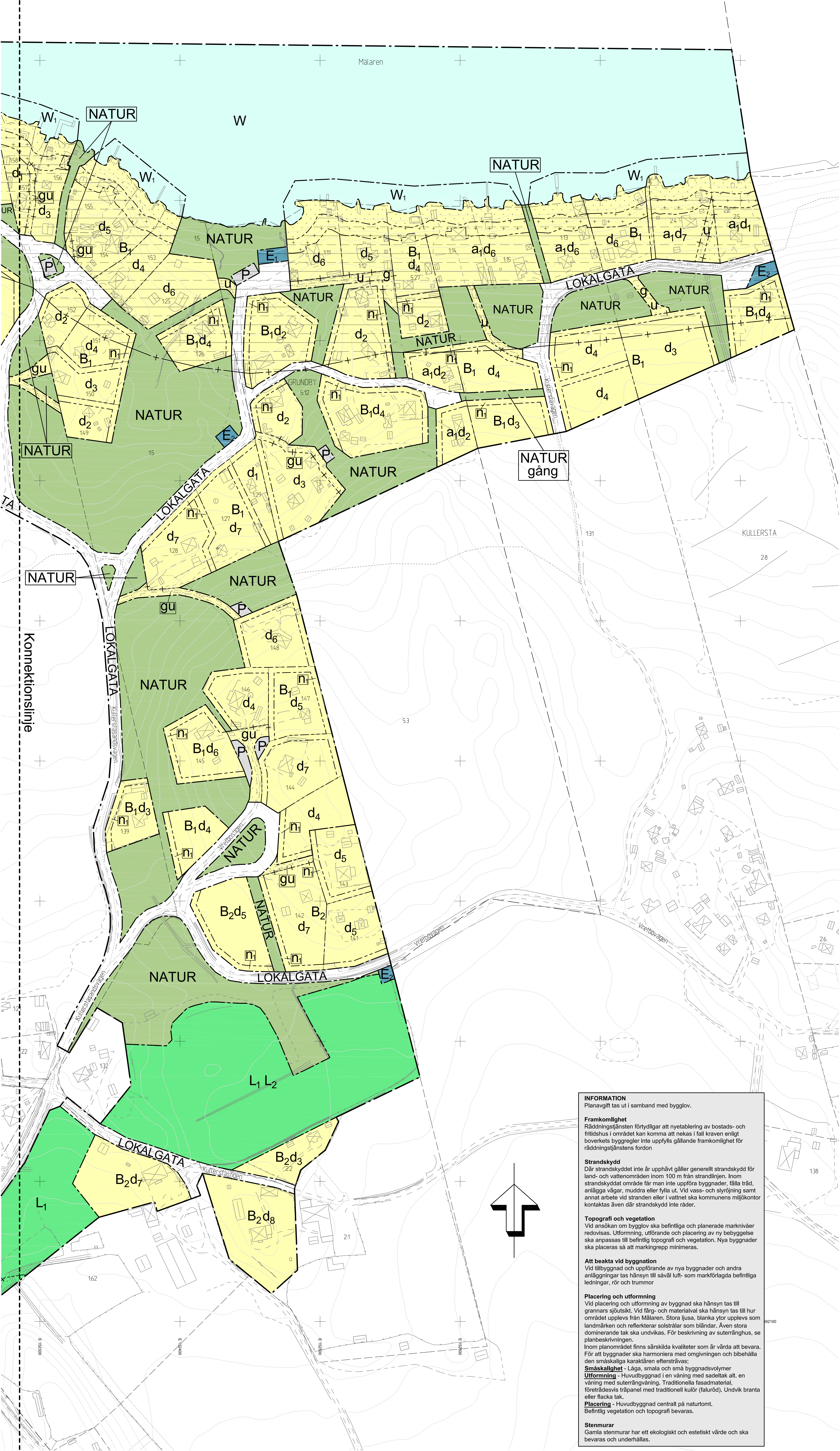


Jacob Lithammer Planchef	Mari Lundkvist Planhandläggare	Laga fram 2020-08-27	
		2020-11-11 09:00	



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Fastighetsgräns		Stödmur
	Traktgräns		Slant
	Servitut, gemensamhetsanläggning, ledningsrätt		Gångstig
	Fastighetsbeteckning		Väggkant, gångbana
	Samfällighet		Dike
	Byggnader, fasadlinjer redovisade		Agostagsgräns
	Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade		Träd
	Byggnader		Nivåkurvor
	Staket		Elledning
	Häck		Strandlinje
			Ruinatpunkt
			Förrämningslinje, resp symbol

Grundkartan ajourford i oktober 2016.
För det tekniska innehållet svarar Projekt- och GIS-avdelningen och för fastighetsredovisningen LMV.
Koordinatsystem: Sverref 99 16 30
Höjdsystem: RH 2000

Qarin Bänkestad
Teknisk landmätare

INFORMATION
Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Framkomlighet
Räddningstjänsten förtydligar att nyetablering av bostads- och fritidshus i området kan komma att nekas i fall kraven enligt boverkets byggregler inte uppfylls gällande framkomlighet för räddningstjänstens fordon

Strandskydd
Där strandskyddet inte är upphävt gäller generellt strandskydd för land- och vattenområden inom 100 m från strandlinjen. Inom strandskyddat område får man inte uppföra byggnader, fälla träd, anlägga vägar, mudra eller fylla ut. Vid vass- och slöröjning samt annat arbete vid stranden eller i vattnet ska kommunens miljökontor kontaktas även där strandskydd inte råder.

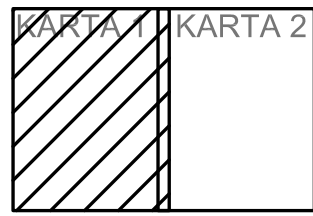
Topografi och vegetation
Vid ansökan om bygglov ska befintliga och planerade marknivåer redovisas. Utformning, utförande och placering av ny bebyggelse ska anpassas till befintlig topografi och vegetation. Nya byggnader ska placeras så att markrepp minimeras.

Att besöka vid byggnation
Vid tillbyggnad och uppförande av nya byggnader och andra anläggningar tas hänsyn till såväl luft- som markföräggda befintliga ledningar, rör och trummor

Placering och utformning
Vid placering och utformning av byggnad ska hänsyn tas till grannars sjöutsikt. Vid färg- och materialval ska hänsyn tas till hur områden upplevs från Mälaren. Stora ljusa, blanka ytor upplevs som landmärken och reflekterar solstrålar som bländar. Även stora dominerande tak ska undvikas. För beskrivning av suterrängvåning, se planbeskrivningen.
Inom planområdet finns särskilda kvaliteter som är värda att bevara. För att byggnader ska harmonisera med omgivningen och bibehålla den småskaliga karaktären eftersträvas;
Småskalighet - Låga, smala och små byggnadsvolymer
Utformning - Huvudbyggnad i en våning med sadeltak alt. en våning med suterrängvåning. Traditionella fasadmateriäl, företrädesvis träpanel med traditionell kulör (falu röd). Undvik branta eller flacka tak.
Placering - Huvudbyggnad centralt på naturtomt.
Befintlig vegetation och topografi bevaras.

Stenmur
Gamla stenmurar har ett ekologiskt och estetiskt värde och ska bevaras och underhållas.

KARTA 2



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ- och egenskapsgräns
	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser (PBL 4 kap 8§2)

	Lokaltrafik
	Naturområde

Kvartersmark (PBL 4 kap 5§3)

	Bostäder, friliggande enbostadshus
	Bostäder, friliggande enbostadshus inom influensområde 100 m från stall och 50 m från beteshagar
	Samlingslokal med pumpanordning
	Tekniska anläggningar, pumpstation
	Tekniska anläggningar, transformatorstation
	Odling/djurhållning, landskapet ska bevaras öppet
	Natur, rekreation
	Parkering

Vattenområden (PBL 4 kap 5§3)

	Vattenområde som inte får överbyggas, fiskerättigheter. (Se planbeskrivning under rubriken Vattenområde)
	En stolp- eller flytbygga, högst 1,5 m bred får anläggas per fastighet
	En stolp- eller flytbygga, högst 1,5 m bred får anläggas.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER (PBL 4 kap 8§ 2)

	Gångstråk
Marken ska vara tillgänglig för lokalt omhändertagande av dagvatten	

UTNYTTJANDEGRAD (PBL 4 kap 11§1)

Största sammanlagda byggnadsarea är högst 1/7 del av tomtarean, med begränsning enligt följande;

Då byggnad uppförs i en våning får den sammanlagda area vara högst 190m² varav huvudbyggnad högst 150 m² och komplementbyggnad högst 40 m². Vind får inte inredas.

Då byggnad uppförs i en våning med suterrängvåning får största sammanlagda byggnadsarea vara högst 150 m², varav huvudbyggnad högst 110 m² och komplementbyggnad högst 40 m². Vind får inte inredas.

Då byggnad uppförs i en våning med förhöjt vågallt får största sammanlagda byggnadsarea vara högst 150 m², varav huvudbyggnad högst 110 m² och komplementbyggnad högst 40 m². Vind får inredas i huvudbyggnad men inte i komplementbyggnad.

Maximalt en bostadsenhet per bostadsbyggnad. (PBL 4 kap 11§3)

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE (PBL 4 kap 11§1 eller 16§1)

	Byggnad får ej uppföras
	Marken får endast undantagsvis bebyggas med komplementbyggnader, ej bygghus och balthus. (Se planbeskrivning, under rubriken Strandskydd)

På byggor får inte byggnader eller plank uppföras

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation (PBL 4 kap 10 och 13§)

	Marken ska vara tillgänglig för lokalt omhändertagande av dagvatten
Dagvatten ska omhändertas lokalt och så långt som möjligt infiltreras inom varje fastighet.	

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Minsta fastighetsstorlek (PBL 4 kap 18§)

d1	Minsta fastighetsstorlek är 800 m²
d2	Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²
d3	Minsta fastighetsstorlek är 1300 m²
d4	Minsta fastighetsstorlek är 1500 m²
d5	Minsta fastighetsstorlek är 1700 m²
d6	Minsta fastighetsstorlek är 2000 m²
d7	Minsta fastighetsstorlek är 2300 m²
d8	Minsta fastighetsstorlek är 3000 m²

Placering av byggnadsverk och tomter (PBL 4 kap 16§1)

Huvudbyggnad, komplementbyggnad samt tak över uteplats får ej placeras närmare än 4,5 m från fasthetsgräns mot lokalgata. Huvudbyggnad samt tak över uteplats får ej placeras närmare än 4,5 m från fasthetsgräns eller tomttillfart. Komplementbyggnad får ej placeras närmare än 1,0 m från fasthetsgräns mot angränsande fastighet eller tomttillfart.
Garage/carport som har direktutfatt mot lokalgata måste placeras minst 6,0 m från fasthetsgräns mot lokalgata.

Nockhöjd, största takvinkel, definition suterrängvåning (PBL 4 kap 11§ 1 eller 16§1)

För huvudbyggnad uppförd i en våning är högsta tillåtna taknockshöjd 5,5 m och största tillåtna taklutning 27 °.

För huvudbyggnad uppförd i en våning med suterrängvåning är högsta tillåtna taknockshöjd 8,0 m och största tillåtna taklutning 34 °. Taket ska utföras som sadeltak alternativt dubbelt pulpettak. Största tillåtna taklutning är 27°.

Vid suterrängvåning får marknivån vid slutningsfasader ligga i nivån med markplanet mot fasad med 2 våningar till maximalt 1/5 av dess bredd.
Resterande mark vid slutningsfasader anpassas med den omgivande markens lutning från till övre markplan vid fasad med en våning.

För huvudbyggnad uppförd i en våning med förhöjt vågallt är högsta tillåtna taknockshöjd 8,0 m och största tillåtna taklutning 34 °. Taket ska utföras som sadeltak alternativt dubbelt pulpettak.

För komplementbyggnader är högsta tillåtna taknockshöjd 3,5 m och största taklutning 27°.

Komplementbyggnader får inte byggas ihop med huvudbyggnad.

Utförande, Lägsta grundläggningsnivå (PBL 4 kap 16§1)

Grundläggning för nya bostadshus ska utföras på en nivå som inte understiger +2,7 m över nollplanet (RH 2000).

Nya byggnader ska placeras så att markrepp minimeras.

Huvudbyggnad ska placeras i brant terräng får utföras så att huset trappas efter terrängen, utöver angiven taknockshöjd. Komplementbyggnader ska placeras i brant terräng får utföras med suterrängvåning, trappas efter terrängen utöver angiven taknockshöjd och våningsantal.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21§)

Kommunen är inte huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7§)

Bygglov för huvudbyggnad får inte beviljas förrän fastigheten har en godkänd dagvatten- och vatten- och avloppslösning. Krav på va-anslutning till det kommunala nätet för fastigheter som ligger inom det kommunala va-verksamhetsområdet innan bygglov beviljas. (PBL 4 kap 14§)

	Strandskyddet upphävs inom området (PBL 4 kap 17§)
--	--

u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6§)
---	---

g	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18§)
---	--

a	Utböad bygglovsplikt gäller för kulturhistoriskt värdefulla hus/värdefull bebyggelse enligt planbeskrivning, sid 19-20 (PBL 9 kap 8§ samt 8 kap 17 § varsamhet)
---	---

Till planen hör:		X Behovsbedömning	X Plankarta med bestämmelser i 2 delar
X Planbeskrivning	X Fastighetsförteckning	X Samrådsredogörelse	X Utlåtande efter granskning
Detaljplan för		Antagandehandling	
Ekensholm 4:1, Grundby 3:3, Kullerstå 1:5 m.fl. (Mälärstranden)		Beslutsdatum 2017-06-08	Instans SBN
Eskilstuna kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, Planavdelningen		Granskning 2018-05-25	SBN
Upprättad 2018-11-21		Reviderad 2020-08-27	
Jacob Lithammer Planchef		Mari Lundkvist Planhandläggare	
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m		Anlaggsdatum 2019-12-12	SBN
Laga kraft 2020-08-27		2014:113-0	

Antagandehandling

Detaljplan för

Ekensholm 4:1, Grundby 3:3, Kullersta 1:5 m fl Mälarstranden

Eskilstuna kommun

Planbeskrivning

Planprocessen – normalt planförfarande utan program



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** av allmänheten. Detaljplanen **antas** av stadsbyggnadsnämnden, (godkännande behövs inte då antagande sker i stadsbyggnadsnämnden). Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.

INLEDNING (se också Boverkets allmänna råd)

Handlingar

Planhandlingarna består av plankartor, planbeskrivning (med bland annat de ingående kapitlen *genomförande* och *inverkan på miljö och hälsa*), behovsbedömning, och fastighetsförteckning.

Syfte

Syftet med den föreslagna detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av fritidshusbebyggelse till bostäder för permanentboende samt att utreda möjligheten till viss komplettering med ett fåtal nya bostadsfastigheter, genom till exempel avstyckning av befintliga arrendetomter.

Strävan är att samtidigt kunna bevara områdets naturvärden, bebyggelseäthet, karaktär och landskapsbild.

Detaljplanens intention är att skapa förutsättningar för en god gestaltning där nya byggnader anpassas till platsens förutsättningar. Den rådande karaktären för större delen av området med "hus i natur" bevaras samt att även de befintliga

gårdsbildningarna vid de öppna odlingslandskapen i söder bevarar sin karaktär.

Det är av stor vikt att bevara områdets naturkaraktär. Bebyggelsen placeras så att omgivande terräng och naturmark dominerar landskapsbilden, särskilt viktigt att tänka på vid exponering mot vattnet och andra öppna landskap.

Bebyggelsens utformning, färgsättning, storlek och våningsantal anpassas till områdets karaktär. Altaner och terrasser kring bebyggelse bör placeras i markhöjd och dess ytor begränsas.

Krav kommer att ställas om att all ny bebyggelse ska anpassas efter fastighetens topografi. Det utformas bestämmelser om begränsningar av markningrepp/markarbeten för att minimera sprängning, schaktning, fyllning och uppfyllnader i största möjliga utsträckning.

Planområdets södra del omfattas av riksintresset för kulturmiljövården, Kafjärden D1. Området ska långsiktigt skyddas mot åtgärder som kan skada riksintresset, vilket till exempel kan vara att skapa ny bebyggelse i grupper eller i öppna lägen som hindrar utblickar i landskapet samt vindkraftsetableringar. Resterande delar av området utgör ett regionalt/ kommunalt intresse för kulturmiljön.

Kulturmiljövården inom detaljplaneområdet bedöms bestå av den småskaliga bebyggelsekaraktären med små volymer samt med tomter och slingrande vägar anpassade efter topografin.

Kommunens intention är att utveckla bebyggelsen utan övergripande påverkan på riksintresset och med hänsyn till övriga kulturmiljöintressen inom detaljplaneområdet.

Kulturmiljöintressets huvudsakliga värden bedöms kunna behållas med hjälp av restriktivitet mot nya tomter, bevarande av natur, bevarande av tillgängliga stränder, bevara öppna lägen som medger utblickar till omkringliggande landskap och att inte tillåta bebyggelse i närheten av fornlämningar.

Plandata

Läge och areal Detaljplaneområdet ligger i kommunens norra del invid Mälaren, cirka 5 km nordost om Torshälla och cirka 10 km från Eskilstuna centrum. Planområdet omfattar en yta om cirka 63 hektar minus cirka 9 hektar då skogsområdet i de centrala delarna inte ingår i planen. Det återstår cirka 54 hektar, d v s 540 000 m² mark som utgör detaljplaneområdet.

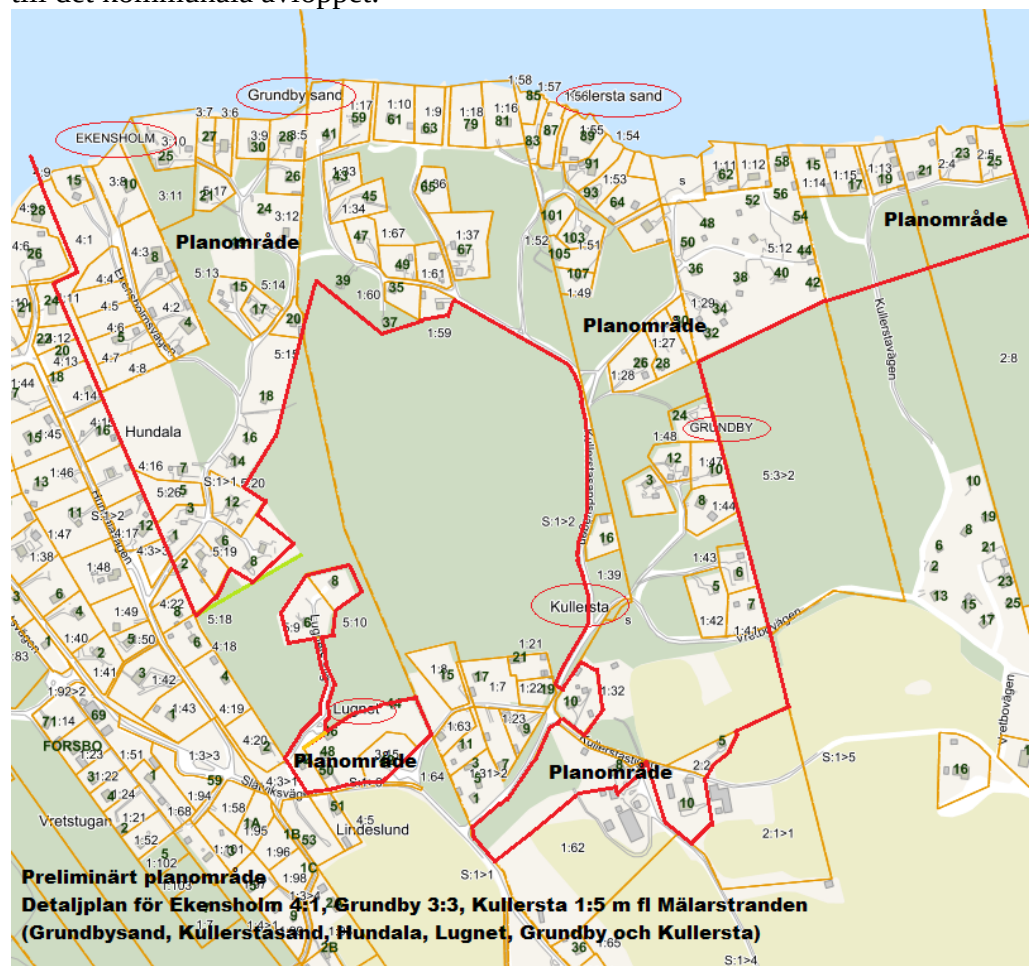
Detaljplaneområdet utgörs av cirka 110 bostadsfastigheter varav cirka 15 procent är åretruntbostäder. Bebyggelse med permanentboende är spridd över hela området med viss koncentration utefter strandlinjen. Strandområdet domineras dock fortfarande av fritidshusbebyggelse.

En stor del av fastigheterna är enskilda privata fastigheter. Det finns ett antal bostadshus med tillhörande uthus på ofri grund/byggnader med arrendetomter som är fördelade på flera olika fastigheter.

Planområdets avgränsning

Detaljplaneområdet är avgränsat enligt karta 1 nedan. Avgränsningen har gjorts utifrån intentionerna i översiktsplan, ÖP2030. Där ställningstagandena bland annat anger att området är ett omvandlingsområde för bostäder som har hög prioritet vad gäller utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp. Området är ett uttalat utbyggnadsområde i kommunens plan för dricksvatten och avlopp.

Planområdet sträcker sig från Ekensholm 4:1 i nordväst och fram till Kullersta 2:5 i nordost och söderut från Lugnet i Sydväst och fram till Kullersta 1:62 och Kullersta 2:1 mot Kullersta 1:31 i sydost, enligt karta 1. Avgränsningen utgår från befintlig bebyggelse som utgör sammanhängande enheter, där anslutning till kommunalt vatten- och avlopp planeras inom en nära framtid. Några fastigheter som gränsar till en tidigare detaljplan har redan kunnat ansluta sig till det kommunala avloppet.



Karta 1. Orienteringskarta över detaljplaneområdet. Heldragen röd linje visar detaljplaneområdets ungefärliga avgränsning. © Eskilstuna kommun Lantmäteriet SGU Naturvårdsverket

Detaljplaneområdet är uppdelat i fyra delområden, se karta 1. Sett från väster är delområdena Ekensholm/Hundala, Grundbysand, Kullerstasand/Grundby och i söder Lugnet/Kullersta.

Markägande

Kommunen äger inte någon mark inom detaljplaneområdet. Planområdet består till största del av enskilda privata fastigheter.

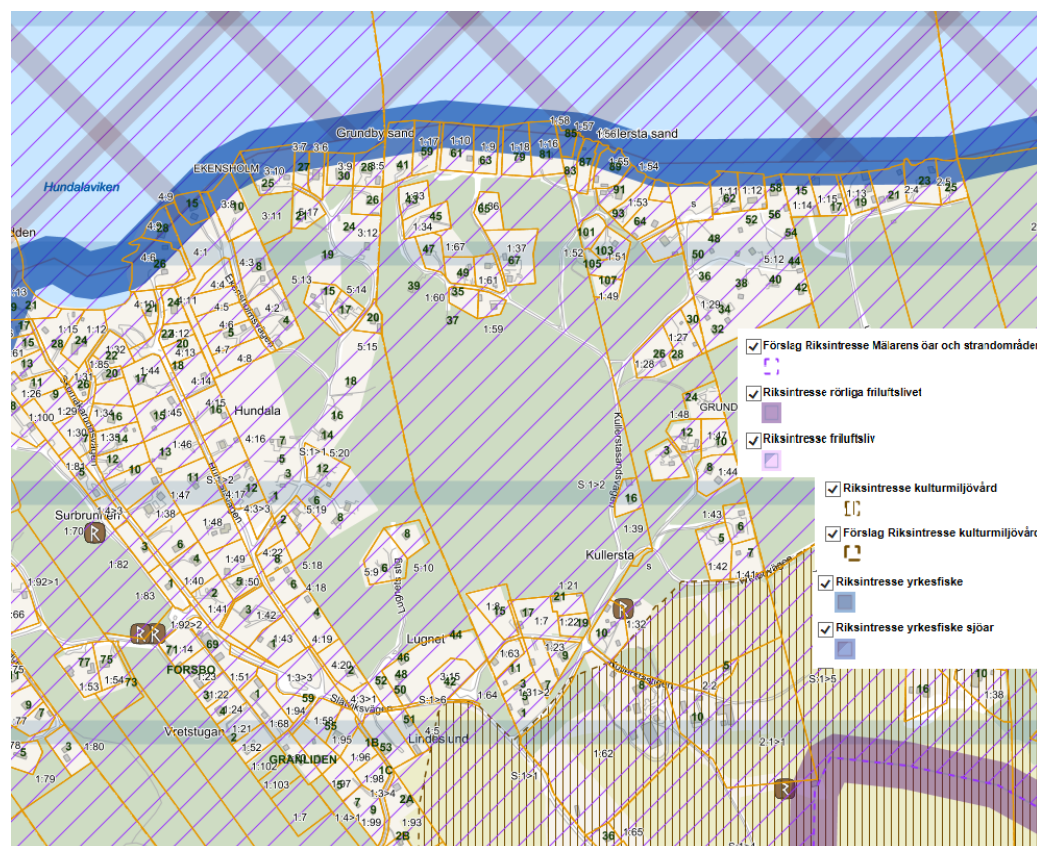
Det förekommer även en mängd arrendetomter/ej avstyckade tomtplatser vid Hundala/Grundby sand, Kullersta sand och vid Lugnet. Inom planområdet finns cirka 32 stycken arrendetomter och tomtplatser, varav 13 stycken av dessa arrendetomter ligger inom fastigheten Grundby 5:3, 2 stycken inom Kullersta 1:31, 12 stycken inom Grundby 5:12 samt 3 stycken tomtplatser inom Grundby 3:14 och 1 tomtplats vardera inom Grundby 5:9 och Grundby 5:10. I området finns samfällighetsföreningar som bland annat sköter gemensamma vägar och naturområden.

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Det aktuella området för detaljplanearbetet redovisas som omvandlingsområde för bostäder och inom bebyggelse med hög prioritet för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i den nya översiktsplanen, ÖP 2030 under dess ställningstaganden. Området är upptaget som va-utbyggnadsområde i kommunens plan för dricksvatten och avlopp.

Byarnas gamla betesmarker och torpbebyggelse nära Mälaren utgör ett regionalt och kommunalt intresse för kulturmiljön.



Karta 2. Utdrag ur översiktsplan, ÖP2030 med redovisning av detaljplaneområdets riksintressen.

© Eskilstuna kommun Lantmäteriet SGU Naturvårdsverket

Hela detaljplaneområdet omfattas av riksintresse för "Mälaren med öar och strandområden" med hänsyn till turismen och det rörliga friluftslivet riksintresset sträcker sig längs hela Mälaren.

Hela planområdet ingår i riksintresset för det rörliga friluftslivet.

Mälaren utgör även riksintresse för yrkesfisket och yrkesfisket sjöar.

Planområdets södra del omfattas av riksintresset för kulturmiljövården, Kafjärden D1. Området ska långsiktigt skyddas mot åtgärder som kan skada riksintresset, vilket till exempel kan vara att skapa ny bebyggelse i grupper eller i öppna lägen som hindrar utblickar i landskapet och vindkraftsetablering.

Övriga kulturmiljövården inom detaljplaneområdet bedöms bestå av den småskaliga bebyggelsekaraktären med små volymer med tomter och slingrande vägar anpassade efter topografin.

Kommunens intention är att utan övergripande påverkan på riksintresset och med hänsyn till övriga kulturmiljöintressen utveckla bebyggelsen inom detaljplaneområdet.

Kulturmiljöintressets huvudsakliga värden bedöms kunna behållas med hjälp av restriktivitet mot nya tomter, bevarande av natur och bevarande av öppna lägen där man kan blicka ut i omgivande landskap, bevarande av tillgängliga stränder och att inte tillåta bebyggelse i närheten av fornlämningar.

För den ur kulturmiljösynpunkt särskilt värdefulla och utpekade bebyggelsen anges planbestämmelser för en- och tvåbostadshus för vissa åtgärder som för övrigt normalt är bygglovsbefriade om de uppfyller vissa villkor.

Årsplan

I kommunens årsplan för 2017 återfinns bland annat de strategiska målen för *attraktiv stad och landsbygd* och för *ekologisk uthållighet*.

Att ta fram en detaljplan för området tillsammans med den planerade utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp bidrar till att skapa en hållbar, funktionell och attraktiv landsbygd. Det fokuseras på att upprätthålla en låg klimatpåverkan, skydda luft, mark och vatten från föroreningar och värna om naturens biologiska mångfald samt säkerställa en långsiktig god vattenkvalitet.

Grönstruktur-plan

Planområdet har god tillgång till naturmark och strövområden i grannskapsnära läge.

Program

Detaljplanearbetet sker utan planprogram. Arbetet utgår direkt ifrån nuvarande översiktsplan 2030 samt utdrag i vissa delar från den tidigare fördjupade översiktsplanen för Mälarstranden, FÖP 5045 från 2005.

Detaljplan och Områdesbestämmelser

För hela detaljplaneområdet finns områdesbestämmelser Ob Ä6017. Dessa anger bland annat att ny byggnad ska uppföras i anslutning till befintlig bebyggelse. Den tidigare storleksbegränsningen för huvudbyggnad, 60 m² togs bort när områdesbestämmelserna vann laga kraft år 2001.

Möjlighet till större bostad kom då att prövas direkt i bygglov, vid vilket byggrätten även kunde bli mindre än de tidigare tillåtna 60 m². En förutsättning för att få bygglov för större bostad än 60 m² var dock att anlägga en godkänd vatten- och avloppslösning.

Terräng och vegetation är varierande med barrskog, lövskog och öppna odlingsmarker. Delar av skogsområdet är sankt trots att det ligger högt i terrängen och har betydelse för dagvattenavrinningen ner mot Mälaren.

Vid skogsområdena mellan Hundala och Kullersta i planområdets västra del utmärker sig de högsta höjdpartierna inom planområdet. Höjdparter som lutar brant åt väster, norr och öster, vidare mot lägre ”dalpartier” i norr och öster som möter ett par höjdparter i nordost och ett något högre parti i planområdets östra del. Från höjderna sluttar marken ned mot Mälaren i norr.

Vid Mälarstranden, finns områdets mest låglänta och utplanade områden vid Ekensholm i väst och vid Kullersta sand i öst.

Skogsområdena inom områdets centrala delar utgörs till stor del av barrskog som utgör en nyckelbiotop med rik marksvampflora och en värdefull kryptogamflora.

Inom detaljplaneområdet finns stora stenar, block och några äldre stenmurar.

Vid vägar, skogsområden och de låglänta markerna intill Mälaren ges allmän tillgång till vattnet och vackra utblickar.

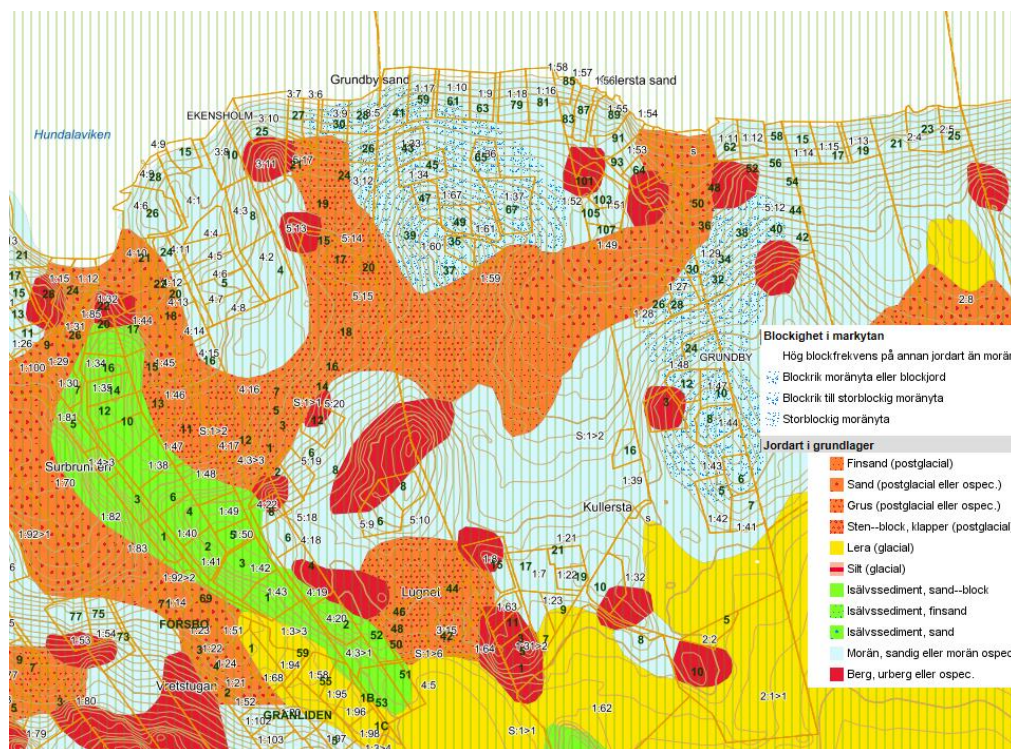
Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för fastigheten Kullersta 1:5 där en samfällighetsförening har förvaltningsansvaret för naturområdet som sträcker sig från Mälaren i norr till jordbruksmarker i söder. Inom detta område finns plats för bad och uppläggning av småbåtar, skogsområden för promenader, friluftsliv, svamp och bärplockning, samt mer öppna ytor för lek och spel och/ eller för odling alternativt betesområden för djurhållning.

Den obebyggda naturmarken i detaljplaneområdets centrala delar utgör en del av ett sammanhängande område med naturvärden för rekreation och rörligt friluftsliv.

Inom planområdet passerar den Gyllenhjelmiska leden, en välanvänd vandringsled med vackra utblickar. Leden som omväxlande går som stigar genom skogsområden och ibland på de slingrande vägarna. På några platser sträcker sig leden ända ner till Mälarens vatten.

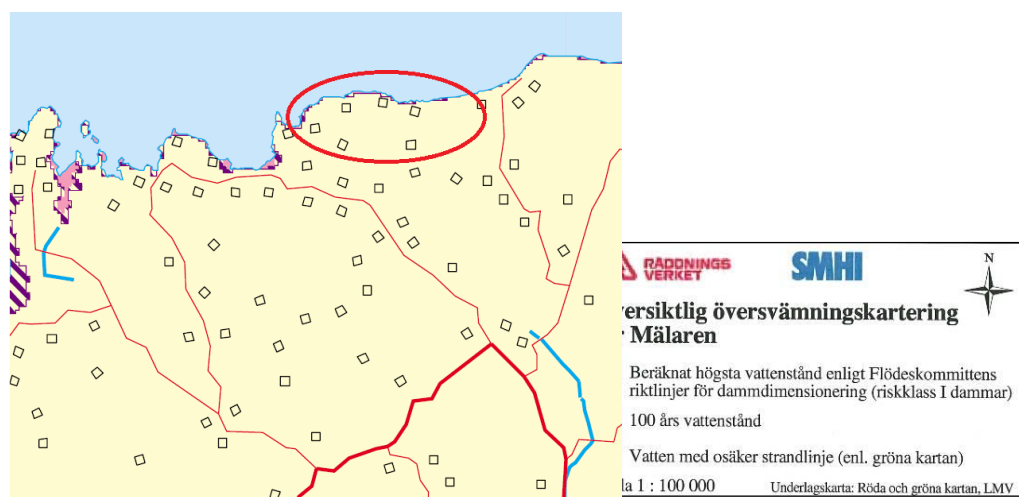
**Geotekniska
förhållanden,
skredrisk,
grundläggning**

Planområdet består till största del av morän med såväl sandig, blockrik och storblockig moränyta. Det finns även stora delar med postglacial sand, grus, stenblock och klapper. Berg förekommer på några få områden, likaså glacial lera som finns under de flacka, öppna jordbruksmarkerna vid Kullersta i söder.



Karta 4. Detaljplaneområdets geotekniska förhållanden. © Eskilstuna kommun Lantmäteriet SGU Naturvårdsverket

Översiktliga översvämningskarteringar för Mälaren (räddningsverkets rapport 22 från år 2001) visar att några låglänta områden inom planområdet riskerar att översvämmas vid ”100 års vattenstånd” se karta 5. Vid beräknat ”högsta vattenstånd” översvämmas även resterande delar av strandsträckan inom detaljplaneområdet, se karta 5 och 6.



Karta 5. Översiktliga översvämningskarteringar för Mälaren, Räddningsverkets rapport 22, (2001-10-23). Detaljplaneområdet markerat med röd ring. (Källa: Räddningverket)

De är avsedda som stöd i kommunernas planering av ny bebyggelse som ligger i översvämningshotade områden vid Mälaren.

Med hänsyn till risken för översvämning anser länsstyrelserna att;

- Ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovan nivån 2,7 meter (RH2000).
- Enstaka byggnader av lägre värde och mindre känslig infrastruktur bör inte ligga under nivån 1,5 meter (RH2000).

Risken för översvämningar påverkas av havsnivåförändringar, av ändrade nivåer på sjöar och grundvatten, av ökade flöden i vattendrag och av ökad nederbörd.

Då möjligheten att tappa ut vatten ur Mälaren är för liten för att förhindra översvämningar så är översämningsriskerna i Mälardalen i nuläget oacceptabelt stora.

Den ombyggnad av slussen i Stockholm som nu pågår, medför en ökning av kapaciteten att släppa ut vatten från Mälaren till Saltsjön. Vilket minskar risken för översvämningar i Stockholm och Mälardalen och samtidigt säkrar vattentillgången för de som får sitt dricksvatten från Mälaren.

På längre sikt när världshaven och med dem Östersjön stiger till följd av klimatförändringar krävs än mer omfattande åtgärder om bebyggelsen kring Mälaren ska skyddas mot översvämning.

Markradon	Det finns en förhöjd risk för förekomst av radon inom planområdet då området till stora delar består av morän. En förhöjd radon risk föreligger även inom områden med berg, blockighet, sand och grus.
Markföroreningar	Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Ingen undersökning är genomförd.
Historik	Riksintresset för kulturmiljövården längs Mälarens strand består bland annat av spridda gravar från bronsåldern och fornborgar från järnåldern (se även rubrik <i>Kulturmiljövården</i>).

Detaljplaneområdets stenmurar är viktiga historiska dokument som vittnar om områdets tidiga historia, se beskrivning under rubrik *Naturmiljö*.



Bild 1, 2 Bevarandevärda stenmurar och karakteristisk väg och bebyggelse utefter strandlinjen

Under 1800-talet byggde förmögna borgare sommarhus vid Mälarens stränder. Under 1900-talets början blev det även möjligt för mindre välbärgade familjer inne i tätorterna att bygga fritidshus vid Mälaren. Detta tog fart först i slutet av 1930-talet och arbetarfamiljer, främst från Torshälla och Eskilstuna, uppförde små stugor som under årens lopp har byggts om och byggts till.

Den småskaliga karaktären på bebyggelse och tomter har då delvis bevarats för att förändringarna varit små, enkla och skett successivt. Historien kan idag utläsas i såväl bebyggelselägen och byggnader som i vägar, åkrar och skogsområden.



Bild 3 och 4. Småskalig bebyggelse vid arrendedområde där tillbyggnader skett efterhand

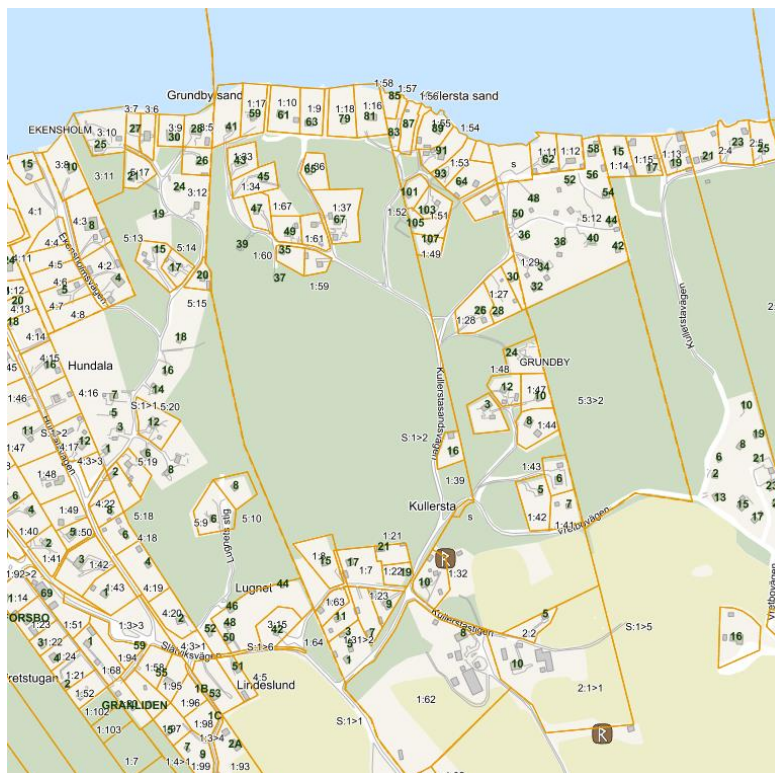
Fritidshusbebyggelse är en byggnadskategori som på senare tid har börjat värderas ur kulturmiljösynpunkt. Fritidshusbebyggelse från olika tider kan ha höga kulturmiljövärden. Dessa värden riskeras att byggas bort i samband med omvandling till permanentboende.



Bild 5 och 6. Kullersta sand, bebyggelse från olika tidsepoker vid arrendedområde.

Kulturmiljö- värden

Riksintresset för kulturmiljövården längs Mälarens strand består bland annat av spridda gravar från bronsåldern och fornborgar från järnåldern (se även rubrikerna *Översiktsplan historik och fornlämningar*). Berörda riksintressen bedöms inte påtagligt skadas av föreslagen detaljplan.



Karta 7. Kartans bruna runmarkeringar visar fornlämningar vid detaljplaneområdet.
© Eskilstuna kommun Lantmäteriet SGU Naturvårdsverket

Vid detaljplaneområdets södra gräns finns två markerade fornlämningar, en rest spetsig sten som uppställts i nordöstra tomtgräns tillsammans med mindre stenar vid fastigheten Kullersta 1:32, bedömd antikvariskt som en övrig kulturhistorisk lämning (RAÄ Vallby 81:1). Vid Kullersta 1:31 direkt sydost om fastigheten Kullersta 2:1 har det vid en särskild arkeologisk utredning (i samband med omdragning av kraftledning) påträffats 2 stycken härdar fyllda med sot, träkol och en mindre mängd skärvsten som vid tidigare antikvarisk bedömning kategoriserats som fornlämning under boplatser och visten (RAÄ Vallby 81:1).

Stora delar av områdets ursprungliga karaktär med mindre sommarhus kommer sannolikt att till viss del förändras, med föreslagen detaljplan som medger större byggrätter och ytterligare ny bebyggelse.

För att värna områdets kulturmiljöintressen är det därför viktigt att nyttillkommande bebyggelse anpassas i stil med den befintliga bebyggelsen och att den kvarstående ursprungliga bebyggelsen vårdas och bevaras. För särskilt utpekad kulturhistorisk värdefull bebyggelse föreslås en administrativ bestämmelse a1, som innebär utökad bygglovsplikt, d v s att begränsningar införs där det i andra fall gäller bygglovsbefrielse för vissa åtgärder. Vilket även påminner fastighetsägarna om dessa kulturmiljövärden.

Övergripande historiska samband, främst synliga i fornlämningar, bevarad topografi och natur samt ursprungliga vägsträckningar kommer också fortsättningsvis att vittna om områdets historia.



Bild 7 och 8. Fritidshus med flera tillbyggnader anpassat efter terrängen samt fritidshus intill stranden med bevarad växtlighet på tomten och vuxna tallar inpå stugknuten.



Bild 9 och 10. Bebyggelse och vägar som anpassats efter terräng och bevarat omgivande natur.

Fornlämningar

Under stenåldern stack endast ett par små öar upp ur havet och ännu kring Kristi födelse bestod planområdet av en ö. Det var först under den yngre järnåldern som området blev en del av fastlandet. Det är också under järnåldern och medeltiden som närområdet, Kafjärdenområdet blev en rik och betydelsefull bygd. Detta märks bland annat genom stora bevarade gravfält från den yngre järnåldern, där Grundby Limpa (Vallby36:1) med Kung Inges hög knappt 1,5 km söder om planområdet kan nämnas.

I söder gränsar planområdet till den värdefulla fornlämningsmiljön på Brantåsen med en stor husgrund, boplatzlämningar och ett par synliga gravar (Vallby 39:1-4)

Fornlämningar inom planområdet finns invid fastigheterna Kullersta 1:32 och Kullersta 2:1/ 1:31, mer information om dessa finns under rubrik *kulturmiljövården* och karta 7.

Ytterligare okända fornlämningar kan finnas inom planområdet, då trakterna runt omkring området visat sig vara rika på fornlämningar av olika slag, till exempel husgrunder, fångstgropar, högar och gravfält.

Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns cirka 110 bebyggda fastigheter och fyra avstyckade, obebyggda fastigheter. Vid fastigheterna Grundby 5:3, Kullersta 1:31, Grundby 5:12 och Grundby 3:14 finns sammanlagt cirka 30 arrendetomter som oftast är bebyggda med enklare, mindre fritidshus. Bedömningen är att det finns permanentboende vid drygt 15 % av de bebyggda fastigheterna.

Andelen åretruntboende i området förväntas öka i samband med den planerade va-utbyggnaden och möjligheten att ansluta sig till kommunalt vatten och avlopp.

Fastighetsstorleken inom planområdet varierar från cirka 800 kvm för enbostadsfastigheter till flera tiotusentals och hundratusentals kvm för lantbruks- och skogsfastigheter med tillhörande arrendetomter. Flertalet bostadsfastigheter ligger dock inom spannet från cirka 1500 kvm till cirka 3500 kvm.

Många av fastigheterna har flera små komplementbyggnader.

Planområdet är i översiktsplan, ÖP 2030 redovisat som omvandlingsområde för bostäder, vilket innebär möjlighet till omvandling av befintlig bebyggelse. En trolig utveckling/förväntad förändring är att den redan påbörjade permanentningen av befintlig fritidshusbebyggelse förväntas fortgå i en allt större utsträckning framöver, i och med den planerade utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp.

Syftet med planläggningen är att möjliggöra omvandling under reglerade former, framför allt en omvandling från fritidsboende till permanentboende vid befintliga bostadsfastigheter och befintliga arrendetomter med bostäder.

Avsikten är **inte** exploatering i någon större utsträckning. Endast ett fåtal tillkommande bostadsfastigheter föreslås. De finns markerade på plankartan i traditionella bebyggelseområden i anslutning till befintlig bebyggelse.

Detta är förenligt med de riktlinjer som anges i den tidigare översiktsplanens fördjupning för Mälarstranden, FÖP 5045 från 2005; *"Enstaka nya byggnader kan tillåtas i anslutning till befintliga bebyggelseområden"* och *"Ny exploatering bör anpassas till landskapets karaktärsdrag genom att nya byggnader placeras i traditionella bebyggelseområden"*.

Ingen ny bebyggelse föreslås inom 100 meter från Mälaren med undantag för ett fåtal nya avstyckningar där det redan finns fastigheter mellan Mälaren och de föreslagna nya fastighetsområdena.

Det är viktigt att behålla större sammanhängande skogsområden obebyggda. Med en ökad andel permanentboende ökar behovet av områden för närrekreation och områden för avrinning och omhändertagande av dagvatten.

Avstyckningar av nya bostadsfastigheter tillåts ha en minsta fastighetstorlek på 1500 kvm. Vid avstyckning av de befintliga arrendetomterna kan dock i vissa fall 1000 kvm och i undantagsfall något mindre ca 800 kvm medges, beroende på vad som är möjligt med tanke på befintliga arrendeförhållanden, topografin och väganslutningar.

För ytterligare information om nya bostadsfastigheter, se underrubrik *placering, utformning, material, byggnadsteknik* under rubriken *bebyggelseområden*.

Verksamheter Inom detaljplaneområdet finns inga verksamheter eller service. Närmaste kommunala och kommersiella service finns i Torshälla.

Befintlig jordbruksmark får användas för odling och bete. Marken ska hållas öppen för att förhindra att landskapet växer igen.

Högst 25 procent av den totala byggnadsarean i bostadsfastigheter får inredas till verksamheter. Verksamheter får inte bedrivas utomhus eller på annat sätt störa omgivningen.

Bästa möjliga ljudmiljö ska eftersträvas vid bostadsbebyggelse. Riktvärden från [Naturvårdsverket](#):

- Utomhus i bostads- och fritidshusområden och bör inte överstiga 40-50 dB (A) Leq beroende på tidpunkt dygnet.

**Placering,
utformning,
material,
byggnads-
teknik**

Detaljplaneområdet har en stor andel bevarad fritidshusbebyggelse från 1900-talets första hälft, med ursprung framförallt från 1930, -40 och -50-talet.

Karaktären i området kan beskrivas som lantligt enkel med hus i natur, med en förhållandevis enkel och småskalig bebyggelse. Den övergripande karaktären har behållits övertid, då de flesta ombyggnader och tillbyggnader utförts i den mindre skalan, med hänsyn till naturen och den ursprungliga byggnadens storlek och uttryck.

Det förekommer en del olika varianter av byggnader som skiljer sig åt i storlek, form, material och kulör. De flesta byggnaderna är dock uppförda i en våning med smal byggnadskropp i ett plan, oftast med träfasad målad i en traditionell kulör typ faluröd, gul eller brun och med röda tegel- eller svarta papptak. Senare bebyggelse som uppförts som åretruntbostäder har delvis en avvikande annorlunda karaktär med större volym och annat formspråk.

För att uppnå detaljplanens syfte, ”att skapa förutsättningar för en god gestaltning där nya byggnader anpassas till platsens förutsättningar och där den rådande småskaliga karaktären med ”hus i natur” i största mån bevaras och att även de befintliga gårdsbildningarna vid de öppna odlingslandskapen i söder bevarar sin karaktär”, föreslås en rad bestämmelser som reglerar bebyggelsen placering, utformning och utförande.

För att bland annat minska påverkan på områdets gröna karaktär förhindrar detaljplanen att befintliga bostadsfastigheter styckas av i flera mindre fastigheter,

eftersom risken då är stor att växtligheten inte kan bevaras. Planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek kommer därför även att anges även för befintliga fastigheter på plankartan.

Vid placering och utformning av byggnader bör hänsyn tas till grannars sjöutsikt. Placering och utformning av byggnader ska ske omsorgsfullt och anpassas till den specifika tomtens förutsättningar för att minimera ingrepp i naturen såsom schakt, fyllning och uppfyllnad.

Mark-/bygglov krävs vid förändringar av marken över 0,5 meter i höjddled och gäller såväl schaktning som fyllning samt för upplag av schaktmassor. Det är förbjudet att såväl schakta som att fylla ut eller lägga upp massor på allmänna naturmarker.

För att bevara karaktären ”hus i natur” eftersträvas också att byggnader placeras så att befintlig grönska bevaras i möjligaste mån och att hårdgörande av markytor minimeras, vilket även ökar möjligheten för naturlig infiltration av dagvatten inom egen tomtmark.

Huvudbyggnad, komplementbyggnad, garage och tak över uteplats ska placeras med olika minsta avstånd från gata respektive tomtillfart.

Huvudbyggnad inklusive skyddad uteplats med mur eller plank och/ eller skärmtak får uppföras med 4,5 meter som minsta avstånd till fastighetsgräns/ tomtgräns.

På tomtmark som gränsar till tomttillfart får komplementbyggnad uppföras närmast en meter från fastighetsgräns/tomtgräns för att underlätta skötsel av byggnad samt att snö ska kunna omhändertas på egen fastighet.

För carport/garage med direktinfart från väg får byggnaden uppföras närmast 6,0 meter från fastighetsgräns/tomtgräns till väg, så att biluppställning framför byggnaden möjliggörs på fastigheten/tomten.

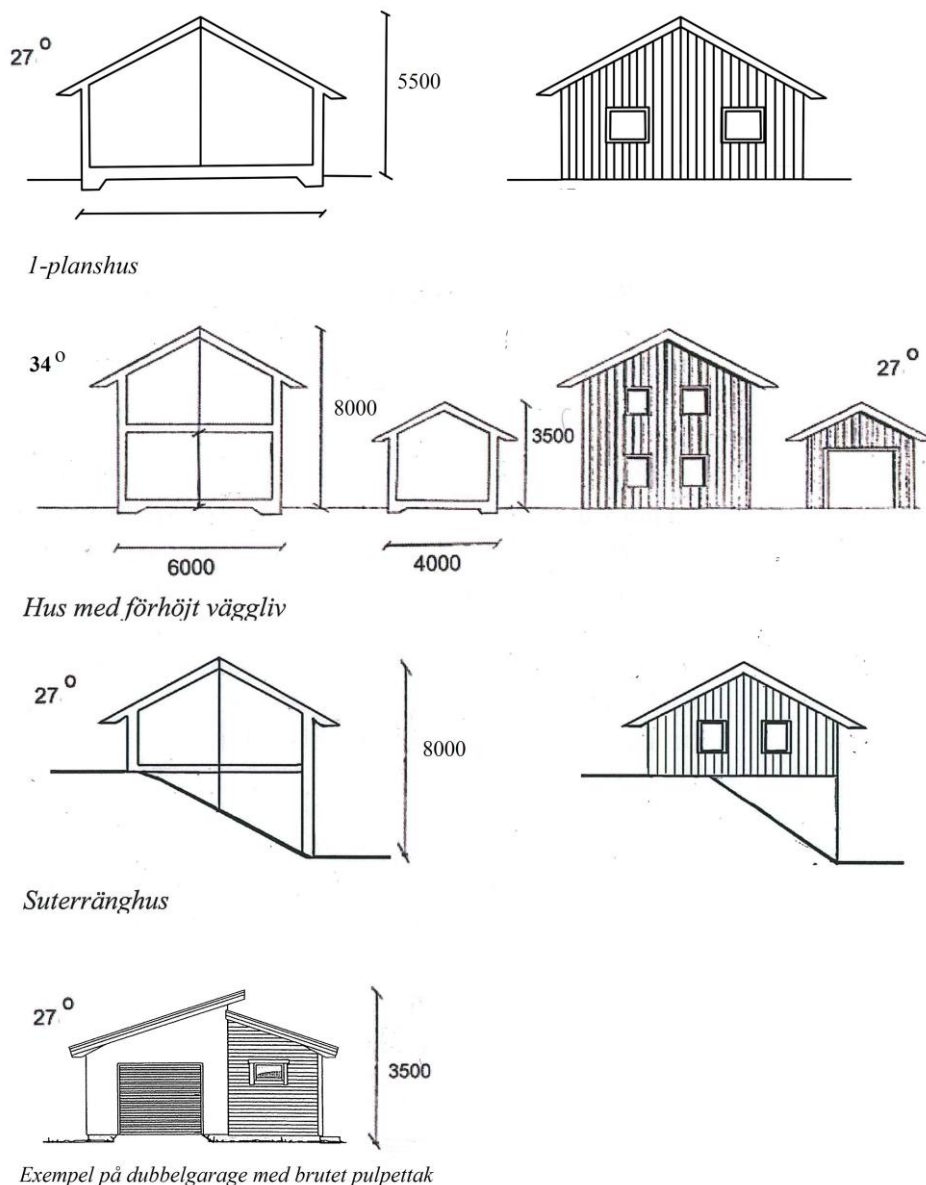
I övrigt ska komplementbyggnader vara underordnade bostadshuset och placeras minst 4,5 meter* från fastighetsgräns/tomtgräns, för friggebodar och så kallade Attefallshus skall byggnaderna utöver detta placeras i omedelbar närhet till bostadshuset.

* I fall de grannar som berörs medger så får komplementbyggnader inklusive friggebodar och Attefallshus placeras närmare fastighetsgräns/tomtgräns än 4,5 meter, det gäller endast gränsen mot grannar, d v s inte för gränsen mot väg och naturmark.

Detaljplanen möjliggör enplanshus, hus med förhöjt väggliv och suterränghus. Med suterränghus menas hus med en undervåning som är frilagd på en eller flera, men inte alla sidor (se figur 1).

Enligt planbestämmelse får marknivån vid sluttningsfasader ligga i nivå med markplanet mot fasad med 2 våningar till maximalt 20% av dess bredd. Resterande mark vid sluttningsfasader anpassas med den omgivande markens lutning fram till övre markplan vid fasad med en våning.

Med förhöjt väggliv menas ett hus vars väggar på långsidorna fortsätter upp över bottenvåningens innertak (se figur 1).



Figur 1. Exempel på hur byggnader kan utformas med planbestämmelserna. Mått angivna i millimeter och grader. Taknockshöjd avser takkonstruktionens högstadel. Taknockshöjden räknas vertikalt från taknocken till lägsta fasadpunkt.

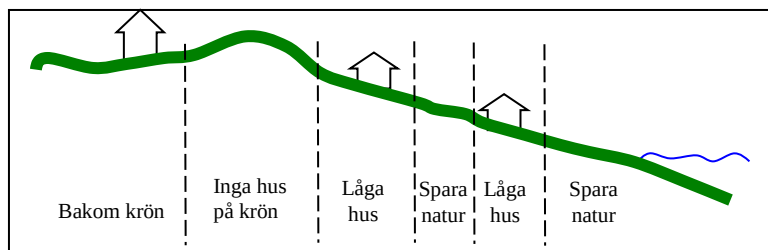
Högsta tillåtna taknockshöjd för enplanshus är 5,5 meter. Högsta tillåtna taknockshöjd för hus med förhöjt väggliv eller suterränghus med sadeltak/dubbelt pulpettak är 8,0 meter. (Höjden kan gärna vara mindre än den högsta tillåtna.)

Vid ny och tillbyggnad ska hänsyn tas till områdets viktigaste karaktärsdrag och värden. Bebyggelsens viktigaste karaktärsdrag är:

- **Småskaligheten:** Låga, smala och små byggnadsvolymer. Flera små komplementbyggnader istället för en stor.
- **Bebyggelseutformning:** En våning med sadeltak. Traditionella

fasadmaterial, huvudsakligen i trä med röd alternativt traditionell kulör.

- **Bebyggelseplacering:** Huvudbyggnad centralt placerad på naturtomt med stor andel bevarad naturlig topografi och vegetation. Ingen bebyggelse på krön, se figur 2.
- **Tomt och natur:** En stor andel grönska. Fastigheterna avgränsas med grönska. Tydlig gräns mellan skogs-/naturområden och öppna ängs-/jordbruksmarker. Bebyggelsen har skogen i ryggen (i söder) och vänder sig mot Mälaren i norr.



Figur 2. Principskiss över placering av bebyggelse med hänsyn till topografi och naturmiljö samt hur bebyggelsen upplevs från Mälaren

På fastigheter med brant terräng får hus trappas efter terrängen (förutsatt att tillgänglighetskraven inom bostaden uppfylls). På så sätt kan mindre ingrepp göras i naturen.

För att så långt möjligt bevara områdets karaktär bör stora enformiga ytor undvikas, exempelvis stora dominerande, branta eller platta tak. Särskild hänsyn bör ges åt fönsterutformning och stora glasytor utan uppdelning bör undvikas. Nya byggnader bör utformas med traditionella material så att de harmonierar med omgivande bebyggelse.

Bygglov behövs för att bygga nytt, bygga till, för exteriöra förändringar eller för att ändra en byggnad så att någon bostad eller lokal tillkommer. Bygglov kan även krävas för att uppföra eller för väsentliga förändringar av exempelvis altaner eller plank. En ansökan om bygglov görs till kommunens byggnadsnämnd. Bygglov samt startbesked från byggnadsnämnden krävs innan sökt åtgärd får påbörjas. Motsvarande gäller för åtgärder som kräver rivningslov och marklov.

Vid färgsättning bör hänsyn tas till hur detaljplaneområdet upplevs från Mälaren. Stora ljusa ytor upplevs som landmärken och bör undvikas. Även blanka metaltak som reflekterar solstrålar och glacerade tegel/betong-tak som inte passar in i kulturmiljön bör undvikas. För ändring av utvändigt färgsättning kan bygglov krävas, likaså för byte av fasad eller takmaterial.

För ytterligare beskrivning av bestämmelser för byggrätter, se detaljplankartan under rubrikerna *utnyttjandegrad/ fastighetsindelning* och *placering, utformning och utförande*.

Vid uppförande av byggnader samt vid om- och tillbyggnad kan med fördel väljas byggnadsmaterial och byggnadsteknik ur ett ekologiskt perspektiv som ger sunda bostäder utan skadlig miljöpåverkan vid tillverkning, under uppförandet, under brukstiden, vid rivning, återbruk o s v.

Byggnader bör om möjligt förses med lokalt producerad energi/värme i form av exempelvis solpaneler, solceller, jordvärme eller bergvärme. Byggnader kan utformas som lågenergihus eller passivhus och förses med gröna tak/sedumtak.

Byggherren (den som utför eller låter utföra byggnadsarbeten) ansvarar för att grundläggning sker utifrån de förutsättningar som gäller för planerad byggnad/tillbyggnad, dess placering och utformning samt markens beskaffenhet på den aktuella tomten och med hänsyn tagen till förhållanden för de närliggande fastigheterna.

Planarbetet har inte föregåtts av någon särskild geoteknisk utredning, då planområdet till största del utgörs av befintliga fastigheter som redan är bebyggda. En kompletterande geoteknisk bedömning ska göras i bygglovsskedet, vilken kan resultera i att en geoteknisk undersökning bör göras innan val av grundläggningsmetod vid uppförande av byggnader eller tillbyggnader. Detta kan särskilt vara aktuellt invid låglänta områden invid vattnet och i områden med förekomster av lera och silt. Det är i sådant fall den enskilde fastighetsägarens ansvar att utföra och bekosta den geotekniska undersökningen.

Med anledning av risk för översvämning ska understa tillåtna grundläggningsnivå vid nybyggnation av bostadshus och större tillbyggnader ligga över nivån +2,70 m (RH2000). Under nivån +150 cm bör enbart enkla byggnader som uthus och liknande tillåtas.

Bebyggelse ska uppföras radonsäkert.



Figur 3 Översikt-bygglovsbefriade åtgärder enligt nedan
källa: Kiran Maini Gerhardsson/Boverket.

Enligt plan- och bygglagen, PBL2010:900 t.o.m. SFS2018:1370 är vissa åtgärder för en- och tvåbostadshus som normalt kräver bygglov bygglovsbefriade om de uppfyller vissa villkor avseende exempelvis mått och placering.

För ett antal markerade fastigheter, a1 på plankartan, den ur kulturmiljöperspektiv särskilt värdefulla bebyggelsen inom planområdet gäller dock **inte** denna bygglovsbefrielse (se PBL 9 kap. 8§). Bestämmelsen a1 innebär utökad

bygglovsplikt för att säkerställa att åtgärderna utförs på ett varsamt sätt. Där hänsyn till bebyggelsens *viktigaste karaktärsdrag** vad gäller skala, placering, utformning, materialval och färgsättning särskilt beaktas vid bygglovs-givning (se PBL 8 kap. 17§). **(se även sid 17-18 beträffande karaktärsdragen)*

De bygglovsbefriade åtgärderna enligt PBL2010:900 t.o.m. SFS2018:1370;

-Att anordna en skyddad uteplats med mur eller plank med maximalt 1,8 meters höjd inom 3,6 meter från bostadshuset och minst 4,5 meter från fastighetsgräns/tomtgräns.

-Att bygga skärmtak vid en skyddad uteplats vid en bostad eller över en balkong eller entre´ med minsta avstånd till fastighetsgräns/tomtgräns 4,5 meter om den sammanlagda arean på de skärmtak som uppförs/uppförts på tomten inte överskrider 15 m².

-Att uppföra en eller flera fristående komplementbyggnader, s k friggebodar i omedelbar närhet av en- och tvåbostadshus och minst 4,5 meter från fastighetsgräns/ tomtgräns om den sammanlagda byggnadsarean av dessa friggebodar inte överskrider 15 m² på tomten.

-Att uppföra en eller flera fristående komplementbostadshus eller komplementbyggnader, s k Attefallshus i omedelbar närhet av en- och tvåbostadshus och minst 4,5 meter från fastighetsgräns/tomtgräns om den sammanlagda byggnadsarean av dessa Attefallshus inte överskrider 25 m² på tomten.

-Att göra en tillbyggnad minst 4,5 meter från fastighetsgräns/tomtgräns, med en bruttoarea på maximalt 15 m² vilket innebär att en tillbyggnad i två plan maximalt får ha 7,5 m² byggnadsarea. Tillbyggnaden får dock inte vara högre än taknockshöjden på det befintliga bostadshuset.

-Att bygga högst två nya takkupor om det tidigare inte finns några takkupor på en- eller tvåbostadshus. Om det finns en takkupa sedan tidigare är det tillåtet att bygga ytterligare en ny takkupa. Takkupornas sammanlagda bredd får uppta högst halva takfallet och de får inte innebära något ingrepp i den bärande konstruktionen. Det är inte tillåtet att utvidga befintliga takkupor utan bygglov. Avsikten är att det endast är meningen att små takkupor ska kunna uppföras utan krav på bygglov.

-Att inreda ytterligare en bostad är en bygglovsbefriad åtgärd i ett enbostadshus. Detta förutsätter att det inte görs några yttre ändringar på byggnaden. Följdåtgärder i samband med inredning av ny bostad, såsom yttre ändringar som innebär att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas till exempel att ta upp en ny dörr eller nya fönster ställer dock krav på bygglov.

-Att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.

-att göra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk och uppstickande byggnadsdel, om den inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Vissa av ovanstående bygglovsbefriade åtgärder såsom uppförande av Attefallshus, göra tillbyggnad om max 15 m² samt att inreda ytterligare en bostad kräver att en anmälan görs till byggnadsnämnden som i sin tur handlägger anmälan. I praktiken krävs också att en anmälan görs för att bygga takkupor då dessa i de flesta fall berör konstruktionen av byggnadens bärande delar. Inga anmälningspliktiga åtgärder får påbörjas innan byggnadsnämnden lämnat ett startbesked.

Service

Inom detaljplaneområdet finns inga verksamheter eller service. Närmaste kommunala och kommersiella service finns i Torshälla.

Högst 25 procent av den totala byggnadsarean i bostadsfastigheter får inredas till verksamheter. Dessa verksamheter får inte bedrivas utomhus eller på annat sätt störa omgivningen.

Jämställdhet, integration

Det övergripande målet är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina liv samt att alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund har lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter.

Inom området finns föreningar för olika gemensamma intressen som bidrar till en naturlig gemenskap. Genom att både kvinnor och män oavsett etnisk och kulturell bakgrund engagerar sig i områdets föreningsliv, antingen genom att aktivt delta i styrelsearbeten eller genom att delta på allmänna möten, bidrar detta till att ur olika perspektiv forma området och att samtidigt bidra till en ökad jämställdhet och en ökad integration.

Barn-perspektivet

Omvandlingen bedöms inte påverka barns särskilda intressen och behov negativt. Området har genom sin placering medfört goda möjligheter till utevistelse med spontan lek, med naturupplevelser och rekreation i de närliggande skogsområdena. Kvaliteten på leken påverkas i hög grad av kvaliteten i den yttre miljön. Vetenskapliga studier har påvisat att barn föredrar att leka i naturmiljö. De blir då mindre aggressiva, mer stresståliga, leker mer fantasifulla lekar och ägnar sig åt fler aktiviteter än om de är hänvisade till hårdgjorda miljöer

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska tomter ordnas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnader och på annat sätt använda tomter om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Denna tillgänglighet gäller även för allmänna platser och områden med byggnader och andra anläggningar i skälig utsträckning.

Friytor**Lek och rekreation**

Mellan bostadsbebyggelsen finns gröna naturstråk och rågångar där man kan röra sig fritt mellan olika skogsområden, ner mot vattnet, och mellan bebyggelseområden. Dessa tillgänglighets möjligheter är av stort värde.

Detaljplanen är utformad så att befintliga leder och gångstråk ska kunna bevaras. Vid avstyckning av nya fastigheter så undantas släpp för gångstigar och naturområden vilket värnar riksintresset för det rörliga friluftslivet, Mälaren med öar och strandområden som gäller inom hela planområdet.

Inom planområdet passerar Gyllenhjemska leden, en välanvänd vandringsled som omväxlande går på stigar genom skogsområden och ibland på de slingrande vägarna. Den obebyggda naturmarken invid detaljplaneområdets centrala delar utgör en del av ett sammanhängande område med naturvärden för rekreation och rörligt friluftsliv. Möjlighet till lek finns vid strand- och övriga naturområden, till exempel vid den samfälliga marken vid Kullersta 1:5.



Bild 11 Naturstråk mellan två bostadsfastigheter med gångstig ner mot vattnet.

Möjlighet till lek och rekreation som ges inom natur och strandområden påkallar även att hänsyn och ansvar tas enligt allemansrätten.

Ett gemensamt strandområde med bad- och båtplatser finns vid Kullersta 1:5 på Kullersta Samfällighetsförenings mark. Föreningsmarken omger de i föreningen ingående bostadsfastigheterna och sträcker sig från Mälaren i norr och ända bort till lantbruksfastigheterna i planområdets södra del.

Ett fåtal nya bostadsfastigheter föreslås i anslutning till befintlig bebyggelse, på mark som idag utgör natur/skog/rekreationsområden, se under rubrikerna *Bebyggelseområden och Fastighetsrättsliga frågor*.

Naturmiljö

De låglänta öppna markerna och skogsområdena invid Mälaren ger allmän tillgång till vattnet och vackra utblickar. Markanta utblickar finns även mot omgivande skogs- och odlingsmarker. En del av denna natur är samfälld men till största del så är det enskilt ägande av natur/skogsområden.

Vid många av de större skogsfastigheterna har smala stråk ned till vattnet behållits mellan bostadsfastigheter, vilket ger allmän tillgänglighet för bad i Mälaren.

I områdets centrala delar finns nyckelbiotoper på privatmark i form av barrskog med en rik marksvampflora och en värdefull kryptogamflora.

Trädbeståndet består till cirka 70% av tall och cirka 30% gran, enstaka inslag av sälg, rönn, asp, klibbal, vårbjörk och ek förekommer också. Enstaka låga av gran, tall och triviallövnträd förekommer liksom torrträd i sparsam utsträckning. Tillgång till död ved är en livsnödvändighet för många arter. I och med det moderna skogsbruket så har döda träd numera blivit en bristvara. Där träden får växa upp, leva och dö i sin takt i skyddad skog har därför många arter fått en fristad.

Områden med höga naturvärden, viktiga naturstråk mellan bebyggelsen samt naturområden med strandkontakt sparas för att behålla områdets karaktär.

Gamla stenmurar har ett ekologiskt och estetiskt värde och bör i största möjliga mån behållas. Stenmurar i anslutning till jordbruksmark är biotopskyddade och ska bevaras (se även i underrubriken *Natur och kultur under rubriken Förutsättningar och förändringar*). För att behålla värdefulla murars natur- och kulturvärde bör de kontinuerligt underhållas. Murarna bör hållas fria från lövsly och trädgångar så att muren inte beskuggas eller skadas av stammar och rotsystem.

Vattenområden

Vattenområden Inom detaljplaneområdet finns endast några få mindre naturområden (ca 3-4 stycken) som gränsar till Mälaren samt ytterligare några smala naturglipor (ca 6 stycken) liggande mellan bostadsfastigheter som medger tillgänglighet till Mälaren. Flertalet av dessa områden och glipor ligger inom de enskilt ägda fastigheterna, Ekensholm 4:1, Grundby 3:11, Grundby 5:3, Kullersta 1:31, Kullersta 1:5 och vid en marksamfällighet, S vid Kullersta sand.

Vid Kullerstasand finns två intilliggande markområden, dels ett S-område, en marksamfällighet och dels en gemensamhetsanläggning med mark tillhörande Kullersta 1:5 med Kullersta samfällighetsförening som ägare. Vid dessa strandområden finns småbåtar upplagda samtidigt som det ges möjlighet till bad.



Bild 12 och 13. Områden med samfällad mark som möjliggör rekreation, bad och båtupplägg.

Vattenområden närmast utanför bostäder med strandfastighet betecknas W_1 . Inom dessa sammanhängande vattenområden får enbart **en** mindre brygga uppföras för varje enskild bostadsfastighet med strandkontakt. Denna bestämmelse införs för att begränsa ingreppen i vatten- och strandområden. Av denna orsak föreslås därför inga nya bryggområden i detaljplanens naturområden. Inom dessa områden råder fortsatt strandskydd. Eventuella förändringar såsom att till exempel anordna bryggor måste där även fortsättningsvis prövas gentemot strandskyddslagsstiftningen, det krävs särskilda skäl för ett upphävande av strandskyddet.

Några befintliga bryggor inom naturområdena/gliporna är betecknade med W_2 där får enbart **en** mindre brygga uppföras. Markerade bryggområden är där anpassade till bryggornas befintliga utbredning för att minimera ingrepp i omgivande vatten- och strandområden.

Öppna vattenområden betecknade med W på plankartan får inte överbyggas. Avsikten är att behålla karaktären av öppet vatten, där tillgänglighet för sjötrafik, bad fiske etc. behålls enligt de regler som i övrigt gäller på platsen. Vattenområden med beteckning W på plankartan är inte planerade att utgöra något hinder för gällande fiskerättigheter med nät, ryssjor och dylikt.

I området ges möjlighet till bad vid glipor/naturområden intill Mälaren, vid några av dessa förekommer också uppläggning av småbåtar på stränderna vid en del områden finns också befintliga bryggor.

Samtliga bryggor inom detaljplaneområdet får enbart uppföras som stolp- eller flytbryggor med en maximal bredd av 1,5 meter. På bryggorna får inte staket och byggnader uppföras. Bryggor får inte heller förses med skyltar eller annat som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas på eller vid bryggan. Det är dock tillåtet att ur säkerhetssynpunkt förse bryggor med ett enkelt räcke, till exempel med handledare på ett ”glest” stolpverk, estetiskt utformat med hänsyn tagen till omgivningen.

Att till exempel muddra, påla, bygga brygga, ta bort vass eller utföra andra åtgärder i vattnet räknas som vattenverksamhet. Den typen av åtgärder regleras i miljöbalken och kräver särskilda tillstånd som du ansöker om vid kommunens miljökontor. Vid strandskyddade områden krävs även en dispens från

strandskyddet för att vidta åtgärder inom dessa områden. Ansöker om strandskyddsdispens gör du vid kommunens bygglovsavdelning. (Mer om strandskydd finns att läsa under rubriken *strandskydd*.)

Strandskydd

En ny strandskyddslagstiftning trädde i kraft 2009. Den innebar lagändringar i både miljöbalken och plan- och bygglagen med syfte att öka samordningen mellan lagarna.

Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom områden med strandskydd får inte nya byggnader uppföras. Om det avhåller allmänheten från att beträda ett strandskyddsområde där den annars skulle ha fått färdas fritt får inte heller byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras.

Inte heller får grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten för byggnader, anläggningar eller anordningar enligt ovan ske inom områden med strandskydd. Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

För växter och djur är stränderna och dess möte med vattnet, likt skogens bryn en mycket viktig plats för den biologiska mångfalden. Strandzonens funktion som ett biologiskt filter där partiklar och näringsämnen binds och tas upp av växter och djur istället för att transporteras ut i sjön är viktigt att bevara. I vattnet ökar artrikedomen ju grundare det är då det blir ljusare och mer näringsrikt. För många fiskars yngel är grunda bottnar både matförråd och en skyddad uppväxtplats.

Längs strandområden inom planområdet som i nuläget omfattas av områdesbestämmelser råder idag ett generellt strandskydd 100 meter från strandkanten, både in mot land och ut mot vattnet.

Kommunen får bestämma att strandskyddet enligt 7 kapitlet miljöbalken ska upphävas för ett område i detaljplan. Förutsättning är att det föreligger särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk, på det sätt som avses med planen, väger tyngre än strandskyddsintresset.

Enligt lagen ska ett beslut om upphävande av strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Enligt förslaget till ny detaljplan föreslås ingen ny bebyggelse inom 100 meter från Mälaren, med undantag för några fastigheter, där möjlighet ges till avstyckning. I samtliga dessa fall så finns redan befintliga fastigheter mellan vattnet vid Mälaren och de planerade avstyckningarna.

Vidare föreslås att markområden markerade med *NATUR* och vattenområden

markerade med W (öppet vattenområde) på plankartan ska vara strandskyddade områden även framöver.

Inom områden med strandskydd behövs strandskyddsdispens från Eskilstuna kommun för bland annat följande åtgärder; uppföra byggnader/tillbyggnader, fälla träd, anlägga vägar, gräva, fylla ut, muddra m.m. Även för att ändra byggnader eller att utföra anläggningar och anordningar som hindrar allemansrättslig tillgänglighet finns krav på strandskyddsdispens.

Orörda och sammanhängande vassområden samt strandzoner har stor betydelse för växt- och djurlivet. Ingrepp och åtgärder som kan försämra livskvalitén för dessa är inte tillåtna.

Strandskyddet föreslås upphävas för redan ianspråktagen tomtmark (med undantag för ett prickmarkerat stråk längs Mälarens strand), parkering, E-områden, för tekniska anläggningar och vägområden, betecknat med B_1 , P , E , (E_1 och E_2), LOKALGATA/ GATA samt på den prickade kvartersmarken vid tillfarter till tomter.

Landområden som föreslås få upphävt strandskydd skrafferas (markeras med streckade parallella linjer) på detaljplanekartan. Bedömningen är att dessa områden inte har höga naturvärden.

Strandskyddet föreslås även upphävas för befintliga vatten- och bryggområden markerade med W_1 , och W_2 på detaljplanekartan.

Observera att för bryggområde W_2 gäller det upphävda strandskyddet endast för den ytan som den befintliga bryggan upptar och för vattenområde W_1 så behövs särskilda tillstånd för vattenverksamhet även fortsättningsvis. Olika exempel på vattenverksamheter är att muddra, påla, bygga brygga, ta bort vass eller att utföra andra åtgärder i eller vid vattnet. Den typen av åtgärder regleras i miljöbalken och kräver särskilda tillstånd som du ansöker om vid kommunens miljökontor.

Bebyggelsen utefter planområdets Mälarstrand som är exploaterat i stor utsträckning, utgörs främst av fritidshus med inslag av permanent bostäder på relativt små fastigheter/tomter. Bostadshusen är oftast placerade med litet avstånd till vattnet, i de flesta fall mellan 15 meter och 25 meter. Mellan grupper av bostadsfastigheter finns strandpartier av varierande karaktär. I några fall är dessa områden samfälliga eller på annat sätt gemensamt ägda och i andra fall är naturområdena belägna inom enskilt ägda jordbruks- eller skogsfastigheter. Naturområdena inom planområdet säkerställer möjligheten att idka natur- och friluftsliv med bad och fiske vid vattnet samt bidrar till att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet

Området exploaterades på tidigt 1900-tal, -30, 40- och 50-talet och allt sedan dess har fastighetsägarna och arrendatorerna hävdat sina fastigheter/tomter med bland annat anlagda gångar, gräsmattor, murar, staket bodar, gästhus och anlagda altaner som sträcker sig ända ner till stränderna, där olika typer av bryggor uppförts, från enkla stolpade träbryggor till mindre hamnar/pirar av natursten, sten och betong. Bebyggelseområdena bedöms därför inte vara allmänrättsligt tillgängliga i nuläget.

Som *särskilda skäl* (7 kap 18c§ pkt 1 MB) för upphävande av strandskyddet anges att den aktuella kvartermarken, vägområden och bryggor/bryggområden som redan i nuläget genom sin tidigare exploatering till stor del saknar betydelse för strandskyddets syften.

Upphävande av strandskyddet inom redan i anspråkstagna markområden bedöms ge ringa påverkan på strandskyddets syfte. Eftersom områdena redan är privatiserade och tillgängligheten till strand och vatten inom dessa områden redan är begränsad. De biologiska värdena bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och påverkan på den allemansrättsliga tillgängligheten till strand- och vattenområden bedöms inte påverkas nämnvärt.

Då allmänhetens tillgänglighet till områdena inte kommer att förändras/minskas, då det råder fri insyn mellan bostadshus och vatten och att det rör sig om tomtmark för mindre fastigheter och vägområden som redan har anlagts på vanligt förekommande naturtyper. Där naturmiljön till stor del redan är undanröjd genom olika åtgärder/på olika sätt (se även tidigare stycke om hävdade fastigheter/tomter) så bedöms egenintresset väga tyngre för upphävande av strandskyddet enligt planförslagets syften än det allmänna intresset som strandskyddet innebär.

Restriktivitet mot ny byggnation längs vattnet gäller dock.

För bostäder med strandfastighet får marken närmast stranden aldrig bebyggas med båthus och bryggshus och endast undantagsvis bebyggas med komplementbyggnader. Avgörande för denna bebyggelsebegränsning är fastighetens storlek och form. Inom områden som markeras med prickmark får ingen ny bebyggelse placeras. Inom områden som markeras med plusprickmark, får endast i undantagsfall ny bebyggelse placeras, när fastigheterna är små och behovet av komplementbyggnader inte kan tillgodoses på andra delar av fastigheten, tillåts komplementbyggnader att uppföras här. Befintliga komplementbyggnader får stå kvar.

Område med fri passage vid bostadsfastigheter utefter Mälarens strand markeras med prickmark och gäller för en cirka 10 meter bred remsa. Inom dessa områden får inte byggnader uppföras eller andra anläggningar anordnas, då områdena bör behållas för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Utmärkande och från vattnet väl synliga uddar och näs markeras också som prickmark vid vatten och avser fri passage enligt miljölagstiftningen och får inte heller de bebyggas med byggnader eller andra anordningar.

Inom detaljplaneområdet finns endast några mindre naturområden med tillgång till Mälaren samt några smala glipor med natur liggande mellan bostadsfastigheter.

Dessa naturområden/glipor, varav de flesta ligger inom enskilt ägda fastigheter är av stor betydelse för allmänhetens tillgång till vatten och strandområden invid Mälaren och de är även av stor vikt för området växt- och djurliv.

Vid Kullerstasand finns två intilliggande markområden, dels ett s-område en

marksamfällighet och dels mark tillhörande Kullersta 1:5 med Kullersta Samfällighetsförening som ägare. Vid dessa områden finns småbåtar upplagda samtidigt som det ges möjlighet till bad.

Strand- och övriga naturområden är extra viktiga att värna om då området successivt får en förändrad karaktär med större andel åretruntbostäder.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

En stor del av områdets karaktär utgörs av de smala vägarna som anlagts efter terrängen. Inriktningen är därför att i stor utsträckning utgå ifrån den nuvarande utformningen och att möjliggöra för framtida varsamma standardförbättringar med till viss del ny vägsträckning för att möta kommande behov. Då omvandlingen av fritidsbostäder till permanentbostäder troligen innebär en succesiv ökning av trafiken jämfört med nuläget. Detta förutsätter dock att möjligheter till nya avstyckningar begränsas.

Vägarna inom planområdet består till stor del av enskilda vägar som är byggda för att försörja sommarstugeområden från 1900-talets första hälft, vägnätet är således inte dimensionerat för dagens biltrafik.

Vägarna är av varierande standard. De är oftast smala med avsaknad av diken, vilket innebär att avvattningsväg där sker direkt på tomtmark.

Vissa sträckor är svåra att bredda på grund av varierande höjdförhållanden och intilliggande fastigheter. Några sträckor är för branta för vinterväghållning. På vissa håll är vägarna så smala att fordon har svårt att mötas. Där vägar saknar vändplaner eller annan vändmöjlighet tvingas fordon in på tomtmark för att kunna vända.

Vägbeläggningen är ofta av grus men asfalt förekommer på enstaka sträckor. Inom Grundby-Kullerstas vägsamfällighets ansvarsområde finns några enstaka gatlykter i övrigt saknar planområdet gatubelysning.

Inom området råder enskilt huvudmannaskap vilket innebär att det är berörda fastighetsägare och arrendatorer som har ansvar för skötsel, drift och underhåll av vägarna. Det enskilda ansvaret gäller även för förbättring av vägstandard samt för byggande och anläggande av nya vägar.

För större delen av vägnätet i området finns en anläggningssamfällighet, gemensamhetsanläggningen Grundby ga:1 som bildats genom lantmäteriförrättning. Vid förrättningen bildades även Grundby Kullersta Samfällighetsförening, en renodlad vägsamfällighetsförening med förvaltningsansvar för de ingående vägavsnitten i gemensamhetsanläggningen som bland annat omfattar hela eller delar av följande vägar; Grundbystrandsvägen, Kullerstasandsvägen, Kullerstastigen, Vretbovägen och Vretbostigen (*se Karta 9 med rättigheter och gemensamhets anläggningar i avsnittet om genomförande*).

Samfällighetsföreningen ansvarar för skötsel, drift och underhåll samt

eventuella förbättringsåtgärder för de ingående vägavsnitten i gemensamhetsanläggningen.

Det finns ytterligare två anläggningssamfälligheter för vägar inom planområdet, gemensamhetsanläggningen, Grundby ga:5 för Kullerstavägen och Kullersta ga:2 för väg till/inom deläggande fastigheter, Kullersta 1:57 och Kullersta 1:58. Inom dessa har inte bildats några samfällighetsföreningar. Där har de ingående fastigheterna i gemensamhetsanläggningarna ett gemensamt ansvar för skötsel, drift och underhåll samt för eventuella förbättringsåtgärder för respektive anläggnings aktuella vägavsnitt.

(I området finns även samfällighets- och intresse-föreningar med andra ansvarsområden, till exempel för enskilda vatten- och avloppsanordningar.)

I förgreningar och i förlängningen till flertalet av ovan nämnda vägar råder delägarförvaltning. Dessa förlängningar/förgreningsvägar har ofta en lägre standard med mindre vägbredd, ytskikt av grus, ofta avsaknad av diken och med en sämre bärighet än de ”större” vägarna.

Det finns även privata vägar som anlagts på eget initiativ till enstaka fastighet/fastigheter som endast har servitut då de sträcker sig över andra fastigheter. Drift och underhåll av dessa vägar ansvarar de berörda fastighetsägarna själva för.

Genom att kontakta lantmäteriet kan fastighetsägare undersöka möjligheten att bilda gemensamhetsanläggning för väg som är till nytta för fler fastigheter genom att ansöka om en lantmäteriförrättning. Vid bildande av gemensamhetsanläggningar kan det vara lämpligt att samtidigt bilda samfällighetsföreningar för förvaltning av aktuella vägar. På plankartan finns g-beteckningar på de aktuella vägsnitten där förslaget är att bilda gemensamhetsanläggningar på prickad kvartersmark.

Några få privata vägar, tillfartsvägar till enskilda fastigheter som går över annans fastighet saknar servitut, eventuellt kan det då finnas avtal mellan berörda fastighetsägare. Det är enskilda fastighetsägare som initierar bildandet av servitut. Avtalsservitut bör inskrivas hos lantmäteriets fastighetsinskrivning för att rätten ska säkerställas vid framtida förändrade ägoförhållanden. Ett avtal om servitut ska innehålla viss formalia enligt jordabalken för att vara giltigt som servitut. Ersättning till fastighet som upplåter servitut utgår normalt.

En ytterligare möjlighet är officialservitut där upplåtelse av mark (till exempel en väg) sker genom ett myndighetsbeslut, det kräver dock att rätten ska vara av väsentlig betydelse. En skriftlig ansökan inlämnas av berörd/a fastighetsägare till lantmäteriet som prövar ärendet om fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning.

I kommunens översiktsplans fördjupning för Mälarstranden, FÖP 5045 från 2005 finns riktlinjer som bör användas för att göra en bedömning av lämplig vägutformning vid detaljplaneläggning. Vid planering för permanentboende är det viktigt att bevaka att viktiga funktioner såsom utryckningsfordons framkomlighet, avfallshämtning, snöröjning etcetera kommer att fungera.

Vid behov av nya vägar eller förbättring av befintliga vägar bör körbanebreddens dimensioneras utifrån hur stort det nuvarande trafikflödet är och beräknas bli i framtiden, bebyggelsen i området samt efter terrängen. Ibland kan vägarna inte byggas ut till den standard som trafikmängden kräver, för att området t.ex. är för kuperat eller för att det inte finns utrymme mellan husen för bredare vägar.

I detaljplanen föreslås vägområden för att möjliggöra standardförbättring av befintliga vägar och för anläggande av nya vägar inför ett bedömt framtida behov. Förslaget grundar sig på generella rekommendationer och riktlinjer för vägutformning enligt den fördjupade översiktsplanen för Mälärstranden, FÖP 5045 från 2005. Detaljplanens genomförandetid är ju satt till 15 år.

Ett ökat åretruntboende inom detaljplaneområdet kan på sikt komma att ställa krav på bredare vägar från de boende i området. Kommunen ställer dock inga krav på områdets vägstandard, då det råder enskilt huvudmannaskap och planen anger ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, då kommunen i nuläget inte avser att ta över huvudmannaskapet.

Ifall det skulle bli aktuellt med ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet framöver så kommer krav att ställas på att vägarna har en godtagbar standard sett ur kommunens perspektiv.

Observera att det är upp till enskild huvudman, det vill säga fastighetsägarna, arrendatorerna och deras samfällighetsföreningar/intresseföreningar som nu har förvaltningsansvaret för respektive väg/anläggningssamfällighet att avgöra vägstandarden i området. Med beaktande av framkomlighet för utryckningsfordon och krav på framkomlighet och vändmöjligheter för hämtningsfordon och fordon för snöröjning. Räddningstjänsten förtydligar att nyetablering av bostadshus och fritidshus i området kan komma att nekas ifall kraven om framkomlighet för räddningstjänstens fordon, enligt gällande regelverk (Boverkets byggregler) inte uppfylls.

Bedömningen är att de viktigaste trafiktekniska åtgärderna i nuläget är att åtgärda befintliga vägar (lokalgator) så att framkomlighet för utryckningsfordon, avfallshantering och vinterväghållning möjliggörs. Vilket innebär att ordna ny vägsträckning där befintliga vägar inte kan åtgärdas och att anordna nya vändslingor, och vändplaner alternativt vändmöjlighet med trevägskors, för att bland annat kunna få en fungerande avfallshantering och framkomlighet inom det föreslagna lokalgatunätet även vintertid. Detta innebär att mer mark behöver tas i anspråk. Kostnader uppstår då bland annat för upplåtelse av mark, omprövning av anläggningsbeslut, projektering och byggande.

Efterfrågan-styrd kollektivtrafik kan eventuellt bli aktuellt för området framöver. Vilken då kan tänkas utgöras av mindre fordon än de reguljära bussarna i stadstrafik. Detta har betydelse för bland annat utformning av vägar och hållplatser.

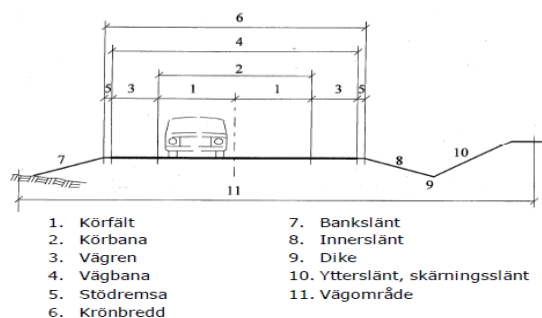
Skäl till val av enskilt huvudmannaskap är bland annat att det också gäller för angränsande områden och övriga likartade omvandlingsområden utefter kommunens Mälärstrand. Intentionen att området även framöver ska behålla

den småskaliga karaktären som mer minner om fritidsboende/ landsbygdsområde än att efterlikna ett vanligt villakvarter i tätorten är ytterligare ett skäl för enskilt huvudmannaskap. Likväl som att samfällighetsföreningar redan idag ansvarar för drift och underhåll samt eventuella utbyggnader och förbättringar för merparten av befintliga vägar och en del samfälliga grön-/ naturområden inom planområdet (observeras att några av väg och grön-/ naturområdena är anläggningssamfälligheter där det ännu inte bildats några samfällighetsföreningar).

Detaljplanens vägområden och dess körbanebredd dimensioneras utifrån hur stort trafikflödet är på vägen, terrängen i området och den omgivande bebyggelsekaraktären. För att två personbilar eller en personbil och lastbil/avfallsfordon med lägre hastighet ska kunna mötas bör vägar ha en körbanebredd på minst 5,5 m. Vägområden bör då vara minst 8,5 meter. Där det är möjligt bör vägområden förses med öppna diken. Se exempel figur 36.

(Då områdets vägar saknar vägren så är begreppet körbana och vägbana densamma i nedanstående tvärsektion, figur 4.)

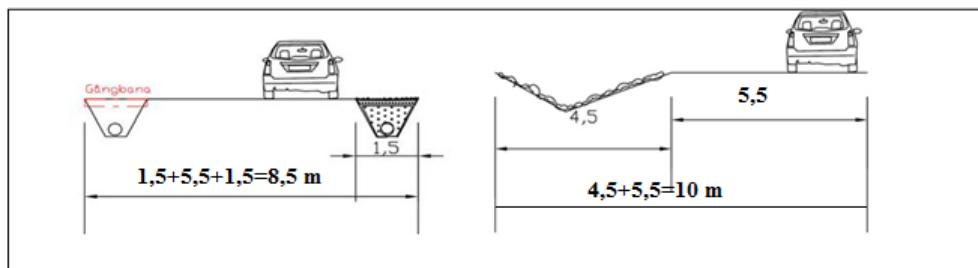
Tvärsektion



Figur 4. Begrepp för tvärsektion väg

För att bredda vägområdena behöver ytterligare mark tas i anspråk. Förslag till breddning har i största möjliga mån tagit hänsyn till befintliga förhållanden, genom att göra minsta möjliga intrång på befintlig tomtmark och vid stenmurar samt att undvika elstolpar och dylikt i möjligaste mån. Där det är möjligt har vägområden därför utökats över obebyggda naturområden istället för över tomtmark vid bebyggda fastigheter.

Vissa smala vägavsnitt med bebyggelse på båda sidor och/eller med branta väglutningar och sådan omgivande terräng som inte medger att vägområdet breddas eller att vägen planas ut i tillräcklig omfattning kommer därför inte att kunna ingå i lokalgatusystemet. För att komma fram till några av dessa berörda fastigheter föreslås därför ny vägsträckning för lokalgatusystemet och för andra fastigheter föreslås tomttillfarter som utgörs av befintliga vägar eller som nya sträckningar.

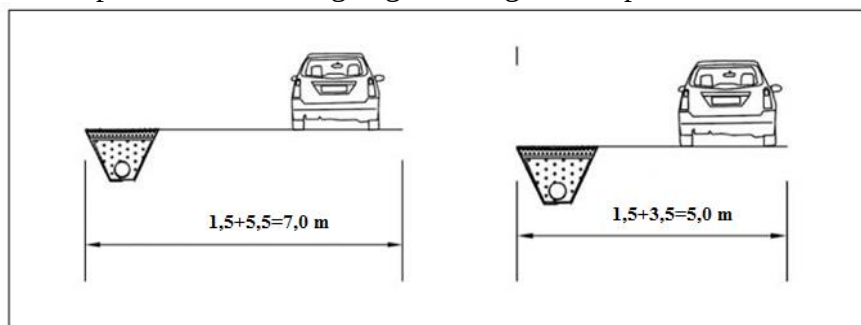


Figur 5. Den första vägsektionen visar hur lokalgator/opsamlingsgator kan se ut med ett vägområde på 8,5 meter. Den andra vägsektionen visar hur ett bredare vägområde på 10,0 meter med ett öppet dike. Denna bredare vägsektion rekommenderas där utrymme finns.

I figur 5 och 6 visas exempel på vägsektioner med olika bredd. Kortare lokalgator, exempelvis Kullerstasandsvägen inom det befintliga arrendområdet vid Grundby 5:12, bör ha en körbanebredd på minst 3,5 meter.

För avvattnings av regn- och smältvatten är öppna diken att föredra. Där utrymme inte finns kan ett svackdike 1,5 m brett med makadambädd och dräneringsledning anordnas. Dikesområdet kan vintertid användas för snöupplag. I framtiden kan behovet av gångbanor uppstå och då kan svackdiken tas i anspråk för gångbanor med cirka 1,5 - 2,0 meters bredd.

Kortare lokalgator med en körbanebredd om 3,5 meter och ett 1,5 meters svackdike på ena sidan av vägen ger ett vägområde på 5,0 meter.



Figur 6. Vägsektionerna visar exempel på smalare vägområden med svackdiken.

Utrymme för vändzoner skapas i slutet av lokalgatorna. Dessa ska utformas utifrån att tyngre fordon, t ex avfallsfordon och snöröjningsfordon ska kunna vända. Alternativt till att skapa vändzoner är att skapa vändslingor, enligt plankarta. Vägar till enstaka fastigheter (tomttillfarter och tillfarter) och återvändsgator där vägutrymme och eller erforderliga vändplatser är utrymmesmässigt svåra eller på annat sätt olämpliga att anlägga, kommer inte att ingå i lokalgatunätet.

På tomtmark som gränsar till tomttillfart (markerad som prickad kvartersmark på plankartan, för gemensam tomttillfart till fler fastigheter) får komplementbyggnad uppföras närmast en meter från fastighetsgräns vid tomttillfart och huvudbyggnad får uppföras närmast 4,5 meter från fastighetsgräns vid tomttillfart. Detta för att underlätta skötsel av komplementbyggnad och för att lättare kunna omhänderta snö på egen fastighet.

Gång- och cykelvägar

Inom detaljplaneområdet saknas separerade gång- och cykelvägar i lokalgatusystemet. Den för området begränsade gatubredden har en dämpande effekt på fordonshastigheter vilket ju är positivt vid ett delat gaturum. Inom detaljplanområdet finns flera rågångar och gångstigar/gångstråk i natur mellan fastigheter för att kunna nå vägar, större naturområden, strand och vatten.

De två avgreningarna av Kullerstasandsvägen längst västerut föreslås ligga utanför lokalgatusystemet. De planeras att fortsatt vara tomttillfarter till de fastigheter som inte nås av ny föreslagen vägsträckning till Kullerstasandsvägen i norr. De befintliga avgreningarna föreslås att förutom att fortsatt vara tomttillfarter för de berörda fastigheterna även vara gång och cykelvägar framöver.

Transportvägen mellan Kullerstasandsvägen och Grundbystrandsvägen som användes vid tidigare va-utbyggnad och som ursprungligen var tänkt som en tillfällig väg är nu borttagen och planerad med skog enligt EEMs tidigare överenskommelse/avtal med markägaren. Vägen som vid samråd/granskning var föreslagen att behållas som gång och cykelväg med beteckningen gång på plankartan utgår där av. Då området utgörs av natur så finns ändå möjlighet att på skogsstigar ta sig mellan delområdena och mot områden utanför planen, med tillgång till bland annat busshållsplatser och kommunal badplats (samt möjligheten att förlägga underjordiska ledningar inom allmän platsmark).

Kollektivtrafik

Buss 203 trafikerar sträckan, Eskilstuna-Slätviken med två avgångar per dag. Busshållsplatser finns vid Brantåsen, Kullersta och Slätviken, det vill säga strax utanför detaljplaneområdet. Detaljplaneområdet kan i framtiden eventuellt få efterfrågan styrd kollektivtrafik. Vilken då kan tänkas utgöras av mindre fordon än de reguljära bussarna i stadstrafik, vilket har betydelse för bland annat utformning av vägar och hållplatser.

Parkering

Parkering planeras i första hand inom enskilda bostadsfastigheter, lika som i nuläget.

Där detta inte är möjligt är planförslaget att möjliggöra parkering på samfällad mark och i några fall på enskild mark.

Det finns enstaka fastigheter som har servitut för parkering utanför egen fastighet, det förekommer bland annat för Kullersta 1:44 -1:47, Kullersta 1:48, och för Kullersta 1:58.

En av de befintliga servitutsplatserna för Kullersta 1:58 (belägen mellan Kullersta 1:56 och Kullersta 1:52) behöver justeras något, då en breddning av Kullerstasandsvägen sker, då vägen kan inkräkta på befintlig servitutsplats.

Planförslaget möjliggör för nya platser/lägen för parkering på fastigheten Grundby 5:3 invid Grundby 3:14 för dess tre stycken nuvarande ej avstyckade tomtplatser.

Vid föreslagen plats för parkering vid marksamfälligheten Kullersta s:1 intill

Mälarstranden används området redan i nuläget för parkering intill nuvarande vändplats.

Den i samrådet föreslagna nya parkeringen på fastigheten Kullersta 1:31 invid Kullersta 1:16 för Kullersta 1:58 utgår i granskningsförslaget, istället justeras den befintliga servitutsplatsen vid breddning av Kullerstasandsvägen.

Störningar

Buller

Verksamheter som alstrar buller finns inte inom eller i anslutning till planområdet. Störningar från trafikbuller är begränsad då området till största del trafikeras med personbilar. Trafiken som förekommer har sitt mål vid vägen/gatan. Med anledning av ovanstående kommer planerade bostadsbyggnader att utsättas för omgivningsbuller i mindre omfattning varför någon särskild utredning och redovisning av buller situationen inte har gjorts, då det kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen.

Risker

Inom detaljplaneområdet eller i dess närhet finns inga större anläggningar som kan innebära störningar eller risker för boende och miljö. Dock finns det inom detaljplaneområdet tankar för urin och avloppsvatten, vilka delvis utgör riskobjekt. Dessa kan tas bort i samband med planerad utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp. Fastighetsägaren ansvarar att tankar avlägsnas.

Intill planområdets södra delar vid Kullersta finns hästar, stall och beteshagar. Hästhållning medför allergener och kan även medföra flugor, buller, damm samt lukt från hästar, stall och gödsel.

Boverket och Socialstyrelsen har i tidigare rekommendationer angett ett skyddsavstånd om 200 meter mellan hästanläggning och bostäder. Om stallanläggningen har färre än 10 hästar så bedöms avståndet kunna vara kortare (*Hästar och bebyggelse* 2004:17, Länsstyrelsen i Skåne). För att hävda hästhållningen samt skydda bostadsbebyggelsen föreslås inga nya bostäder i detaljplanen inom 100 meter från stallanläggning/gödselhantering samt 50 meter från område där hästar vistas dvs. beteshagar.

Boverkets rapport 2011:6 Vägledning för planering för och individ djurhållning syftar till att underlätta tillämpningen av plan- och bygglagen genom att beskriva kunskapsläget och rättspraxis vad gäller djurhållning och fysisk planering. Vilken särskilt beskriver hästhållningens omgivningspåverkan och möjligheterna att begränsa negativ påverkan.

Det framgår att forskningen på senare år har redovisat ett antal studier som berör allergenspridning i luft. Studierna visar att höga koncentrationer av hästallergen kunde mätas i och mycket nära stall och hagar, medan halterna snabbt sjönk med avståndet från hästarna. Förhöjda värden kunde uppmätas i närområdet, men efter 50-100 meter från källan var halterna mycket låga eller under detektionsgränsen. I öppna landskap och i vindriktningen kan dock fortsatt och succesivt avklingande nivåer av allergen uppmätas på längre avstånd från hästgårdar.

Forskarnas slutsatser är att relativt låga halter av hästallergen sprids inom en hästanläggnings närområde, främst inom de närmast 50-100 m, men spridningen är beroende av de lokala förhållandena på platsen. Undersökningarna visar på att vegetation effektivt hindrar allergen från att spridas. Studier av hästallergen inomhus i bostäder visar att endast bostäder mycket nära stall (~10 m) hade mätbara halter inomhus, om ingen av de boende hade regelbunden kontakt med hästar.

En för folkhälsan väsentlig allergenspridning sker via personer med djurkontakt. För att förhindra risken för spridning till allmänna miljöer såsom t ex affärer, bussar, skolor, arbetsplatser o s v bör det finnas möjlighet till dusch och klädombyte vid hästanläggningar.

Den senare forskningen har börjat få genomslag i rättspraxis. Domstolarna tar allt mindre hänsyn till riktlinjer från myndigheter om skyddsavstånd och gör sina bedömningar efter de faktiska förhållandena i närområdet och de krav som finns i plan och bygglagen, PBL och i miljöbalken, MB. Krav på att beakta hälsorisker och att i största möjliga utsträckning undvika och eller förebygga olägenheter gentemot grannar, enligt 2 kapitlet i PBL.

Kombinationen av åretruntbostäder och småskalig hästhållning bedöms möjlig då, vindriktningen är fördelaktig, andelen berörda omgivande bostadsfastigheter är låg och att en småskalig hästverksamhet är något som tillhör detaljplaneområdets lantliga karaktär.

Generellt blåser det från sydväst (SV) kring Mälaren. Enligt SMHI:s närmaste mätstation blåser vinden från SV (S, V) cirka 45 procent av året och från N/NO cirka 25 procent. Nordvästliga och västliga vindar är de mest fördelaktiga för då blåser det från hästgårdar och ut över åker/betesmarker.

Inom planområdet har ett antal bostäder i närheten av hästgårdar, djurgårdar försetts med planbestämmelsen B_2 . Bostäder, friliggande enbostadshus inom influensområde¹ 100 meter från stall och beteshagar. Det innebär att fastighetsägare eller eventuell köpare av dessa bostäder ska göras införstådda med att hästallergener och gödsellukt kan förekomma inom detta område.

Även om en bostad ägs av någon som förstår problemet idag, så kan problem uppstå i nästa led om tomten säljs.

Markägarna måste vara medvetna om inskränkningarna i deras rättigheter när det gäller hästhållning, djurhållning. Utbyggnaden av åretruntbostäder kring Kullersta innebär begränsningar för hästgårdarna.

Åtgärder kan vidtas för att lindra effekterna av spridning av allergener:

- I närområdet kring hästgårdar bör topografi och befintlig vegetation i största möjliga mån bevaras.
- Rid-stigar anläggs på lämpligt sätt i förhållande till bebyggelse.
- Öppen dialog mellan hästägare och boende, då närboendes uppfattning

¹ Influensområde: Omgivande område som bedöms påverkas.

av hästhållningen är avgörande för upplevd störning.

- Åtgärder kan vidtas mot lukt och flugor (ex täckta flytgödselbehållare).
- Avskärmning och åtgärder för att minska buller kan vidtas.
- Ventilationsluft från stallar kan renas med olika metoder.
- Skötselrutiner och tillgång till dusch/omklädningsrum vid stall.

Hästhållning, djurhållning för vissa djur inom detaljplanlagt område kräver tillstånd enligt Miljöbalken vilket ska sökas hos Miljökontoret i Eskilstuna kommun. Miljökontoret har tillsyn över att djurhållningen inte kan innebära olägenhet för människors hälsa. De djur som behöver sökas tillstånd för att hålla är häst, nötkreatur, får, get, svin (inkl. minigris), orm samt pälsdjur och fjäderfä som inte är sällskapsdjur.

Ansvar för djurskyddet, djurens välbefinnande är det länsstyrelsen som utövar tillsyn över.

Översvämning och skred

Inga nya bostadstomter eller avstyckningar föreslås intill Mälarstranden. Vid allt byggnads- och anläggningsarbete intill vattnet ska risk för översvämning, erosion och skred beaktas då en ökad hänsyn behöver tas till konsekvenser av klimatförändringar. Se även under rubrik *Geotekniska förhållanden, skredrisk, grundläggning*

Teknisk försörjning

Detaljplanekartan är försedd med flera områden med markanvändningen E, teknisk anläggning. Markanvändningen inom dessa områden har preciserats ytterligare för att kunna utnyttjas till de planerade typerna av tekniska anläggningar så som E₁ för pump- och E₂ för transformatorstationer.

Vatten och avlopp

Några få fastigheter inom den södra delen av planområdet ingår redan i det av Eskilstuna Energi och Miljö AB utbyggda va-nätet för vatten och spillvatten inom det av kommunfullmäktige beslutade och fastställda verksamhetsområdet. Det handlar om fastigheter och tillhörande tomter med adresserna Slätviksvägen 52 (Grundby 5:3), Slätviksvägen 42, 44, 46, 48 och 50 (Grundby 3:14 och Grundby 3:15 vars ursprung, innan avstyckning var Grundby 3:3), Kullerstastigen 5, 8 och 10 (Kullersta 2:2, 1:62 och 2:1).

Fastigheterna inom övriga delar av planområdet ligger inom planerat verksamhetsområde för kommunal va-utbyggnad (för vatten och spillvatten) inom en nära framtid. Då många av fastigheterna helt saknar eller har anläggningar för enskilda avlopp som inte klarar dagens reningskrav.

All bebyggelse ska anslutas till kommunens planerade och utbyggda va-nät. Anslutning till va-nätet är en förutsättning för att få bygglov. Fastighetsägare som saknar giltigt skäl att inte ansluta sig till det kommunala va-nätet (för vatten- och spillvatten) kan komma att föreläggas om förbud att släppa ut avloppsvatten som inte är tillräckligt renat. Föreläggandet förenas med vite.

(Det är miljökontoret som har ansvar och tillsyn av enskilda avlopp liksom provning om deras inrättande i kommunen.)

Eskilstuna Energi- och Miljö AB har inga ledningar inom bostadsfastigheter. Inom respektive fastighet bekostar och ordnar respektive fastighetsägare grävning och ledningsdragning för vatten och spillvatten. För enskilda fastigheter planeras för anslutningspunkt vid fastighetsgräns, detta gäller dock inte för enskilda bostadshus vid arrendetomter då dessa saknar fastighetsgränser.

Detaljplanen medger avstyckning av befintliga arrendetomter. Avstyckning till egen fastighet är ett krav för att möjliggöra va-anslutning till de tomtplatser som i nuläget inte är avstyckade (till enskilda fastigheter för respektive tomtplats).

Va-systemet dimensioneras så att det klarar även arrendefastigheterna.

El, tele, bred-band, värme

Elnätet är utbyggt, det finns två stycken befintliga nätstationer inom detaljplaneområdet vid Grundby 5:3 och vid Kullersta 1:5. Sevab Nät AB har som nätleverantör avtalsservitut för *kraft- och elledningar* inom planområdet. En omvandling av området kan innebära att elnätet behöver förstärkas.

Befintliga luftledningar förekommer inom allmänplatsmark och kvartersmark. Vid tillbyggnad och uppförande av nya byggnader och anläggningar ska hänsyn tas till såväl markförlagda ledningar som luftledningar.

Stråk för nya markförlagda kablar planeras bland annat i två föreslagna gångstråk på allmänplats, NATUR vid Kullersta 1:31.

I detaljplaneförslaget finns flera E-områden utlagda, flertalet av dessa E-områden planeras för va-utbyggnaden med E₁ för pumpstationer etc.

E₂ områden planeras för två stycken nya transformatorstationer och för de två redan befintliga. De nya placeras vid Kullersta 1:5 (söder om Kullersta 1:41) och vid Kullersta 1:31 del 2 (söder om Kullersta 1:10), bredvid det senare E₂-området som avsatts för transformatorstation planeras även E₁ för en pumpstation närmast intill Kullersta 1:36.

Telenätet är utbyggt inom detaljplaneområdet.

Detaljplaneområdet ingår inte i Eskilstuna Energi och Miljös distributionsområde för fjärrvärme. Utbyggnad av fjärrvärme är inte aktuellt inom området.

Ifall intresse att teckna avtal finns från tillräckligt antal fastighetsägare ges möjlighet och ekonomisk rimlighet för att kunna ansluta sig till stadsnätet.

Avfall

För avfallshantering inom Sverige finns övergripande lagar, förordningar och föreskrifter, i nuläget bland annat Miljöbalken, Avfallsförordningen, Föreskrifter om avfallshantering i förordningar utfärdade med stöd av Miljöbalken, Lag om allmänna vattentjänster, Arbetsmiljölagen med flera.

För kommunens avfallshantering finns utöver dessa tillämpliga lagar, förordningar och föreskrifter med mera, i dagsläget gällande lokala renhållningsföreskrifter med bilaga innehållande anvisningar om sortering och överlämnande av avfall.

För mer detaljerad information i detta avseende finns även renhållningsorganisationens avfallshandledning. Föreskrifterna tillsammans med bland annat tillhörande bilaga beskriver vad som i nuläget gäller för kommunens avfallshantering, vem som ansvarar för vad och så vidare.

Inom planområdet sköter Eskilstuna Energi och Miljö i nuläget hämtningen av sorterat hushållsavfall från enskilda avfallsbehållare/kärl / ("soptunnor").

Framkomligheten är dålig på många vägsträckor. Där avfallsfordon inte kan komma fram, dras idag avfallsbehållare/kärl fram till en samlingsplats vid närmaste större väg.

För att hämtningsvägen ska uppfylla gällande lagar och regelverk måste krav enligt branschorganisation "Avfall Sverige" följas. Vägen bör vara minst 5,5 meter bred ifall körning i båda riktningarna förekommer. Om vägen är mötesfri kan vägen vara smalare men bör vara minst 3,5 meter bred.

Träd och växtlighet får inte inkräkta på vägen, varken inom vägbredden eller inom den fria höjden som ska vara 4,5 meter.

Vid återvändsgator kräver avfallsfordon en vändplan med minst 18 meters diameter med en hindersfri remsa på ytterligare 1,5 meter runt om, då det ur arbetsmiljösynpunkt av säkerhetsskäl är olämpligt att backa i bostadsområden. Alternativ till ovan nämnda vändplan kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en så kallad T-vändning. Exempel med olika utformning av vändmöjligheter kan ses i figur 7.

I övrigt ska hämtningsvägar ha fri sikt och god framkomlighet. De ska vara snöröjda och halkbekämpade vintertid och snövallar får inte inkräkta på vägbredden.

Eskilstuna Energi och Miljö sköter även tömning/hämtning av avloppstankar och latrin samt slamsugning inom planområdet i nuläget.

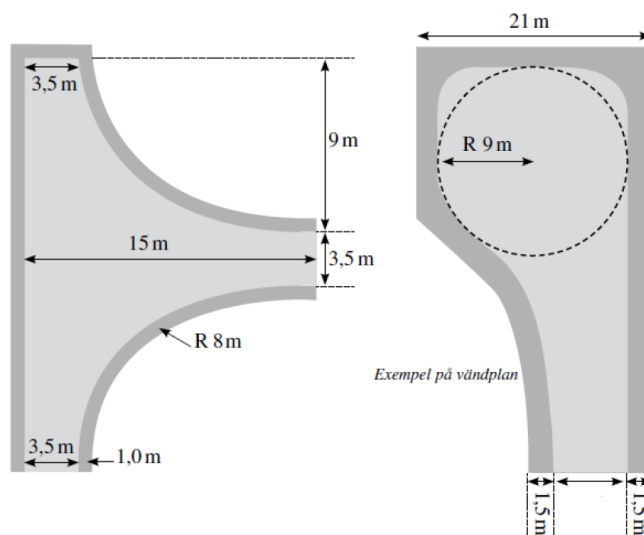
För områdets vägar råder enskilt huvudmannaskap. Detaljplanen medger möjlighet men det är fastighetsägarna, samfällighetsföreningar, ekonomiska föreningar och intresseföreningar i förekommande fall som ansvarar för att utforma och anlägga vägarna så att avfallshantering kan ske.

Vid många återvändsgator inom detaljplaneområdet går det att anordna tillräckligt stora vändplaner alternativt trevägskors för att ett avfallsfordon ska kunna vända, och därmed kunna trafikera vägar med i övrigt godtagbar standard vad gäller bärighet, lutning och vägbredd.

En del vägar bedöms inte kunna trafikeras av avfallsfordon, då vägarna är för smala och inte bedöms kunna breddas på grund av omgivande tomtmark

alternativt att vägarna är för branta för att kunna trafikerats (särskilt under vintertid), det kan också saknas möjlighet eller vara olämpligt/svårt att anlägga en vändplan eller trevägskors med tillräcklig yta.

I undantagsfall kan därför godkännas att avfallskärl vid hämtningstillfället dras ut till närmaste korsning eller uppsamlingsplats, vilket då ska avtalas med Eskilstuna Energi och Miljö AB.



Figur 7. Minimiradier och mått för trevägskors och vändplan

Dagvatten

Många vägar inom planområdet saknar diken och avvattnings sker direkt på tomtmark. Vid en del vägavsnitt med diken kan kvarstående vatten samlas efter regn. För övrigt dagvatten sker infiltration direkt på tomtmark eller inom naturområden. Inom större del av planområdet sker naturlig avrinning mot Mälaren.

Tillses att dagvattenåtgärder vidtas vid flacka områden/lågpunkter där vatten vid olika tidpunkter kan bli stående, till exempel vid snösmältning, häftiga regn eller skyfall. Där flacka områden med lågpunkter har identifierats ska åtgärder för avledning/avvattnings vidtas för att säkerställa att kvartersmarken blir lämplig för bebyggelse. Detta ska särskilt beaktas där möjlighet till nya avstyckningar för uppförande av bostäder medges i planen.

Sankmarker i skogsområden och bibehållna gröna naturstråk mellan bebyggelsen är viktiga för fördröjningen och avrinningen mot Mälaren.

Vid naturområden är det möjligt att anordna gemensamhetsanläggning för dagvatten, där problem med dagvatten kan uppstå.

Enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV) §6 är det va-huvudmannen som har ansvar att anordna ett dagvattensystem som kan hantera flöden som kan förekomma med upp till ett 10-års regn. VA-huvudmannen, Eskilstuna Energi och Miljö har gjort bedömningen att det befintliga dagvattensystemet i området med lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD är tillräckligt för att hantera flöden från området vid ett 10-års regn.

All ny exploatering inom detaljplaneområdet ska följa Eskilstuna kommuns riktlinjer för dagvatten. Vid extrema regnsituationer är det viktigt att ett fungerande dagvattensystem finns för avvattningen av hela området med diken och trummor och så vidare.

Risken för översvämning och föroreningsspridning inom fastigheterna är relativt låg om rätt byggnadsmaterial och LOD används.



Karta 8. Lokal ytavrinning, flödesvägar och lågpunkter, uppgift från översiktsplan, ÖP 2030.
© Eskilstuna kommun Lantmäteriet

Vad gäller recipientkänslighet (vattenkvalitet) så är marken(morän) oförorenad, lämplig för infiltration och dagvatten från fastigheter bedöms ha låg föroreningshalt. Risken för negativ påverkan av recipienten bedöms vara låg.

Förorenat dagvatten ska omhändertas så nära källan som möjligt. Genom infiltration på tomtmark kan dagvattnet renas, grundvattennivån tryggas och fördröjning av större flöden ske vid kraftfulla regn. Fördröjning genom att undvika stora hårdgjorda ytor samt att låta vatten från tak och vatten från hårdgjorda ytor rinna till gräs och grusytor är enkla sätt att åstadkomma infiltration.

Dagvatten inom tomtmark ska så långt som möjligt renas och infiltreras inom varje fastighet. Endast en sjundedel av fastigheten får bebyggas och en så liten del som möjligt av fastigheten bör hårdgöras. Inom bostadsfastigheter som är branta eller omfattar slänter, har en särskild bestämmelse om att en smal markremsa mot fastighetsgräns ska vara tillgänglig för omhändertagande av dagvatten (planbestämmelse n₁). Detta för att minska riskerna för att dagvatten vid höga flöden rinner över till angränsande fastigheter eller över vägar.

Vid ansökan om bygglov ska dagvattenhantering redovisas.

Vägdagvatten ska tas om hand lokalt. Om det inte kan tas om hand lokalt, ska det renas innan det leds till recipient. Om en damm används som rening, ska den i första hand anläggas på naturmark inom detaljplaneområdet. En förändring av dagvattenhanteringen, till exempel vid breddning av väg, är anmälnings-pliktigt enligt miljöbalken. Det ska i förväg anmälas till miljöavdelningen.

I samband med VA-utbyggnaden kommer Eskilstuna Energi och Miljö ha en dialog med vägsamfälligheter och vissa fastighetsägare kring utformning av åtgärderna för att se över vad som kan samordnas med VA-utbyggnaden. Det är dock huvudmannen för respektive väg som bekostar dagvattenåtgärderna längs vägarna och har fortsatt ansvar för drift och underhåll av dessa.

Inverkan på miljön och hälsan

I PBL (Plan- och bygglagen) ställs krav på att en detaljplan som medför betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark- och vatten och andra resurser ska miljökonsekvensbeskrivas. En miljökonsekvensbeskrivning är en process och ett dokument (MKB) som grundligt undersöker och utvärderar de konsekvenser som detaljplanen kan innebära. En utförlig MKB behövs enbart om den medför betydande påverkan för miljön.

Detaljplanen för Ekensholm/Grundby/Kullersta bedöms **inte** innebära betydande miljöpåverkan och uppskattas medföra få negativa effekter enligt genomförd behovsbedömning (se separat dokument).

Detaljplanens medföljande konsekvenser och åtgärder redovisas under rubriken ”Inverkan på miljön och hälsan” i detta dokument (planbeskrivningen). Arbetet med konsekvensbeskrivningen följer arbetet med detaljplanen och utvecklas under processens gång. Konsekvenser som bedöms är ekologiska, ekonomiska, kulturella och sociala.

Beskrivning av alternativ

Alternativ används för att kunna jämföra konsekvenser, beskriva skillnaden mellan planförslagets konsekvenser och konsekvenser av ett nollalternativ. Alternativ 0 (noll) innebär att nuvarande utveckling fortgår utan några planmässiga förändringar. Det innebär att området fortsätter att vara ett fritidshusområde med en successivt ökad andel åretruntbostäder.

Befintliga områdesbestämmelser som gäller saknar uttalade storlekar på byggrätter och utformning, vilket kan leda till väldigt utstickande/skiftande bebyggelse vid såväl närliggande tomter som i området i stort.

Alternativ 1 beskriver konsekvenserna av den föreslagna detaljplanen för Ekensholm/Grundby/Kullersta. Detaljplanen medför endast ett fåtal ytterligare bostadsfastigheter, en större andel åretruntboende och något större byggrätter jämfört med den genomsnittliga bebyggelsen i dagsläget.

Alternativ 0

Ekologiska

Ingen utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp (vatten och spillvatten) innebär att nuvarande utsläpp till Mälaren kvarstår. (En detaljplan behöver tas fram innan utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp som i sin tur innebär att utsläppen till Mälaren minskar.) Många människor är beroende av Mälaren för sitt dagliga dricksvatten.

Utrymme saknas delvis för omhändertagande av dagvatten från vägar. Avvattning sker ofta direkt till väg- eller tomtmark. Dagvattnet bedöms inte i någon hög grad påverka Mälaren.

Anläggandet av bryggor är inte reglerat i gällande områdes-bestämmelser. En successiv utbyggnad av åretruntbostäder medför en risk att biologiska värden skadas, då det kan leda till en oplanerad och icke samordnad utbyggnad av bryggor. Vilket kan minska andelen orörda och sammanhängande strand- och vasspartier som kan leda till försämrade livsvillkor för växter och djur samt minskad vattenströmning.

Området har en stor andel grönska, solida värdefulla träd, stenmurar och en stor del opåverkad topografi. I befintliga områdesbestämmelser finns ingen bestämmelse om hänsyn till befintlig vegetation och dess värden. Risk finns att biologiska värden skadas. Vid en successiv utbyggnad av bostäder finns en risk för att vegetation försvinner och att stora schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten genomförs, vilket innebär en negativ påverkan.

Ekonomiska

En ökad andel åretruntbostäder innebär en större belastning på befintligt vägnät och behov av upprustning av vägarna. Upprustning av de samfälliga vägarna samordnas av vägföreningar, men belastar den enskilda fastighetsägaren. Befintliga vägområden är bitvis för branta och smala, vilket försvårar tillgängligheten för exempelvis sopbilar och utryckningsfordon.

Oklara begränsningar i byggrätter inom området kan vara begränsande för fastighetsägare som vill omvandla sitt fritidshus till åretruntbostad.

Kulturella

Områdets karaktär har börjat omvandlas och kommer att fortsätta förändras i takt med att allt fler fritidshus blir åretruntbostäder. Gällande områdesbestämmelser saknar delvis riktlinjer för gestaltning samt anpassning till områdets kulturvärden, vilket kan påverka områdets karaktär negativt.

Sociala

Blandningen av åretruntbostäder och fritidshusboende kan innebära olika intressen och viljor för områdets utveckling vad gäller exempelvis vägfrågor. Områdets förändrade karaktär med blandning av fritids- och permanentboende kan upplevas som negativt för dem som vill bevara områdets karaktär.

Alternativ 1, planförslaget

Ekologiska

Bygglov för nybyggnad/tillbyggnad/ombyggnad av bostad kan inte fås utan godkänd vatten- och avloppslösning. Med planerad utbyggnad av kommunalt

vatten och avlopp (vatten och spillvatten) kommer den totala vattenanvändningen öka men samtidigt kommer utsläppen till Mälaren att minska.

Ett förbättrat vägnät med diken kan innebära förbättringar för dränering och dagvattenhantering. Detaljplanen föreskriver ett lokalt omhändertagande av dagvattnet för att inte öka belastningen på Mälaren i jämförelse med dagens situation. En stor andel grönska och naturstråk mellan bebyggelsen underlättar omhändertagande av dagvatten.

Med fler åretruntboende och ytterligare avstyckade fastigheter ökar eventuellt efterfrågan på båtplatser vilket kan leda till ingrepp i vass- och strandpartier. För att inte öka antalet bryggor tillåts endast en brygga för varje enskild strandfastighet/strandtomt med bostad. Strandskydd föreslås fortsatt råda inom NATUR-områden, där endast befintliga bryggors utbredning (markerade på plankartorna) undantas från strandskyddet. Eventuell ökad båttrafik ökar också utsläppen i Mälaren.

Ökad andel åretruntboende ger en ökad användning av naturområden som i sin tur får en ökad påverkan och slitage. Därför är det viktigt att en större andel natur sparas så slitaget sprids och återhämtningen för naturen går fortare.

Planbestämmelser och rekommendationer i planbeskrivningen begränsar delvis påverkan på vegetation, topografi och storlek på schaktning, uppfyllnader och sprängning. Ökad andel åretruntboende ökar användande och slitage av natur- och strandområden. Konsekvensen minskas genom bevarande av strandskyddet på natur-, strand- och vattenområden.

Detaljplaneområdet ligger till stora delar i norrsluttning ner mot Mälaren, vilket är ofördelaktigt för bostäders lokalklimat. En liten del tidigare obebyggd skogsmark bebyggs i kanten mot den befintliga bebyggelsen.

Ökad andel åretruntboende innebär mer trafik till området, ökat slitage på vägar, ökade buller- och luftföroreningar, ökat behov av transporter, större energiförbrukning och uttag av fossila bränslen. Utvädring av eventuella luftföroreningar i området ses som god då området är glest bebyggt.

Omvandlingen medverkar inte till att uppnå kommunala, regionala och nationella miljömål om att minska användningen av fossila bränslen och minimera behovet av transporter och energibehov.

Ekonomiska

Individ nivå

En ökad andel åretruntboende innebär en större belastning på befintligt vägnät och behov av upprustning av vägarna. Upprustning av de samfälliga vägarna samordnas av vägföreningar men belastar den enskilda fastighetsägaren. I omvandlingsområden ökar ofta kraven på bättre infrastruktur och skötsel efter några år, vilket kan innebära ökade kostnader för de boende i området.

En ökad andel åretruntboende kan innebära ökade kommunala kostnader för service, så som till exempel skolskjuts och hemtjänst. Någon utbyggnad av kollektivtrafik eller service är i dagsläget inte planerad inom eller i anslutning till området. Boende i området behöver ta sig utanför området för service.

Medgivande till att ordna verksamhet i del av bostad gör att fler har möjlighet att arbeta hemifrån.

Kulturella

Detaljplaneområdets karaktär har till viss del redan förändrats och förändringen kommer att fortsätta i takt med att allt fler fritidshus blir åretruntbostäder. Ökade byggrätter kan innebära att områdets karaktär och landskapsbild förändras, med en mindre andel grönska, ändrade byggnadsvolymer och tätare bebyggelsestruktur. Kulturhistorisk intressant fritidshusbebyggelse kan komma att förändras ifall den omvandlas till åretruntbostäder med större byggnadsareal.

Detaljplanen föreskriver att hänsyn ska tas till områdets viktigaste karaktärsdrag och värden vid ny- och tillbyggnad. Detta ska särskilt beaktas för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Särskilt utpekad kulturhistorisk intressant bebyggelse får planbestämmelse a1 (administrativ bestämmelse) om utökad bygglovsplikt, för sådana åtgärder som för övrig bebyggelse är bygglovsbefriad enligt plan- och bygglagen.

Sociala

Ökad trafik inom detaljplaneområdet kan innebära störningar och minskad trafiksäkerhet. Ökat slitage på strand- och naturområden kan göra att området upplevs mindre attraktivt.

Ett ökat underlag av åretruntboende i området kan eventuellt medföra bättre kollektivtrafik samt skolskjuts.

Detaljplanen medför att det blir mer attraktivt att bo året runt i planområdet. En ökad efterfrågan kan leda till höjda fastighetspriser och att främst resursstarka individer kan bo i området. I takt med ett ökat åretruntboende vid Mälarstranden minskar delen renodlade fritidshusområden i kommunen.

Områdets förändrade karaktär med blandningen av fritidshus och permanentbostäder kan upplevas som negativt för dem som vill bevara områdets fritidshuskaraktär när området utvecklas att mer likna ett ”vanligt villaområde”.

Landskapet är varierat med närhet till såväl skog, öppen mark och vatten. Närområdet inbjuder till goda möjligheter för fysisk aktivitet av olika slag bland annat promenader, vandringar längs Gyllenhielska leden samt cykelturer utefter Mälarleden.

Mälaren ger möjlighet till bad, vattensporter och båtliv av olika slag. På vintern ges möjlighet till skridsko och långfärdsåkning om isarna tillåter. I området finns goda förutsättningar för en aktiv fritid för människor i alla åldrar.

Delar av detaljplaneområdet har kraftiga höjdvariationer. Inom varje fastighet gäller samhällets regelverk för tillgänglighet till och inom byggnad, men vissa delar av gatunätet kan bli svårare att utnyttja för rörelsehindrade annat än med motorfordon.

Administrativa frågor

Övrigt

GENOMFÖRANDE

Nedan följer en beskrivning av de åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och samordnat plangenomförande avseende organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska frågor. Den är tänkt som en vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Den har inte någon självständig rättsverkan, då frågor som rör fastighetsbildning, vägar, vatten- och avloppsanläggningar, m.m. regleras inom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Tidplan	Juni 2017	Samråd
	Maj 2018	Granskning
	December 2018	Stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen
	Januari 2019	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
Genomförande-tid	Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.	
	Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning om någon skada uppstår av denna anledning. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men om planen då ändras eller upphävs finns ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.	
Huvudmannaskap	För området föreslås enskilt huvudmannaskap. Det innebär att det är fastighetsägarna inom planområdet som bekostar och ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser*, exempelvis vägar och naturområden.	
	Det gemensamma ansvaret fullgörs ofta genom att fastighetsägare går samman och bildar en eller flera samfällighetsförening/ar för detta. Då området rör sig om ett omvandlingsområde med befintliga vägar och naturområden finns redan flera samfällighetsföreningar bildade med olika ansvarsområden, se vidare under punkten ansvarsfördelning.	
	<i>*Plan- och bygglagens definition av allmän plats: en gata, en väg, en park ett torg eller annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.</i>	

Kommunen är alltså inte huvudman för allmän platsmark vare sig i nuläget eller efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen äger inte någon mark inom planområdet.

Skälen för valet av enskilt huvudmannaskap finns beskrivet i nedanstående text, dessa skäl anges även under rubriken gator och trafik på sidan 29.

Enskilt huvudmannaskap gäller även för angränsande områden och övriga likartade omvandlingsområden utefter kommunens Mälarstrand. Intentionen är att detta område framöver ska behålla den småskaliga karaktären som mer minner om fritidsboende/ landsbygdsområde än att efterlikna ett vanligt villakvarter i tätorten.

Samfällighetsföreningar ansvarar fortsatt för drift och underhåll samt eventuella utbyggnader och förbättringar av merparten befintliga vägar och till viss del samfällda grön-/ naturområden inom planområdet. Beaktas att några av väg och grön-/ naturområdena idag är anläggnings-samfälligheter där det (ännu) inte bildats några samfällighetsföreningar.

Ansvars- fördelning

Planen förutser att i nuläget fungerande samfällighetsföreningar har fortsatt förvaltningsansvar för sina skilda ansvarsområden, då detta verkar vara den allmänna viljan inom planområdet. Det innebär också att de tillsammans med blivande nybildade föreningar blir huvudmän för allmänplats mark (NATUR och LOKALGATA) inom sitt respektive ansvarsområde. Förslaget är att bilda flera nya gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar för berörda fastigheter.

För de fastigheter som berörs av den nya vägsträckan som behövs från den nordöstra änden av Kullerstasandsvägen, från Kullersta 1:52 och vidare västerut och som föreslås avslutas med en vändplan mellan Kullersta 1:33 och Grundby 3:12 är förslaget att bilda en ny gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening för att anordna vägen för att eventuellt i ett senare skede tas med i den befintliga samfällighetsföreningen Grundby Kullersta Samfällighetsförening ansvarig väghållare för Grundby ga:1.

Vid föreslagen ny vändslinga vid fastigheterna Kullersta 1:42, 1:43 och 1:44 så ingår den del som utgör väg till fastigheterna Kullersta 1:44-1:48 redan i befintlig vägsamfällighet, Grundby ga:1. Förslaget är att en ny förrättning görs i samband med anordnande av vändslingan och att den tas med i den befintliga samfälligheten. Vändslingan betjänar de befintliga fastigheterna Kullersta 1:42-1:48 tillsammans med nybildade fastigheter som möjliggörs i detaljplanen.

Nya gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar föreslås även för både befintliga och nya gemensamma tomttillfarter.

Inom området finns idag Kullersta Samfällighetsförening (som är ägare till fastigheten Kullersta 1:5) med Kullersta ga:1 och Grundby-Kullersta Samfällighetsförening, där den senare är en renodlad vägsamfällighet och ansvarig väghållare för Grundby ga:1, vilket utgör en större del av det samfällda vägsystemet inom området.

Det finns ytterligare befintliga mark- och anläggningssamfälligheter inom området med delägarfastigheter som inte bildat föreningar som till exempel gemensamhetsanläggningen Grundby ga:5 för Kullerstavägen.

Nedan finns en sammanställning av befintliga gemensamhetsanläggningar (ga:) och samfälligheter (s:) inom området;

Kullersta s:1 (marksamfällighet) med ändamål *vägar*, med delägarfastigheterna Grundby 5:3, Kullersta 1:5, 1:31 och 2:1.

Kullersta ga:1, sektion 1 med ändamål *bland annat grönområde och vägar*, sektion 2 med ändamål *bland annat utrymme för småbåtar och båtuppläggningsplats*, med delägarfastigheterna som ingår i Kullersta samfällighetsförening.

Kullersta ga:2 med ändamål *tillfartsväg*, med delägarfastigheter Kullersta 1:57 och 1:58.

Kullersta ga:3 med ändamål *vattentäkt med tillhörande anordningar* under förvaltning av Kullersta samfällighetsförening, med delägarfastigheter Kullersta 1:50, 1:51, 1:52, 1:53, 1:54, 1:55, 1:56 och 1:57.

Kullersta ga:4 med ändamål *vattentäkt med tillhörande anordningar* under förvaltning av Kullersta samfällighetsförening, med delägarfastigheter Kullersta 1:41, 1:42, 1:43, 1:44, 1:45, 1:46 och 1:47.

Grundby s:1 (marksamfällighet) med ändamål *vägar* med delägarfastigheterna Grundby 1:4, 1:12, 1:60, 2:4 och 4:3 (som ligger utanför planområdet) och Grundby 5:3 inom planområdet.

Grundby ga:1 med ändamål *vägar*, med ett större antal delägarfastigheter som dels är fastigheterna inom planområdet samt en mängd fastigheter utanför planområdet som också ingår.

Grundby ga:5 med ändamål *väg*, med delägarfastigheter Kullersta 1:13, 1:14, 1:15, 1:31, 2:4, 2:5 och 2:8.

Ekensholm ga:1 med ändamål *och utrymme för avloppsledning med brunnar, infiltrationsanläggning med brunnar och dräneringsledning, vattentäkt med hydrofor och ledningar*, med delägarfastigheter Ekensholm 4:4, 4:5, 4:6, 4:7, 4:8 och 4:9.

För övrigt finns det åtskilliga rättigheter inom området såsom till exempel servitut av olika slag, ledningsrätt, nyttjanderätt, vägrätt, viltvårdsområde och fiskevårdsområde.

Nedan följer rättigheter som framgår av fastighetsförteckningen;

Näsbyholm 3:37 med Sevab Nät AB har avtalsservitut för *kraft- och elledning* inom planområdet.

Eskilstuna Energi och Miljö AB har ledningsrätter för *vatten- och avlopp* inom planområdet.

Grundby 3:6 har avtalsservitut för *brunn* (som belastar Grundby 3:7).

Grundby 5:13 har officialservitut för *vattenledning* som belastar Grundby 5:14.

Grundby 5:13 och 5:15 har officialservitut för *avloppsbrunn* som belastar Grundby 5:3.

Ekensholm 4:2, 4:3, 4:5, 4:6, 4:7 och 4:8 har officialservitut för *vattentäkt* som belastar Ekensholm 4:4.

Ekensholm 4:9 har officialservitut för va som belastar Ekensholm 4:1.

Kullersta 1:32 (fastighet utanför planområdet) har officialservitut för *vattentäkt, vattenledning* som belastar Kullersta 1:5.

Kullersta 2:4 och 2:5 har officialservitut för *avlopp* som belastar Kullersta 2:8.

Kullersta 1:44, 1:45, 1:46, 1:47, 1:48 och 1:58 har officialservitut för *parkering* som belastar Kullersta 1:5.

Ekensholm 4:4 och 4:9 har officialservitut för *båtplats och badplats* som belastar Ekensholm 4:1.

Ekensholm 4:2, 4:3, 4:5, 4:6, 4:7 och 4:8 har officialservitut för *båtplats och badplats* Ekensholm 4:1.

Grundby 5:2 har avtalsservitut för *båtplats* som belastar Grundby 5:3 olokaliserad.

Grundby 3:12 har officialservitut för *båtplats och badplats* som belastar Grundby 5:3.

Kullersta 1:31 har officialservitut för *båtplats och badplats och väg* som belastar Kullersta 1:20.

Kullersta 1:33, 1:34, 1:35, 1:36 och 1:37 har officialservitut för *båtplats* som belastar Kullersta 1:31.

Ekensholm ga:1 har officialservitut för utrymme.

Kullersta ga:1 har officialservitut för utrymme.

Kullersta ga:3 har officialservitut för utrymme.

Kullersta ga:4 har officialservitut för utrymme.

Kullersta 1:25, 1:26, 1:28, 1:29 och 2:2 har officialservitut för *väg i samfällad mark*.

Kullersta 1:10, 1:11, 1:12, 1:13, 1:14, 1:15, 1:16, 1:17, 1:18, 1:20, 1:25, 1:26, 1:27, 1:28, 1:29, 1:31, 1:49, 1:50, 2:4 och 2:5 har officialservitut för *väg*.

Grundby 3:8, 3:9, 3:10, 3:11, 3:12, 5:3, 5:9, 5:10, 5:11, 5:17 och 5:27 har officialservitut för *väg*.

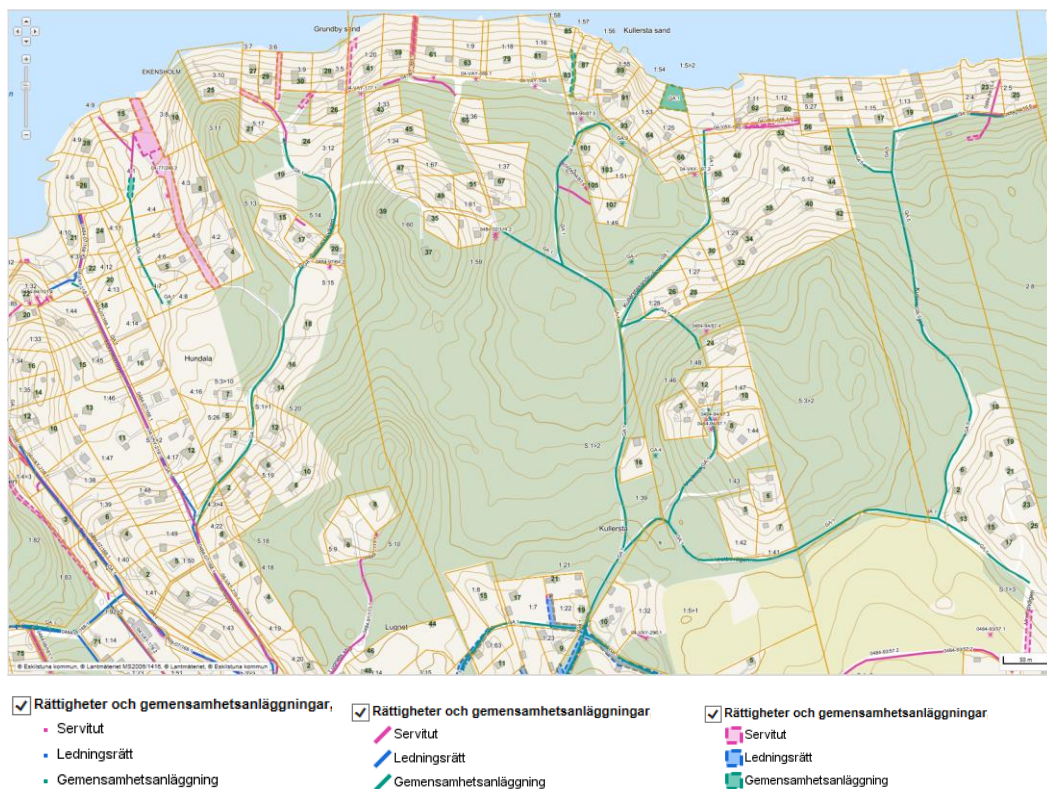
Ekensholm 4:2, 4:3, 4:5, 4:6, 4:7 och 4:8 har officialservitut för *väg*.

Följande fastigheter har rättigheter utanför planområdet;

Kullersta 1:59, 1:60 och 1:61 har officialservitut för *vattentäkt*.

Fastigheten Kullersta 1:40 har *väg i samfällad vägmark*.

Eventuella servitut som tillkommit genom vattendom eller liknande saknas i ovanstående "förteckning" över servitut. Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte har offentliggjorts genom inskrivning i fastighetsregistret.



Karta 9. Rättigheter och gemensamhetsanläggningar som finns redovisade i Eskilstunakartan.
© Eskilstuna kommun Lantmäteriet

Karta 9 redovisar de befintliga rättigheter och gemensamhets- anläggningar som finns markerade i Eskilstunakartan i form av punkter, linjer och ytor med olika färg enligt ovanstående beteckningar. Det är dock inte någon fullständig redovisning av de rättigheter som finns inom området. Det finns till exempel avtal för fastigheter med olika typer av rättigheter som inte är registrerade i fastighetsregistret eller är utmärkta på karta.

Kommunalt vatten och spillvatten finns utbyggt i en mindre del av området och det är planerat att byggas ut i resterande delar.

Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvarar för va-ledningar (vatten och spillvatten), fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp (vatten och spillvatten).

SEVAB ansvarar för elledningar fram till elmätare.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar fram till kopplingspunkt.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Inom detaljplaneområdet finns cirka 84 privatägda fastigheter, varav cirka 79 av dessa är bebyggda. Fyra av de större fastigheterna inrymmer tillsammans cirka 30 arrendetomter/tomtplatser.

På fastigheten Grundby 5:12 finns 12 arrendetomter samt ett tillhörande naturområde vid Kullerstasandsvägen. På fastigheten Grundby 5:3 finns utöver naturområden och teknikområde, 13 arrendetomter, varav 12 stycken vid Grundbystrandsvägen och en vid Slätviksvägen. På fastigheten Grundby 3:14 finns tre ej avstyckade tomtplatser med ett tillhörande trädgårds/skogsområde (naturområde)-vid Slätviksvägen och vid Kullersta 1:31 finns två arrendetomter vid Kullerstasandsvägen utöver skogsområden (naturområden) och teknikområden.

Vid de mindre fastigheterna Grundby 5:9 och Grundby 5:10 finns det en avdelad arrendetomt per fastighet, där fastigheterna i övrigt består av obebyggd naturmark.

På flertalet av de större fastigheterna ryms även vägområden, såsom lokalgata och tillfarter till tomter samt gångstråk, inom dessa områden är planeringen även att möjliggöra dragning av underjordiska ledningar.

Sex av fastigheterna som berörs av detaljplaneförslaget är skogs- och/eller jordbruksfastigheter, hälften av dessa är bebyggda inom planområdet.

Fastighets- bildning

Detaljplanens intention är att behålla nuvarande tomtstruktur, med möjlighet att bilda ett fåtal nya fastigheter. Detaljplaneförslaget medger exploatering med cirka 20 helt nya avstyckningar samt klyvning av en större bostadsfastighet utöver möjligheten att stycka av cirka 30 befintliga arrendetomter/tomtplatser.

Fastigheter som detaljplanen medger avstyckning är:

Ekensholm 4:2 kan bilda en ny bostadsfastighet,
Grundby 3:11 kan bilda en ny bostadsfastighet,
Grundby 5:12 kan bilda 12 nya bostadsfastigheter vid befintliga arrenden samt en natur/skogsfastighet planerad som *allmänplatsmark NATUR* avsett för friluftsliv/rekreation,
Grundby 5:3 del 10 kan bilda 18 nya bostadsfastigheter varav 13 vid befintliga arrenden,
Kullersta 1:5 kan bilda tre nya bostadsfastigheter,
Kullersta 2:8, del 1 kan bilda tre nya bostadsfastigheter
Kullersta 1:31, del 1 kan bilda fyra nya bostadsfastigheter
Kullersta 1:31 del 2 kan bilda sju nya bostadsfastigheter varav 2 vid befintliga arrenden,
Grundby 3:14 kan bilda tre nya bostadsfastigheter vid befintliga tomtplatser samt en natur/skogsfastighet planerad som *allmänplatsmark NATUR* avsett för gångstråk/friluftsliv/rekreation.

Några befintliga fastigheter ges möjlighet att utöka sina tomter genom fastighetsreglering från angränsande fastighet. Vanligtvis sker det genom att avtal upprättas mellan berörda fastighetsägare och att de därefter gemensamt ansöker om lantmäteriförrättning. Kostnad för denna förrättning betalas av berörda fastighetsägare. Utökning av tomtmark ska ske enligt bestämmelser i detaljplanen. När samfällid mark avyttras till tomtmark måste även ett upphävande av samfälligheten göras för den mark som avstyckningen avser.

Följande fastigheter kan utöka sina tomter:

Ekensholm 4:4 kan köpa mark från Ekensholm 4:1,

Grundby 5:15 kan köpa mark från Kullersta 1:31,

Grundby 3:14 kan köpa mark från Grundby 5:3 (vid utrymmet invid föreslagen parkering mellan befintlig väg mot 5:9 och 5:10 och den egna fastigheten)

Teknikområden (E-områden), E₁ och E₂ har avsatts för till exempel nya pumpstationer, befintliga och nya transformatorstationer och dylikt. Åtkomst till sådana områden behöver inte ske genom avstyckning utan kan hanteras genom ledningsrättsförrättning som även tidigare gjorts för allmänna luft- eller markförlagda ledningar inklusive anläggningar tillhörande dessa.

All fastighetsbildning och fastighetsreglering sker på initiativ av fastighetsägare genom ansökan hos lantmäteriet.

**Gemensamhets-
anläggningar**

En anläggning, till exempel en väg eller en brygganläggning, badplats, båtplats, grönområde/ naturområde o s v som flera fastigheter har behov av och som tillgodoser ett eller flera ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna kan inrättas som en gemensamhetsanläggning av lantmäteriet. Detta sker genom en anläggningsförrättning och förfarandet finns reglerat i anläggningslagen.

Vilka fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen/ anläggningarna och de inbördes ansvarsförhållandena avgörs inte av planen utan av lantmäteriet genom en anläggningsförrättning vid planens genomförande. Genom ett anläggningsbeslut meddelas vad anläggningen ska bestå av och hur kostnaden för dess utförande respektive drift och underhåll ska fördelas mellan de fastigheter som har del i anläggningen. I samband med anläggningsbeslut bildas ofta samfällighetsföreningar för förvaltning av marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar. En samfällighetsförening är en juridisk person, d v s en sammanslutning som har egen rättskapacitet -kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter. En juridisk person kan ingå avtal, äga tillgångar och ådra sig skulder. En juridisk person kan vara part i domstol.

Det gemensamma ansvaret för den allmänna platsmarken fullgörs vanligtvis genom att de fastighetsägare som har en nytta av att en anläggning byggs, eller av att ett särskilt markområde förvaltas av de boende, går samman och ansöker om lantmåteriförrättning för att bilda en ny gemensamhetsanläggning eller för att vid behov ompröva en redan befintlig gemensamhetsanläggning. De deltagande fastigheterna erhåller andelstal för utförande och drift av anläggningen. Vanligtvis bildas också en samfällighetsförening för förvaltningen av anläggningen om det inte redan finns en befintlig samfällighetsförening som kan överta förvaltningen. Detsamma gäller även för gemensamma anläggningar på kvartersmark, t ex enskilda va-ledningar/anordningar och vägar som inte är planerade att vara lokalgator.

I samband med att en gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas till att omfatta berörda områden är anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna) skyldiga att lösa in marken om en fastighetsägare begär detta. Fastighetsägaren är skyldig att upplåta allmän platsmark till anläggningssamfälligheten även om marken behålls i egen ägo.

Ersättningen för intrång eller marklösen prövas av lantmäteriet i samband med förrättningen.

Marken för naturområdet inom fastigheten Kullersta 1:5 som i detaljplanen planeras som allmänplatsmark med beteckningen NATUR ligger på redan samfälld mark under Kullersta Samfällighetsförenings ansvar.

Flera av de planerade områdena med beteckningen NATUR och som utgör naturområden och rågångar/gångstigar mellan områden och till Mälaren är placerade inom enskilda fastigheter.

För dessa naturområden som inte ligger på samfälld mark i nuläget, innebär planförslaget att de fastigheter som anses ha nytta av området och som i nedanstående stycke benämns som ”deltagande fastigheter” kan gå samman och bilda nya gemensamhetsanläggningar med samfällighetsföreningar som kan överta förvaltningsansvaret från den enskilda fastighetsägaren för respektive NATUR-område.

De deltagande fastigheterna är då skyldiga att lösa in marken om fastighetsägaren begär detta. Fastighetsägaren i sin tur är skyldig att upplåta den allmänna platsmarken till anläggningssamfälligheten även om den fortsättningsvis behålls i egen ägo.

De enskilda fastigheterna vars mark omfattas dessa områden (NATUR) är; Ekensholm 4:1, Grundby 3:11, Grundby 3:14, Grundby 5:3, Grundby 5:12, Kullersta 1:31 och Kullersta 2:8.

Kullersta 1:5 med Kullersta samfällighetsförening som ägare av redan samfälld mark kommer fortsättningsvis omfattas av både områden med **NATUR** och områden med **kvartersmark, L** för odling och bete alternativt rekreation.

Kvartersmark, L för odling och bete för att behålla marken öppen gäller även för ett område inom Kullersta 1:62.

Kvartersmarken L har avsatts med avsikten att bevara kulturmiljön genom att behålla marken öppen och att samtidigt möjliggöra för fortsättning av befintlig markanvändning.

Som deltagande fastigheter till respektive ny samfällighetsförening och där tillhörande ny gemensamhetsanläggning föreslås de för naturområdet med beteckningen **NATUR** närliggande fastigheterna som kan anses ha nytta av det aktuella området. Det gäller framförallt närliggande nybildade fastigheter och fastigheter inom trakten som inte tillhör någon tidigare bildad gemensamhetsanläggning med samfälld mark.

Påpekas dock att det även kan vara aktuellt med deltagande fastigheter i nya gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som redan tidigare är delägare eller deltagande fastigheter/medlemmar i befintliga ekonomiska föreningar, marksamfälligheter eller samfällighetsföreningar för gemensamhetsanläggningar, i de fall de kan anses ha nytta av området.

Det kan till exempel gälla dem som genom olika typer av överenskommelser, avtal eller servitut redan i nuläget använder delar av områdena samt givetvis även nuvarande aktuella markägare.

Möjlighet finns även för de grupper med fastigheter med ett befintligt markområde eller befintlig anläggning av gemensamt intresse men där ännu inte bildats någon gemensamhetsanläggning och eller samfällighetsförening att nu göra detta. Det gäller till exempel fastigheterna vid Ekensholm som tillsammans har olika typer av rättigheter, såsom utrymmen för väg, tillfartsväg, enskilt avlopp, vattenbrunn, pumpanordningar, va-ledningar med mera inom bland annat Ekensholm 4:1. Några av fastigheterna vid Ekensholm 4:4-4:9 har redan en anläggningssamfällighet för bland annat en gemensam befintlig avloppsanordning samt vattentäkt.

Inför avstyckningar av fastigheter, gällande både befintliga arrendetomter och helt nya tomtplatser finns i några fall behov av att tillfartsväg anläggs till de nya fastigheterna. Planförslaget är att ny alternativt nya gemensamhets anläggningar bildas för väg till de aktuella fastigheterna.

Ett ökat åretruntboende inom detaljplanområdet kan på sikt medföra att befintliga vägar behöver breddas och eventuellt dras om i vissa delar för att servicen ska fungera tillfredställande för de boende. Nybildning av fastigheter kräver också att vissa nya gator, vändslingor och vändplatser byggs samt som tidigare beskrivits att naturområden i anslutning till bebyggelse i viss mån kan behållas vilka betecknats NATUR. Detaljplanen medger därför att mark för allmänna platser kan tas i anspråk för gemensamt behov genom att upplåtas till berörda nybildade, eventuellt ombildade och befintliga samfällighetsföreningar inom området. Detaljplanen säkerställer vägutrymmen för kommande behov.

Det utrymme som behövs för att förbättra vägstandarden för vägarna som planeras som lokalgata och som till stor del redan ingår i gemensamhetsanläggningen Grundby ga:1, bedöms inte inrymmas inom det tidigare upplåtna utrymmena för de befintliga anläggningarna. Inom de utrymmen som befintliga vägar upptar inklusive diken, slänter mm på samfälld vägmark till de olika skifteslagen och angränsande fastigheter vilka samtliga deltar i anläggningarna, även utrymme för befintliga parkerings-, mötes- och vändplatser undantaget de parkeringsplatser med servitut för enskilda fastigheter längs vägarna.

Gemensamhetsanläggningen Grundby ga:1 är en renodlad vägsamfällighet med Grundby-Kullersta Samfällighetsförening som ansvarig väghållare för en större del av det befintliga samfällda vägsystemet i området.

För den befintliga gemensamhetsanläggningen Grundby ga:5 för Kullerstavägen finns det ännu ingen bildad samfällighetsförening. För den del av Kullerstavägen som ingår i planområdet görs samma bedömning beträffande utrymmesbehov för lokalgatusystemet vid förbättring av vägstandarden som för de lokalgator som ingår i Grundby ga:1.

Ytterligare ett antal angränsande fastigheter berörs också enligt förslaget, då även mark från dessa framöver kommer att behöva upplåtas för utökat vägområde för lokalgata. Då det befintliga upplåtna utrymmet inte bedöms

räcka till för breddning av körbanan, när behovet av breddning vid smalare partier uppstår inom dessa gemensamhetsanläggningar, se redovisning nedan om utökat respektive redan upplåtet utrymme per fastighet inom föreslagen lokalgata.

Fastigheter som i och med planförslaget får avstå mark för utökning av vägområde inom föreslagen lokalgata (inklusive mötesplatser mm) in på privat bostadsfastighet är:

Grundby 5:13, Grundby 5:14, Grundby 5:26, Kullersta 1:26, Kullersta 1:62, Kullersta 2:1.

Fastigheter som redan upplåtit vägområde inom föreslagen lokalgata inklusive vändplaner mm (och där vissa av dessa eventuellt får avstå ytterligare mark för utökning av vägområde inom föreslagen lokalgata) **är:** Ekensholm 4:1, Grundby 5:3, Grundby 5:12, Kullersta 1:5, Kullersta 1:31, Kullersta 1:62, Kullersta 2:1, Kullersta 2:8, Kullersta s:1

Fastigheter som i och med planförslaget får avstå mark för utökning med område för vändslinga, vändplan alternativt vändmöjligheter med trevägskors är:

Ekensholm 4:1, Grundby 5:3, Grundby 5:12, Kullersta 1:5, Kullersta 1:31, Kullersta 2:8 och Kullersta s:1

Fastighetsägarna och samfällighetsföreningar ansvarar för att vägnätet är framkomligt för avfallsfordon.

För några vägar som i nuläget brister i framkomlighet för avfallsfordon medger planen utrymme för förbättringar, men det är huvudmannen för respektive väg som bestämmer om och i så fall när i tid som dessa förbättringar ska ske.

Vägar som bedöms vara så pass branta och eller för smala och samtidigt saknar utrymme för att planas ut eller breddas alternativt saknar utrymme för att kunna anordna vändplan eller annan vändmöjlighet kommer inte att kunna trafikeras av avfallsfordon och därför inte heller ingå i lokalgatusystemet.

Väg som betjänar enstaka fastighet kommer inte heller att ingå i lokalgatusystemet.

För de fastigheter som berörs av de vägar som brister i framkomlighet behöver platser för tillfällig uppställning av avfallskärl (soptunnor) där avfallsfordon kan komma fram vid hämtningstillfället överenskommas med berörda markägare, vägföreningar och Eskilstuna Energi och Miljö ABs avfallsenhet. Då områden för tillfällig uppställning av avfallskärl inte kommer att regleras med planbestämmelser.

Planförslaget anger lägen för parkering.

Detaljplanen medger att parkeringsplatser anläggs inom planområdet. För att marken ska kunna tas i anspråk behöver rättigheten säkras genom lantmäteriförrättning i de fall detta inte är gjort. Antingen som servitut med enskilda fastigheter som förmånsinnehavare eller genom att en

gemensamhetsanläggning bildas för ändamålet.

Ersättningen för intrång eller marklösen prövas av lantmäteriet i samband med förrättningen som också prövar om det är av väsentlig betydelse för fastigheterna att ha denna rätt.

De befintliga parkeringsplatserna längs Vretbostigen som avser servitut till förmån för Kullersta 1:44-1:47 föreslås att behållas i granskningsförslaget, då förslaget nu är att en ny vändslinga anordnas (istället för föreslagenvändplan i samrådsförslaget som då innebar att befintliga parkeringar behövde flyttas).

Ifall Kullerstasandsvägen får en ökad användning framöver så att behov att bredda vägen uppstår, så kan befintlig parkeringsplats med servitut för Kullersta 1:58 behöva justeras.

Fastigheter där område för parkering, med beteckningen P på plankartan föreslås är:

Grundby 5:3 P för arrendetomter vid Grundby 3:14,
Grundby 5:12 P för arrendetomter vid Grundby 5:12,
Kullersta 1:5 P för Kullersta 1:44-1:47 och P för Kullersta 1:48,
Kullersta 1:5 P för 1:58,
Kullersta s:1 P gemensam parkering.

Fastigheter med befintliga parkeringar med servitut, där parkeringar och tillhörande servitut kan behöva flyttas/justeras är:

Kullersta 1:58 vid Kullersta 1:5.

Gemensam tillfart till flera tomter över kvartersmark säkerställs genom bildande av gemensamhetsanläggning. Ansökan görs hos lantmäteriet av de som har behov av tillfarter. I samband med bildande av gemensamhetsanläggning kan då befintliga utfartsservitut tas bort.

Fastigheter som berörs av områden för gemensamma tillfartsvägar vilka anges som prickad kvartersmark med beteckningen g på plankartan är:

Grundby 5:3, Grundby 5:12, Kullersta 1:5, Kullersta 1:31, Kullersta 1:57 och Kullersta 2:8.

Vid fastigheterna Kullersta 2:8, Kullersta 1:31, Grundby 5:3 och Grundby 5:12 rör det sig om ny fastighetsbildning, i form av antingen ny exploatering eller avstyckning av befintliga arrendetomter för några av fastigheterna handlar det om både ny exploatering och avstyckning av befintliga arrendetomter.

Befintliga fastigheter med gemensamma tillfartsvägar på annan fastighet (enligt ovan) är:

-Grundby 3:6, 3:7, 3:10 och 5:17,
-Grundby 3:5 och 3:12,
-Grundby 5:9 och 5:10,
-Kullersta 1:37 och 1:61 (+ ev. 1:36),
-Kullersta 1:59, 1:60, 1:35 och 1:67 (+ ev. 1:33, 1:34 och 1:61),
-Kullersta 1:28 och 1:48,

-Kullersta 1:42 och 1:43,
-Kullersta 1:49 och 1:50,
(-Kullersta 1:57 och 1:58 (har redan en befintlig gemensamhetsanläggning)).
Tomttillfarter till enskilda fastigheter går i en del fall genom Naturmark men har då förtydligats med beteckningen g tillsammans med prickad kvartersmark på plankartan för gemensamma tillfarter och med prickad kvartersmark där det rör sig om tillfart för endast en fastighet.

Fastigheter som berörs av område för tomttillfart till en fastighet är:

Ekensholm 4:1 för tillfart till Ekensholm 4:9*,
Kullersta 1:31 för tillfart till Kullersta 1:14 och
Kullersta s:1 för tillfart till Kullersta 1:25.

*Befintlig tillfartsväg till Ekensholm 4:9 som inkräktar på fastigheterna Ekensholm 4:4 och Ekensholm 4:5 föreslås utgå.

Mark som ska vara tillgänglig för in/utfart från enskild angränsande fastighet (markeras som prickad kvartersmark på plankartan) kan säkerställas genom bildande av servitut i samband med lantmåteriförrättning i fall denna rättighet saknas. Det kan även träffas avtal om detta mellan fastighetsägare.

Fastigheter som berörs av mark som ska vara tillgänglig för in/utfart från angränsande fastighet och anges på plankartan som prickad kvartersmark är:

Grundby 3:12 till Grundby 3:5,
Kullersta 1:20 för Kullersta 1:31 (för Kullersta 1:31 gäller tillgängligheten istället väg till brygga, där det redan finns ett servitut).

Fastigheter som berörs av begränsningar i bygglovsfria åtgärder för att skydda dess kulturmiljövärden är:

Kullersta 1: 13, Kullersta 1:14, Kullersta 1:15, Kullersta 2:4 och Kullersta 2:5 samt arrendehusen vid Kullerstasandsvägen 42 och Kullerstasandsvägen 44 vid fastigheten Grundby 5:12.

Ledningsrätt

Rätt till utrymme för allmänna ledningar med tillhörande transformatorstation och andra tekniska anläggningar ovan jord kan säkerställas med ledningsrätt i de fall detta inte redan är gjort.

Om ledningar med tillhörande anläggningar som är skyddade med ledningsrätt måste flyttas så får den exploatör som har behov av flytten stå för kostnaderna som uppstår i samband med flytten.

Då ledningsägare inte tillhandahållit precisa lägen för befintliga ledningar, så har de inte markerats på plankarta.

Fastigheter som berörs av områden som avsatts för tekniska anläggningar med beteckningen E på plankartan är:

Ekensholm 4:1, Grundby 5:3, Kullersta 1:31 och Kullersta s:1.

U-områden har avsatts för markförlagda allmänna ledningar på kvartersmark.

Övrigt

Detaljplanen bedöms inte påverka yrkesfisket.

Kommunen avser inte att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar då kommunen inte äger någon mark inom planområdet.

Ekonomiska frågor**Kostnader**

Kostnad för kommunens planarbete tas ut i form av planavgift enligt gällande taxa. Kommunens taxa följer Sveriges Kommuner och Landstings taxa. Planavgift tas ut som en separat del vid uttag av kostnad för bygglov i samband med erhållande av bygglov/ positivt beslut anmälan.

Avstyckning av fastigheter och fastighetsreglering medför kostnader. Avgiften för en lantmäteriförrättning kan antingen vara ett överenskommet fast pris som lantmäteriet lämnar när det är möjligt annars debiteras enligt löpande räkning. För mer information kontakta Lantmäteriet.

Förrättningskostnader för eventuella anläggningsförrättningar, i de fall där fastighetsägare behöver gemensamma lösningar är svårare att bedöma då kostnaden till stor del är beroende av bland annat förrättningens omfattning.

Vid eventuellt upphävande av gemensamhetsanläggningar som inte längre behövs ansvarar berörda fastighetsägare för ansökan och kostnad för lantmäteriets anläggningsåtgärd. Kostnader för borttagande och rivning av dessa anläggningar står de berörda fastighetsägarna för, till exempel för enskilda vatten- och avloppsanordningar.

Anslutningsavgift till planerat kommunalt vatten och spillvattennät för den enskilda fastigheten sker enligt vid tidpunkten gällande va-taxa. För mer information kontaktas då Eskilstuna Energi och Miljö AB. För servisledningar, d v s va-ledningar från förbindelsepunkt vid fastighetsgräns in till det egna huset ansvarar fastighetsägare för kostnader och anläggande samt framtida drift och underhåll.

All bebyggelse ska anslutas till Eskilstuna Energi och Miljö ABs vatten- och spillvattennät när möjlighet ges. Anslutning till va-nätet är en förutsättning för att erhålla bygglov.

Anslutningsavgift för den enskilda fastigheten till elnätet sker enligt SEVABs taxa. För mer information kontakta SEVAB.

De fastigheter som har behov av nyanlagda vägar, gäller bland annat de som erhåller möjlighet att avstycka fastigheter och övriga som berörs/har nytta av vägen, ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av nya vägar, markintrång, lantmäteriförrättningar mm inom planområdet. Kostnaderna för drift och underhåll av de nyanlagda vägarna fördelas därefter efter de andelstal som respektive berörd fastighet får i den nybildade gemensamhetsanläggningen alternativt i en ombildad redan befintlig gemensamhetsanläggning.

Kostnader för befintliga vägar som behöver förbättras genom att förses med nya

ytskikt, förstärkning av bärande lager, genom att breddas eller förses med diken, andra eventuella åtgärder för hantering av vägdagvatten, anordnande av vändplaner och liknande och för åtgärderna medföljande behov av lantmäteriförrättningar, ianspråktagande av väg- och/eller naturmark (NATUR), fördelas efter de andelar som berörda fastigheter erhåller i en eventuell omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar för respektive väg.

Kostnader för skötsel, drift och underhåll av gemensamma vägar och andra allmänna platser, NATUR svarar befintliga, ombildade eller nybildade anläggningssamfälligheter.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Områden markerade med E på plankartan ska användas för olika tekniska anläggningar, som transformatorstationer, pumpstationer och miljöstationer.

EI

SEVAB ansvarar för att förstärka elnätet i området.

El-ledningar måste ibland dras om för att de hindrar en framtida byggnation. Fastighetsägaren inom den fastighet som avser att bygga ut har ansvaret för att kontakta SEVAB Elnät om önskemål om ändrad ledningsdragning. Det är fastighetsägaren som står för kostnaderna i samband med en eventuell ledningsomdragning.

Även om ledningarna inte har markerats med l-område (område för luftledningar) eller u-område (område för underjordiska ledningar) på plankartan måste de vara tillgängliga för skötsel och underhåll av SEVAB. Rättigheten för ledningshavaren är normalt reglerad i leveransavtal mellan nätägare och fastigheten.

Vatten och avlopp

Större delen av planområdet hör till kategorin utbyggnadsområde i Eskilstuna kommuns plan för dricksvatten och avlopp. Efter planerad utbyggnad kommer hela området att ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

I en mindre del av området, i dess södra del vid Lugnet och Kullersta har Eskilstuna Energi- och Miljö AB redan byggt ut vatten- och spillvattennätet.

All bebyggelse ska anslutas till kommunens vatten- och spillvattennät, anslutning till nätet är en förutsättning för att få bygglov.

Detta gäller även för nuvarande arrendetomter som inför anläggande av kommunalt vatten och avloppsnät enligt planförslaget nu får möjlighet att avstyckas till enskilda fastigheter, vilket är ett måste inför anslutning.

Fastigheter som detaljplanen medger avstyckning av befintliga arrendetomter/tomtplatser är:

Grundby 5:12 som kan bilda 12 nya bostadsfastigheter vid befintliga arrenden samt en natur/skogsfastighet planerad som *allmänplatsmark* NATUR avsett för friluftsliv/rekreation,

Grundby 5:3 del 10 som kan bilda 13 nya bostadsfastigheter vid befintliga arrenden,

Kullersta 1:31 del 2 som kan bilda två nya bostadsfastigheter vid befintliga arrenden,

Grundby 3:14 som kan bilda 3 nya bostadsfastigheter vid befintliga tomtplatser samt en natur/skogsfastighet planerad som *allmänplatsmark NATUR* avsett för gångstråk/friluftsliv/rekreation.

Fastighetsägare som saknar giltigt skäl att inte ansluta sig till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet kan komma att föreläggas om förbud att släppa ut avloppsvatten som inte är tillräckligt renat. Föreläggandet förenas med vite. Det är kommunens miljökontor som inom kommunen har ansvar och tillsyn av enskilda avlopp liksom prövning om deras inrättande.

Parkering

Vid anläggning av nya och vid ändring av befintliga parkeringsplatser ska dagvattenhanteringen särskilt beaktas.

Dagvatten

VA-huvudmannen, Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) har gjort bedömningen att det inte föreligger ett behov av en allmän dagvattenanläggning enligt lagen om allmänna vattentjänster. Enligt genomförd utredning kan avledning av dagvatten lösas på ett likvärdigt sätt via vägdiken, privata dagvatten ledningar och dikessystem inom området. Detta system bedöms kunna hantera ett regn med 10 års åtkomsttid. Planområdet kommer därmed **inte** att ingå i verksamhetsområde för vare sig dagvatten fastighet eller dagvatten gata.

Det är med andra ord fastighetsägarna och väghållarna som ansvar för områdets dagvattenhantering, och EEM planerar inte för att bygga ut ett allmänt (kommunalt) dagvattennät.

Enligt planbestämmelser regleras att dagvatten ska omhändertas lokalt och att det så långt det är möjligt infiltreras inom varje fastighet samt att godkänd dagvattenlösning redovisas vid bygglovs/anmälansprövning, det är respektive fastighetsägares ansvar.

Enligt en inventering av befintligt avvattningsystem inom planområdet har några kritiska punkter identifierats där åtgärder behövs. Vissa vägar saknar tillfredställande avledning av vägdagvatten, på flertal ställen är problemen enkelt avhjälpna med att luta om vägen till befintliga diken eller genom att skapa nya vägdiken på kortare sträckor. I samband med VA-utbyggnaden kommer EEM ha en dialog med vägsamfälligheter och vissa fastighetsägare kring utformning av åtgärderna för att se över vad som kan samordnas med VA-utbyggnaden. Det är huvudmannen för respektive väg som bekostar dagvattenåtgärderna och har fortsatt ansvar för drift och underhåll av dessa.

Kommunens riktlinjer för dagvatten ska följas, d v s dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten. Vägdagvatten fördröjs exempelvis genom avledning i öppna eller täckta diken i anslutning till vägarna. I samband med projektering för eventuella förändringar av vägar och av vägnätet genom eventuellt nytillkomna vägar behöver dagvattenföringen särskilt

uppmärksammas.

För utformning av allmänna platser såsom vägar och NATUR-områden finns en generell planbestämmelse som reglerar att marken ska vara tillgänglig för lokalt omhändertagande av dagvatten. Där möjlighet ges att anordna en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering.

Om en damm används som rening av dagvatten, ska den i första hand anläggas på naturmark inom detaljplaneområdet. En förändring av dagvattenhanteringen som till exempel breddning av väg är anmälningspliktigt enligt miljöbalken. Det ska anmälas i förväg till miljöavdelningen.

Det ska tillses att dagvattenåtgärder såsom avledning/avvattning vidtas vid flacka områden/lågpunkter där vatten kan bli stående till exempel vid snösmältning, häftiga regn eller skyfall, för att säkerställa att kvartersmarken blir lämplig för bebyggelse. Det ska särskilt beaktas där planen möjliggör nya avstyckningar för uppförande av bostäder.

Befintliga åtgärder för avledning av dagvatten inom kvartersmark (inom bostadsfastighet där befintlig dagvattenledning/rör öppet dike konstaterats) markeras med prickmark och u på plankartan för att förhindra att byggnader uppförs, då avledning av dagvatten även fortsättningsvis behövs och dessa åtgärder därför behöver skyddas.

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform med medverkande tjänstemän från stadsbyggnadsförvaltningen, kommunledningskontoret (fastighet- och exploatering), Eskilstuna energi och miljö, miljö- och räddningstjänstförvaltningen, barn- och utbildningsförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen samt Eskilstuna stadsmuseum.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Mari Lundkvist
Planhandläggare

Detaljplan för

Ekensholm 4:1, Grundby 3:3, Kullersta 1:5 m fl Mälarstranden

Eskilstuna kommun

Samrådsredogörelse

Inledning

Allmänt	Samrådsredogörelsen sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet och redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Samrådsredogörelsen 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, Lantmäteriet m fl.
Plansamråd	Planförslaget skickades ut till berörda för samråd och var utställt i foajén i Värjan under tiden 28 juni – 25 augusti 2017.
Inkomna synpunkter	30 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 28 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.

Myndigheter, kommunala förvaltningar och bolag och organisationer samt privata bolag

1. Länsstyrelsen i Södermanlands län
2. Lantmäteriet
3. Skanova
4. SEVAB Elnät
5. ESEM, va-planering + komplettering ESEM, VAP, va-planering
6. Torshälla Stads nämnd
7. Miljö- och räddningstjänstnämnden, Miljökontoret
8. Miljö- och räddningstjänstnämnden, Räddningstjänsten
9. RFF, Rådet för funktionshinder
10. Barn och utbildningsförvaltningen

Sakägare

- Sakägare 1
- Sakägare 2
- Sakägare 3
- Sakägare 4
- Sakägare 5
- Sakägare 6
- Sakägare 7
- Sakägare 8
- Sakägare 9
- Grundby Kullerstas Samfällighetsförening, Grundby Ga:1
- Kullersta Samfällighetsförening
- Sakägare 10
- Sakägare 11
- Sakägare 12
- Sakägare 13
- Sakägare 14
- Sakägare 15
- Sakägare 16
- Sakägare 17
- Sakägare 18

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Sakägare 1

Generellt ser vi att lyftande av strandskyddet och möjliggörande av ett mer genomtänkt bebyggande av strandnära tomter och andra medverkar på ett positivt sätt till områdets fortsatta utveckling. Att benämna mark som NATUR istället för kvartersmark ökar inte den allmänrättsliga tillgängligheten eftersom allemansrätten gäller även på kvartersmark, se www.naturvardsverket.se. Den strandnära NATUR marken har inte getts samma möjligheter till anordnande av brygga. Detta försvårar den allmänna tillgången till vattnet då Mälarens strandlinje utmed planområdet är mycket stenig, långgrund och svårtillgänglig. Vi har inget att invända emot att vegetation, levande och död, tillåts finnas kvar inom området då det som beskrivet i planförslaget främjar ett rikt djurliv.

Stamfastigheten *fastighet x* som är taxerad med typkod 299 benämns i planförslaget som NATUR vilket innebär att möjlighet till förändring genom till exempel avstyckning väsentligen skulle försvåras under planens giltighetstid. Allmänhetens nytta av NATUR marken står inte i proportion till fastighetsägarens ekonomiska förlust. Allmänhetens tillgång finns reglerad genom allemansrätten, allmänheten har dock inte begärt eller försökt ta fastigheten *fastighet x* i anspråk. Genom att ange *fastighet x* som kvartersmark möjliggörs överenskommelser som placering av komplementbyggnader närmare tomtgräns än 4;5 meter till *fastighet x* samt kompletterande verksamhet i samfällighet för fastigheterna *fastighet x - x*. En utökning av fastigheterna *fastighet x - x* genom sammanslagning av avstyckad del av *fastighet x* (*x-x* mot Hundala och för *x* mot planerad E-område för avloppspump), liksom möjlighet till annan placering av komplementbyggnader möjliggör bebyggande med inbördes förskjutning av huskroppar så att sjöutsikten inte medvetet hindras. Fastigheterna *fastighet x - x* skall tillåtas placera sina komplementbyggnader i tomtgräns liksom placeringen av komplementbyggnader för de flesta fastigheterna inom detaljplaneområdet som gränsar i väster.

Rågången mot angränsande detaljplanerat område vid Hundala har låg förväntad nyttjande-grad avseende kontakt med sjön då det redan finns två lokalgator ner mot sjön i direkt närhet.

Strandskyddet för *fastighet x* ska hävas likt omgivande tomter, då fastigheten sedan sin tillkomst av hävd endast är nyttjad av fastighetens ägare och ianspråktagen med anlagda stenmurar/kaj mot vattnet, stenomgärdad hamn/iläggningsplats för båt, gräsytor och strand mot detaljplanerat område i väster. Brygganläggning typ W1 tas med i plan vid

Förrättning för samfällighet för anordnande och underhåll av väg, markerad som lokalgata med ingående medlemmar utgörandes av fastigheterna *fastighet x - x* samt *fastighet x*, initieras och genomförs i samråd med involverade fastigheter vid för dem lämplig tidpunkt.

**Fortsättning
Sakägare 1**

Förrättning för samfällighet för omhändertagande av dagvatten med ingående medlemmar utgörandes av fastigheterna *fastighet x - x*, initieras och genomförs i samråd med involverade fastigheter vid för dem lämplig tidpunkt.

Brygganläggning typ W1 tas med i planförslaget med placering vid västra strandkanten gränsande mot fastigheten *fastighet x*. Förrättning för samfällighet för anordnande, underhåll och reparation av denna brygganläggning initieras och genomförs i samråd med involverade fastigheter vid för dem lämplig tidpunkt.

Mindre byggnad om ca 20 m² ska tillåtas uppföras mot väster vid gränsen till fastigheten *fastighet x*. Byggnaden ska kunna användas av samfälligheten som föreningslokal samt för förvaring av gemensamt ägd utrustning avsedd för skötsel av samfällt förvaltd mark och anläggning.

Pumpstation för sjövattnen skall tillåtas enligt detaljplanen för att kunna bevattna anlagd tomtmark utan att nyttja grundvatten/dricksvatten för detta. Förrättning för samfällighet för anordnande och underhåll av pumpstation för hämtning av sjövattnen med ingående medlemmar utgörandes av fastigheterna *fastighet x - x* samt *fastighet x*, initieras och genomförs i samråd med involverade fastigheter vid för dem lämplig tidpunkt.

Samfällighets medlemmar, enligt beskrivningar ovan skall erlägga ersättning till ägaren av *fastighet x* för nyttjande av mark.

Väg för tillfart till *fastighet x* ska anges både i öster och väster för att underlätta snöröjning. Befintlig underjordisk ledning finns i väster. Tillfartsväg till båtuppläggningsplatsen ska fortsatt anges med sitt nuvarande läge i öster.

Fastigheten *fastighet x* är i planförslaget planerat som NATUR vilket inte är förenligt med taxeringen som småhusenhet med typkod 210. Tomten som kan ses som ett skaft ner mot Mälaren med ett ”tomthuvud beläget bakom en bebyggd fastighet *fastighet x*. Strandskyddet för detta huvud kan anses vara möjligt att häva i enlighet med i planförslaget övriga fastigheter som föreslås avstyckas för att möjliggöra ny bebyggelse inom 100 meter från Mälaren där fastigheter finns framför mot Mälaren. Byggrätt finns från tillkomst av tomt genom avstyckning 1934, då *fastighet x, y* avstyckades som mark avsedd för bostadsbebyggelse.

Vi anser att ”huvudet” i detaljplanen skall benämnas kvartersmark B1 och ”skaftet” skall utgöra + märkt kvartersmark för att bilda rågång mot Mälaren för passage. *fastighet x* är sedan sin tillkomst genom avstyckning av hävd endast utnyttjad av fastighetsägaren med anlagda stenmurar, staket, trappor samt grundläggning för enklare byggnad. Allmän tillgång finns reglerad i allemansrätten. Allmänheten har dock aldrig begärt eller försökt ta fastigheten *fastighet x* i anspråk. Utfart från fastigheten *fastighet x* kan i enlighet med 1934 års förrättning göras över närliggande skogs-fastighet och ansluta vid planerad vändplats vid Grundbystrandsvägen. Fastigheten är betalande medlem i vägsamfälligheten, officiälservitut finns.

**Fortsättning
Sakägare 1**

Beträffande markerad pumpstation E1 på *fastighet x* 1 anser vi att dess storlek kan ifrågasättas. Vi föreslår att huvudmannen för planerad ledningsdragningspreciserar ytbehovet som ska tas med i detaljplanen. Vi förutsätter att ledningsförrättning genomförs avseende marktillgång.

Vi anser att pumpstationen skall utformas med följande begränsningar:
- Maximal höjd över omgivande markyta, som inte får vara förhöjd, 0,5 meter.

Fast belysning får inte vara tänd, annat än vid service eller reparation.

-Avluftning skall filtreras för att undvika spridning av lukt.

-Avstånd till tomtgräns angränsande fastigheten *fastighet x* skall överenskommas med fastighetsägaren.

Vidare har vi inget att invända mot pumpstationens placering som är logisk relaterad till höjdlägen och därmed underlättar utbyggnaden av det tilltänkta avloppsnätet.

Trots att en majoritet av tomterna i planförslaget är större än 1330 m² (=7x190) föreslås en maximal byggrätt på 190 m². För att inte riskera att likrikta byggnationen som till exempel vid nybyggnation vid Hagtorpsvägen, föreslår vi att utnyttjande rätten avseende byggyta sätts till 1/7 av tomtens storlek utan angivet tak för maximal byggyta. Proportionerna mellan huvudbyggnad/ komplementbyggnad kan beskrivas som 80% / 20%.

Vi föreslår en alternativ lösning för planerad transformatorstation vid gränsen till *fastighet x*, antingen genom att befintlig transformatorstation på Grundbystrandsvägen byggs ut eller att den tänkta nya transformatorstationen förflyttas till 4,5 meter från tomtgräns vid *fastighet x*. Markbehovet bör överenskommas med SEVAB/EEM och därefter anges i planen.

Vi föreslår att detaljplanen reglerar vidare utbyggnad av gatubelysning för att minimera antalet fast upplysta punkter, då dessa utgör en väsentlig förändring av miljön i området. Lämpliga platser för ny belysning anser vi vara vägkorsningar som inte är upplysta idag.

Beträffande hästhållning skall häst endast få framföras på för detta särskild anordnad och anvisad ridväg. All annan framföring av häst vid vattenbryn, på lokalgator, enskilda vägar och på den markerade Gyllenhielska leden skall vara förbjuden. Hästars tillgång till Mälaren kan av miljöskäl relaterat till hälsorisker behöva utredas vidare och då bör hänsyn även tas till omgivande områdens hästpopulations nyttjande av det aktuella planområdets mark, vägar och gångstigar. I planförslaget diskuteras endast påverkan av det inom aktuellt planområde belägna stallet med hagar.

Det stora antalet föreslagna vändplaner försvårar framtida utveckling av service, såsom postdistribuering. Återvändsgatorna försvårar navigering i området och bidrar inte till att underlätta människors rörlighet i området. Sammantaget utgör vändplatserna en väsentlig yta som kan ses störande för framtida utveckling inom ramen för områdets innevarande karaktär och miljö. Vändplanen invid *fastighet x* inom *fastighet x* anser vi vara onödigt stor och syftet med denna oklar varför den ska tas bort.

**Fortsättning
Sakägare 1**

Frånvaron av service, kommunal eller kommersiell, kan ses motverka planens syfte att planera för en hållbar utveckling av Mälarstranden. Vi ser ingen lämplig yta inom planområdet för serviceanläggningar men anser att det bör beaktas vid planering av Mälarstrandens anknytning till andra områden. I Grundby by finns naturliga knutpunkter där människor i bygden sedan länge mötts i olika sammanhang, där finns angöringspunkter för trafik, privat och allmän, samt fria ytor som kan planeras för lämplig service.

Fastigheterna *fastighet x*, *x* och *fastighet x* skall medges rätt till delning genom avstyckning.

Då familjen X gemensamma fastighetsinnehav utgör en större enskilt ägd och förvaltd del av det aktuella planområdet förväntar vi oss att bli kontaktade av kommunens planhandläggare för enskilda överläggningar där också byggnadsnämndens ordförande närvarar.

Svar:

Stamfastigheten fastighet x ligger till största del, förutom för del av Ekensholmsvägen samt del av rågången mot Hundalaområdet inom strandskyddat område. Fastigheten är dessutom helt i avsaknad av befintlig bostadsbebyggelse, trots typkod 299, småhusenhet.

Avsikten i detaljplaneförslaget är inte att möjliggöra avstyckning eller att möjliggöra uppförande av en bostad på fastigheten. Något särskilt skäl för att upphäva strandskyddet enligt miljöbalken bedöms inte föreligga, då det inte rör sig om någon ianspråktagen tomtplats i den bemärkelsen.

Strandskyddet kan inte upphävas i område som behövs för att mellan strandlinjen och bebyggelsen säkerställa fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv.

Det är inte heller aktuellt att möjliggöra en utökning av fastighetsarealen för fastighet x-x genom att rågången mot Hundala tas i anspråk. Befintliga fastigheters storlek och utformning medger redan i nuläget möjlighet till byggande med inbördes förskjutning av huskroppar.

Bildandet av olika typer av gemensamhetsanläggningar (samfälligheter) sker i form av lantmäteriförrättningar som initieras av någon av fastighetsägarna. I samband med förrättning utreds fördelning av kostnader för anläggande av anläggning/ar, dess drift och underhåll samt för nyttjande eller övertagande av mark. Förrättning kan ske för ett eller flera ändamål.

Önskemål om anordnande av nya (gemensamma) brygganläggningar inom naturmark skall prövas enligt Miljöbalken, där dispens från strandskyddet kan ges om särskilda skäl enligt Miljöbalken finns.

Ett mindre område avsätts för att kunna uppföra en föreningslokal om cirka 20 m² avsedd bland annat för förvaring av utrustning för skötsel av samfällt förvaltd mark och anläggning enligt era önskemål.

Vid föreningslokalen möjliggörs uppförande av sjövattnen pumpstation.

Tillfart till fastighet x möjliggörs på de bägge befintliga vägarna, varav den ena är gemensam med tillfart till befintlig båtuppläggningsplats. För att underlätta snöröjningen föreslås även en förbindelse mellan vägarna direkt söder om fastighetsgränsen till fastighet x i granskningshandlingarna.

Att fastigheten fastighet x år 1934 avstyckades för bostadsändamål medför inte med automatik en byggrätt drygt 80 år senare.

I granskningsförslaget planläggs dock del av fastighet fastighet x som kvartersmark för bebyggelse varvid tomtmark och avstyckning av denna del möjliggörs. För resterande del av fastigheten skaftet, kvarstår allmänplats Natur som i samrådsförslaget. Skaftet ligger helt inom strandskyddat område och behöver bevaras framförallt för att skydda djur och växtliv men även för att tillgängliggöra stranden.

Ny tillfartsväg föreslås ske över närliggande skogsfastighet från öster invid föreslagen vändplan, istället för söderifrån som det var planerat enligt tidigare förrättningshandlingar. Nu föreslagen placering av tillfartsväg ger betydligt kortare vägsträckning och påverkar en mindre del av skogsarealen.

I detaljplaner avsätts E-ytor för tekniska ändamål, t ex för pumpstationer. Ytbehoven för dessa ses över. Ledningsförrättning görs inför genomförandet. Detaljstyrning av tekniken ingår inte detaljplaneprocessen.

Föreslagen maximal storlek på byggrätt i samrådsskedet kvarstår då den framtagits av hänsyn till kulturmiljöintresset, för att bevara områdets småskaliga karaktär. Det handlar om att få till en balans mellan befintlig bebyggelse och den framtida utvecklingen av bebyggelsen, efter utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp för att då möjliggöra för permanentboende.

Föreslagen transformatorstation invid fastighet x i samrådsförslaget utgår. Då EEM/SEVAB meddelat att befintlig transformatorstation vid Grundbystrandsvägen åtgärdas för fortsatt nyttjande. E-området flyttas därmed till Grundbystrandsvägen i granskningsförslaget.

Detaljplanen kommer inte att reglera gatubelysning. Inom området råder enskilt huvudmannaskap varvid eventuell förändring av gatubelysning beslutas och ordnas av väghållaren för området.

Befintliga stall och beteshagar omnämns i planbeskrivningen för dess omgivnings påverkan och för att ange lämplig framtida markanvändning. Speciella ridvägar kommer det inte att planeras för inom detaljplaneområdet. Framförande av hästar regleras inte i detaljplan, eller enligt Plan- och bygglagen utan regleras genom annan lagstiftning/andra regelverk.

Detaljplaneförslaget utgår ifrån befintliga gatusystemet och befintliga vägsamfälligheter, vilket också är en del av områdets kulturmiljö, där de försörjer fastigheter/arrendetomter som avstyckats ifrån ursprungliga skogs- och jordbruksfastigheter.

Då området planeras för att möjliggöra permanent bebyggelse så införs planbestämmelser för vägområden för att möjliggöra standardförbättring av vägar inklusive vändplaner

Det är inte avsett att anlägga någon vändplan vid fastighet x invid fastighet x, däremot är utrymmet planerat för att möjliggöra en standardförbättring av föreslagen lokalgata utan att påverka de befintliga bostadsfastigheterna.

Vi ser över möjligheten till eventuellt fler nyavstyckningar. Planens syfte är dock omvandling. Då kommunalt vatten- och avlopp planeras för området så planeras det för att kunna genomföra en omvandling av det befintliga boendet i fritidshus till ett permanentboende. Vilket ju också är ett ställningstagande i kommunens gällande översiktsplan.

Den del av fastigheten fastighet x som planläggs som kvartersmark för bebyggelse ges möjlighet till avstyckning.

Fastigheten fastighet x ges möjlighet till avstyckning/klyvning i granskningsförslaget.

Planprocessens samråds- och granskningstillfällen ger sakägare möjlighet att lämna synpunkter/yttranden till förslagen, vilket ni också gjort. I processen behandlas dessa synpunkter, varvid en del synpunkter kan tillmötesgå i det kommande planförslaget, andra inte, det är dock kommunen som har ansvaret för planering av mark- och vattenanvändningen inom kommungränserna. Några särskilda enskilda överläggningar enligt era önskemål kommer det inte att bjudas in till. Ni är dock välkomna att höra av er om ni har ytterligare frågor eller funderingar.

Tar med oss er synpunkt gällande ytor för service inför kommande planering.

Sakägare 2

Vi motsätter oss att marken väster och öster om vår tomt avsätts till allmänning. Vi önskar också att pumpstationen placeras så att det blir självfall dit, dessutom på frostfritt djup hela vägen.

Svar:

Marken på er östra och västra sida utgörs idag av obebyggd mark som även i dagsläget är allmänt tillgänglig med avseende på allemansrätten. Ur ett planperspektiv är marken fortsatt lämpad för att utgöra allmänt tillgänglig naturmark.

Pumpstationens placering har skett enligt önskemål utifrån ett anläggnings-tekniskt hänseende. Den tekniska utformningen av pumpstationen ansvarar Eskilstuna Energi och Miljö för. Den kommer inte att styras av bestämmelser i detaljplanen.

Sakägare 3

Önskar att planförslaget intar en mindre restriktiv hållning och förtydligas både vad gäller tillåten typ av bryggor för att dessa skall stå emot svåra isslossningar och för strandnära byggande och byggande nära tomtgränser mot andra bostadsfastigheter och naturområden.

Svar:

Vad gäller bestämmelserna om byggande i och nära vattnet har dessa anpassats utifrån strandskyddsbestämmelserna i Miljöbalken. Där ett generellt strandskydd gäller från strandlinjen och 100 meter både in mot land och ut i vattnet. Trots svåra bryggförhållanden kommer inte några generella lättnader införas i planbestämmelserna, då det skulle innebära för stor miljöpåverkan. Påpekas att planförslaget ändå innebär en lättnad gentemot det regelverk som gäller för området idag.

Vad gäller byggande av komplementbyggnader intill tomtgränser mot andra bostadsfastigheter kan överenskommelser göras. (Tänk då även på brandskyddsfrågorna.)

Sakägare 4

Fastigheten *fastighet x* (tidigare $\frac{3}{4}$ av *fastighet x*) ägs av samma släkt sedan 1909 och är numera uppdelad i tre "ägardelar". Vi har inga planer på att ändra användningen av tomtmarken i nuläget, men vill försäkra oss att det inte finns hinder för eventuella förändringar i framtiden, till exempel avstyckning i tre byggbara tomter. Vi motsätter oss att stora delar av tomtmarken klassas som natur och ställer oss frågande varför de delar av tomten som utgörs av trädgård med gräsmatta sedan årtionden, klassas som natur. Vad vi kan förstå så är vår fastighet den enda av de som används till sommarbostäder den enda fastigheten som är uppdelad mellan bostadsmark och naturmark.

Svar:

Planförslaget ger möjlighet till avstyckning, samrådsförslaget justeras, så att endast en smal remsa natur avsätts inom fastigheten. Den utgör ett naturligt släpp till det större skogsområdet för såväl människor som djur. Övriga delar som vid samrådet föreslogs som Natur avsätts vid granskningen till kvartersmark för bebyggelse samt prickad mark som även framöver kan utnyttjas som trädgård med gräsmatta samt möjlighet till infart för den östra tomtplatsen och bevarande av skogsdelen. Det nya förslaget innebär att minsta tillåtna areal för respektive möjlig avstyckad fastighet blir något större än vid samrådsförslaget. Naturmark finns avsatt på fler fastigheter än er inom planen.

Sakägare 5

Anser att förslaget att upphäva strandskyddet är olämpligt. I andra kommuner exempelvis Nynäshamns kommun har strandskyddet skärpts för att möjliggöra promenader längs stränderna, vilket är mycket uppskattat eftersom vissa delar även kan nås av handikappade. I och med fler permanentboende kommer kraven på asfalterade vägar, gatubelysning mm. Vad gäller dessa frågor är vi av samma uppfattning som "villaägarnas jurister" att infrastruktur ska finansieras via skattsedeln enligt bilaga med kommentar från Lena Södersten, intressepolitiska avdelningen Villaägarnas riksförbund.

Svar:

Det rör sig om enskilda privata fastigheter med modest storlek och sedan lång tid tillbaks hävdade tomter, med i många fall befintliga byggnader och anordningar utefter stranden. En skärpning för att kunna anordna allmänna promenadvägar som skulle uppskattas av många bedöms vara ett allt för stort intrång på privata bostadsfastigheter. Kommunen äger ingen mark i området.

Med enskilt huvudmannaskap vore innebörden av ert önskemål att de fastighetsägare som anses berörda av gångvägarna skulle bekosta anläggandet och drift och underhåll av dessa, vilket bedöms vara svårt att genomföra då nyttan för de som berörs inte skulle motsvara kostnaderna.

Vad gäller vägar och dess finansiering och utformning så anser kommunen att det fortsatt ska råda enskilt huvudmannaskap för området lika som för likartade områden efter kommunens Mälarstrand där omvandling sker. Det innebär att det är de berörda fastighetsägarna och dess vägsamfälligheter som avgör vägstandard och kostnader för områdets vägar även framöver.

Sakägare 6

Anser att tillfarten som går diagonalt över ny tomtplats enligt planförslaget utgår, då den inte kommer att användas för skogsbruksändamål för den lilla del av skogen som tillhör *fastighet x* då den påverkar berörda tomter och dess saluvärde.

Föreslår att del av det område som enligt planförslaget planeras som NATUR läggs ut som tomtmark enligt förslag i bifogad kartsbild. Då det på fastigheten lagts ut ett förhållandevis stort område med beteckningen NATUR som innebär att det inte går att bedriva ett normalt skogsbruk.

Erfarenhetsmässigt kan konstateras att det inte finns något större intresse från angränsande tomter att sköta och underhålla dessa områden och att bilda en gemensamhetsanläggning. Om ingen ansöker om en anläggningsförrättning så blir området förr eller senare ett risigt område som ingen vill gå in i och då blir det oftast markägaren som förr eller senare får röja och rensa upp området, vilket är slöseri med attraktiv byggbar mark.

Här finns ett vägnät med ordnad skötsel och kommunalt vatten och avlopp är på gång att byggas, så därför föreslås att markerade områden på bifogad kartsbild läggs ut som tomtmark i stället för NATUR som planförslaget anger.

Svar:

Tillfarten stryks från planförslaget då det inte längre föreligger något behov. Planförslaget ses över vad gäller möjlighet till avstyckningar på mark som i planförslaget anges som natur. Några fler möjligheter till avstyckning kommer att ges i granskningsförslaget.

Sakägare 7

Vi anser att befintlig arrendetomt om ca 500 m² vid *fastighet x* (och *x*) har liten påverkan på strövområdet. Att utnyttja hela fastigheten till hus för permanentboende skulle medföra inskränkningar i nyttjandet av området för rekreation och rörligt friluftsliv. Sannolikt kommer nya permanenthus att byggas på höjden för att få utsikt över Mälaren, vilket riskerar att landskapsbilden påverkas negativt

Tillfarten Lugnets stig är cirka 2 m bred och har dålig standard, in/utfarten till Slätviksvägen har dålig sikt. Sammantaget finns behov av en bredare väg, med förbättrad standard och fungerande dagvattenavrinning samt godkänd vändplan att behövas vid permanentboende, då bland annat sophämtning med egen transport på ca 200 meter till uppställningsplats är problematisk.

**Fortsättning
Sakägare 7**

Förslagsvis bör en ny tillfart Lugnets väg ordnas direkt till de båda fastigheterna. Tillfarten bör då anknytas till lokalgatan som ansluter till Kullerstasandsvägen mellan fastigheterna x och x, då trafikbelastningen på Slätviksvägen kommer att öka i framtiden.

Då fastigheten/området som gränsar till/ligger utanför fastigheterna *fastighet x* och *x* inte är med i planförslaget finns en osäkerhet hur marken kommer att användas i framtiden. Kommer den att förbli ett grönområde, bli grönprickat eller kommer den att exploateras för året runt boende. Vi anser att området ska bevaras som ett i huvudsak rekreativt område och att Lugnets stig och fastigheterna *fastighet x* och *x* tas bort ur detaljplanen och att inga vatten- och avloppsledningar förläggs nu.

Vi anser också att arrendetomterna på fastigheterna *x* och *x* ska få vara kvar i nuvarande utformning. Om de ska säljas för åretruntboende eller om fastighetsägaren vill bygga för åretruntboende, ska området detaljplaneras innan bygglov utfärdas.

Svar:

Fastigheterna x (och x) är privatägda bostadsfastigheter med befintliga arrendetomter. Att inte medge dessa fastighetsägare möjlighet till motsvarande byggrätter som övriga fastigheter inom planområdet är inte aktuellt. Bestämmelser om utformning, bland annat tillåten höjd på byggnader anges i planbestämmelserna. Bedömningen är att eventuella inskränkningar för rekreation och rörligt friluftsliv och negativ påverkan av landskapsbilden inte är av sådan art att det föranleder att föreslagen användning av fastigheterna ändras.

Detaljplanen möjliggör en standardhöjning av befintlig tillfart till fastigheterna med breddning och omhändertagande av dagvatten. Att möjliggöra anläggande av en ny vändplan eller en helt ny väg med ny sträckning över annan fastighet för endast två fastigheter är inte aktuellt.

För områden som gränsar till fastigheterna som inte ligger inom det nu aktuella planområdet gäller fortfarande områdesbestämmelser OBÄ 6017. Ifall det kommer att ske några förändringar i framtiden har vi i nuläget ingen planering för eller kännedom om.

*Fastighet x (och x) ingår i planerat utbyggnadsområde för vatten och avlopp där förstudie nu pågår. Närliggande områden väster och söder om fastigheterna *fastighet x* och *x* ingår redan i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.*

*Fastigheterna *fastighet x* och *x* kommer även fortsättningsvis ingå inom avgränsat område för planerad detaljplan för Ekensholm 4:1, Grundby 3:3, Kullersta 1:5 med flera Mälarstranden. Beträffande bostadsarrenden och dess förutsättningar är de beroende av de avtal som ingåtts.*

Sakägare 8

Jag anser att befintlig arrendetomt om ca 500 m² vid *fastighet x* (och *x*) har liten påverkan på strövområdet. Att utnyttja hela fastigheten till hus för permanentboende skulle medföra inskränkningar i nyttjandet av området för rekreation och rörligt friluftsliv. Sannolikt kommer nya permanenthus att byggas på höjden för att få utsikt över Mälaren, vilket riskerar att landskapsbilden påverkas negativt. Tillfarten Lugnets stig är cirka 2 m bred och har dålig standard, in/utfarten till Slätviksvägen har dålig sikt. Sammantaget finns behov av en bredare väg, med förbättrad standard och fungerande dagvattenavrinning samt godkänd vändplan att behövas vid permanentboende, då bland annat sophämtning med egen transport på ca 200 meter till uppställningsplats är problematisk. Förslagsvis bör en ny tillfart Lugnets väg ordnas direkt till de båda fastigheterna. Tillfarten bör då anknytas till lokalgatan som ansluter till Kullerstasandsvägen mellan fastigheterna *x* och *x*, då trafikbelastningen på Slätviksvägen kommer att öka i framtiden. Då fastigheten/området som gränsar till/ligger utanför fastigheterna *fastighet x* och *x* inte är med i planförslaget finns en osäkerhet hur marken kommer att användas i framtiden. Kommer den att förbli ett grönområde, bli grönplockat eller kommer den att exploateras för året runt boende. Jag anser att området ska bevaras som ett i huvudsak rekreativt område och att Lugnets stig och fastigheterna *fastighet x* och *x* tas bort ur detaljplanen och att inga va-ledningar förläggas nu. Jag anser också att arrendetomterna på fastigheterna *x* och *x* ska få vara kvar i nuvarande utformning. Om de ska säljas för åretruntboende eller om fastighetsägaren vill bygga för åretruntboende, ska området detaljplaneras innan bygglov utfärdas.

Svar:

Fastigheterna x (och x) är privatägda bostadsfastigheter med befintliga arrendetomter. Att inte medge dessa fastighetsägare möjlighet till motsvarande byggrätter som övriga fastigheter inom planområdet är inte aktuellt.

Bestämmelser om utformning, bland annat tillåten höjd på byggnader anges i planbestämmelserna. Bedömningen är att eventuella inskränkningar för rekreation och rörligt friluftsliv och negativ påverkan av landskapsbilden inte är av sådan art att det föranleder att föreslagen användning av fastigheterna ändras.

Detaljplanen möjliggör en standardhöjning av befintlig tillfart till fastigheterna med breddning och omhändertagande av dagvatten. Att möjliggöra anläggande av en ny vändplan eller en helt ny väg med ny sträckning över annan fastighet för endast två fastigheter är inte aktuellt.

För områden som gränsar till fastigheterna som inte ligger inom det nu aktuella planområdet gäller fortfarande områdesbestämmelser OBÄ 6017. Ifall det kommer att ske några förändringar i framtiden har vi i nuläget ingen planering för eller kännedom om.

Fastighet x (och x) ingår i planerat utbyggnadsområde för vatten och avlopp där förstudie nu pågår. Närliggande områden väster och söder om fastigheterna, fastighet x och x ingår redan i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Fastigheterna fastighet x och x kommer även fortsättningsvis ingå inom avgränsat område för planerad detaljplan för Ekensholm 4:1, Grundby 3:3, Kullersta 1:5 med flera Mälarstranden. Beträffande bostadsarrenden och dess förutsättningar är de beroende av de avtal som ingåtts.

Sakägare 9

Anser att planförslaget är tydligt och bra. Har funderingar om planerad pumpstation söder om *fastighet x* och om tillfartsväg till fastigheten. Förutsätter att den tekniska pumpanläggningen konstrueras så att problem med ljud och framförallt lukt inte uppstår. Förutsätter att tillfartsväg till *fastighet x* kan anläggas från lokalgatan (Grundbystrandsvägen) enligt markering på bilagd kartsnitt, så att sjöutsikten inte påverkas av framtida carport/garage,

Svar:

Tack för synpunkten. Vad gäller pumpanläggningar möjliggör detaljplanen att utrymme skapas för dessa. Beträffande tekniska specifikationer och övrigt gällande sådana anordningar så har huvudmannen för vatten och avlopp, Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvaret, då sådana detaljfrågor inte ingår i detaljplanprocessen.

Detaljplanen skapar möjligheter till förbättring av vägstandarden såsom till exempel breddning av vägar och anordnande av vändplaner. Det är huvudmannen för vägar, väghållaren, vägsamfälligheten som ansvarar för projektering, utformning, utförande, drift och underhåll av väg. Ta kontakt med vägsamfälligheten när det är dags för standardförbättringar för att framföra era önskemål vad gäller anslutning till er fastighet.

**Grundby
Kullersta
Samfällighets
förening
Grundby Ga:1**

Styrelsen för Grundby Kullersta Samfällighetsförening vill anföra följande avseende detaljplaneförslaget. Vi tycker det är olämpligt, märkligt att del av vårt båtlandsområde, ansvarsområde inom Grundby Ga:1 gällande Kullersta 1:31 ofri grund med infart Vretbovägen inte finns med i planförslaget, då samtidigt permanentboende finns där, uppskattningsvis femton stycken varav cirka fem stycken hus med karaktär av permanentboende samt en fortsatt planering för va ändå pågår enligt gällande planer. Vi vill också parallellt med pågående detaljplanearbete att Eskilstuna Energi och Miljö skyndsamt påbörjar förberedelserna för en snabbare utbyggnad av kommunalt va inom detaljplaneområdet. Samtidigt vill vi ånyo väcka frågan om inte åtminstone Slätviksvägen från Hagtorpsvägen och till Henstaviksvägen inom vårt båtlandsområde skall klassas som inom tätbebyggt område då skolskjuts trafikerar där med busshållsplatser utefter vägen vilket vi fick avslag på gällande då samtliga våra vägar, ärendenummer 2017:1968 tidigare i år. I övrigt har vi inte som väghållare något att erinra emot.

Svar:

Planområdets omfattning grundar sig på ställningstaganden i översiktsplanen, där det aktuella området markerats som omvandlingsområde för bostäder. Översiktsplanen redovisar kommunens viljeinriktning för kommunens olika delar. I och med detta ställningstagande i översiktsplanen kunde också detaljplanearbetet påbörjas utan att ett föregående planprogram togs fram.

Eskilstuna kommun har tagit fram en va-plan, vatten och avlopps-plan som gäller för hela kommunen. I va-planen ligger det avgränsade planområdet inom va-utbyggnadsområde Grundby-Kullersta sand, där förstudie nu pågår inför planerat kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Klassning av vägarna enligt era önskemål är inte en fråga för detaljplanearbetet.

**Kullersta
Samfällighets
förening**

Föreningens förslag är att delar av den mark som i planförslaget föreslås som NATUR och kvartersmark, L i framtiden ska kunna avstyckas i tomter med byggrätt. Den plantekniska utredning som gjordes av lantmäteriet 1994 (av Kenneth Engvall) är en lämplig utgångspunkt. Enligt planförslaget ska inga nya bryggor uppföras i detaljplanens naturområden. Föreningen föreslår att strandtomten som tillhör Kullersta 1:5 ska få strandskyddet upphävt för att föreningen (gemensamhetsanläggningen) vid behov ska kunna uppföra en mindre brygga.

Svar:

Planförslaget ses över vad gäller möjlighet till avstyckningar på mark som i samrådsförslaget anges som natur. Några fler möjligheter till avstyckning ges i granskningsförslaget.

Vad gäller kvartersmark med L-bestämmelse så ligger den inom område av riksintresse för kulturmiljön, Kafjården D1, enligt 3 kap. 6§ miljöbalken där det är mindre lämpligt med nya avstyckningar. För att ändå tillgodose samfällighetsföreningen önskan om möjliga nya avstyckningar har istället ett antal platser i anslutning till befintlig bebyggelse tagits fram.

För att tillgodose riksintresset för kulturmiljön ska bland annat värdefulla utpekade bebyggelsemiljöer vårdas så att de fortsatt ska ge kunskap om byggnadstraditionens utveckling i området. Området ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön, hänsyn ska även tas vid åtgärder utanför riksintresset så att områdets kulturhistoriska värden inte riskerar att skadas påtagligt. Där av ska ny bebyggelse inte anläggas i exponerade lägen, i sådana lägen att ursprunglig bebyggelse förstörs, påverkas negativt eller så att bebyggelsestrukturen förändras avsevärt.

Kafjårdens västra del representeras av allmogebyar varav Hensta är en av dessa. Välbevarade enskilda gårdar med tillhörande odlingsmarker är också exempel där områdets äldre byggnadstradition är viktiga att bevara. All nytillkommande bebyggelse ska anpassas i stil med befintlig byggnadsutformning lokalt inom området.

Det är viktigt att by- och gårdsbebyggelsen fortsatt används som bostäder och för lantbruk. En levande landsbygd med bebodda gårdar och med aktivt jordbruk verkar gynnsamt för kulturmiljön. Då marker som i forntiden var täckta av sjön brukas för lantbruk med lågväxande grödor och öppen mark samtidigt bevaras bidrar detta också till att även bebyggelsen underhålls och bevaras. By-och gårdsbebyggelsen representerar inte bara kulturhistoriska värden utan har även stor roll som attraktiva och funktionella boendemiljöer.

Det finns ett stort värde i att de forna sjötäckta markerna bevaras då de stora ytorna visar omfattningen av sjötäckningen.

Strandskyddet föreslås endast bli upphävt på befintliga privata bostadsfastigheter och för befintliga bryggor på övriga områden där upphävandet då endast gäller ytan för den befintliga bryggans utbredning.

I övrigt råder fortsatt strandskydd. Vilket innebär att där fordras det strandskyddsdispens för eventuella nya åtgärder inom 100 meter från stranden. Upphävande av strandskydd provas då mot reglerna i Miljöbalken.

Sakägare 10

Vill tillförsäkra föreningen en framtida möjlighet att kunna stycka av tomter i enlighet med vad som finns beskrivet i texter i planbeskrivningen. Genom att inte låsa framtida möjligheter genom att fastslå områdena för Natur, Odling eller Djurhållning. Förslag på avstyckning av cirka 8 stycken framtida tomter lämnas enligt bifogade kartskisser. Speciellt gäller det de 25 000 m² mark som vi har i den södra delen som vi kallar trädgården, den som i planförslaget är avsett för odling och djurhållning. Jag anser och tror att rejäla tomter (+1500 m²) inbjuder till att göra skogstomter i stället för villatomter, vilket på ett naturligt sätt skulle smälta in i landskapet. Viss natur sparad för "lek och rekreation" är helt i sin ordning men kanske inte all mark.

Det finns egentligen inget egenvärde för samfälligheten att äga mark, förutom ett intresse att vi själva kan "bromsa" en alltför stor/snabb etablering av nya fastigheter inom området. I nuläget finns en allmän önskan inom föreningen att behålla området precis som det är. Då vår förening idag består av medlemmar i den övre medelåldern med övervikt på pensionärer är det rimligt att det inom en snar framtid kommer en generationsväxling med nya yngre ägare som även kan tänka sig att bosätta sig permanent inom området då med de bekvämligheter som vi blev lovade redan 2007.

Svar:

Planförslaget ses över vad gäller möjlighet till avstyckningar på mark som i samrådsförslaget anges som natur. Bevarande av naturmark är viktigt för att bevara områdets gröna karaktär. Det är också viktigt att bevara en del naturmark som strövområden och för att lätt kunna ta sig mellan delområdena till fots. I de norra delarna planeras område för omhändertagande av dagvatten.

Vad gäller marken i den södra delen som ni kallar trädgården vilken är avsatt som kvartersmark med L-beteckning, så ligger denna inom område av riksintresse för kulturmiljön, Kafjården D1, enligt 3 kap. 6§ miljöbalken, där det är mindre lämpligt med nya avstyckningar. Motivering till detta ställningstagande framgår av svaret till Kullersta samfällighetsförening se ovan.

För att ändå tillgodose din/samfällighetsföreningens önskan om möjlighet till nya avstyckningar har ett antal platser i anslutning till befintlig bebyggelse föreslagits.

Sakägare 11

Vi vill framföra följande kommentarer till planförslaget;
Vi förutsätter efter telefonsamtal med planavdelningen att den bredd på 1 ½ planshuset på sidan 16 (i planbeskrivningen) bara är ett exempel och att huset kan vara bredare än så, så länge ytan inte överstiger 110 m² för 1 ½ plan.
Vi anser att sjönära komplementbyggnader borde kunna komma ifråga, speciellt som ett antal sådana av varierande storlek har uppförts längs Mälarstranden under senare år, förmodligen med bygglov. Dessa byggnader bör naturligtvis ha direkt anknytning till stranden, som en sjöbod, omklädningshytt, bastu eller liknande och skall smälta in i omgivningen. Att förbjuda bygglovsansökan för detta betyder ett avsevärt avsteg från vad som tillåts tills nu och därmed en orättvis behandling av likartade ansökningar. Bevarandet av befintliga stenmurar framhålls som en angelägenhet. För att undvika att förstöra den stenmur som kringgärdar vår tomt (på bilden) skulle vi vilja ha möjlighet till parkering längs den nya vägen utanför vår tomt, till exempel i anslutning till pumpstationen som skall ligga där. Besöksparkering skulle också kunna ingå i planeringen.

Svar:

Detaljplanens bestämmelser om placering, utformning och utförande framgår av planbestämmelserna som finns på plankarta 1.

Planbestämmelserna om sjönära byggnader har framtagits med hänsyn till bestämmelserna i Miljöbalken.

Vad gäller parkering så gäller generellt att det ska ske på den egna tomten. För någon enstaka tomt finns inte denna möjlighet. I ert fall finns möjlighet att utnyttja befintlig öppning i muren samt infart till befintlig garagebyggnad. Det är angeläget att bevara den befintliga stenmuren intakt av hänsyn till kulturmiljön. Att planlägga för parkering på privat skogsmark utanför er fastighet är inte aktuellt.

Sakägare 12

Föreslår ny tillfartsväg för 3 stycken planerade nya fastigheter vid fastighet x och x på karta 2. Ny väg vid plangränsen mot söder föreslås som ett bra alternativ för att inte få in ny trafik i området för dagens fastigheter samt att de nya fastigheterna inte behöver åka upp och ner på den vintertid problematiska backen som finns markerad på bifogad kartsnitt.

Svar:

Ny tillfartsväg på privat skogsmark enligt ert förslag kommer inte att föreslås för planerade nyavstyckningar. Förslaget är istället att de berörda fastigheterna i gemensamhetsanläggningen för den befintliga vägen går samman med de tilltänkta nyavstyckade fastigheterna och åtgärdar vägavsnittet med den för er problematiska backen.

Sakägare 13

Vill säkerställa att rättigheter beträffande t ex båtplats enligt avstyckningshandlingar även fortsättningsvis gäller.

Svar:

Befintliga rättigheter enligt avtal och servitut avses att gälla även fortsättningsvis tillsammans med den planerade detaljplanen.

Sakägare 14 Har funderingar om vilka rättigheter som finns beträffande utnyttjande av båtplatser.

Svar:

Befintliga rättigheter enligt avtal och servitut avses att gälla även fortsättningsvis tillsammans med den planerade detaljplanen.

Sakägare 15 Detaljplaneförslaget medger möjlighet för *fastighet x* del 1 och 2 att sammanlagt bilda upp till sju nya fastigheter, varav två vid befintliga arrenden. Fastighetsägarna anser dock att det finns utrymme för bildande av ytterligare ett antal bostadsfastigheter i sjönära lägen där kommunen i planförslaget bland annat lagt in stora områden med naturmark, lagt ut nya vägar, vändplaner, parkeringar och teknikområden.

En påtagligt negativ konsekvens av dessa föreslagna åtgärder är att marken går förlorad för fastighetsägarna som framtida avstycknings- och avyttringsbara tomter. Det pris som en attraktiv tomt betingar på öppna marknaden kan sällan eller aldrig matchas av den ersättning som utgår i samband med olika typer av förrättningar hos lantmäteriet. Den ekonomiska förlust som fastighetsägarna får vidkännas genom nuvarande utformning av planförslaget är inte acceptabel. Fastighetsägaren vill därför se en förändring av planförslaget i enlighet med inlämnad skriftlig redogörelse per område, tillsammans med bifogade kartsquisser.

I det fall planförslagets nuvarande utformning behålls, kommer dessutom fastighetsägarnas möjligheter att fortsätta aktivt skogsbruk på de kvarlämnade ytterligt små ytorna Natur att fullständigt upphöra. Den ekonomiska förlust som fastighetsägarna får vidkännas genom nuvarande utformning av planförslaget är inte acceptabel. Liksom vad gäller möjligheten att i framtiden stycka av ett antal ytterligare tomter, vill fastighetsägarna se en annan utformning av planförslaget i enlighet med inlämnad redogörelse per område med avseende på ett flertal restområden med obrukbar skog utmärkt som Natur.

Svar:

Planförslaget ses över vad gäller möjlighet till fler avstyckningar på mark som i samrådsförslaget anges som natur. Några fler möjligheter till avstyckning kommer att ges i granskningsförslaget.

Vad gäller de områden som lagts ut som vägområden för ny väg, standardhöjning/breddning av befintliga vägar, vändplaner, teknikområden, parkering så finns behovet av sådant utrymme för att uppnå syftet med planen. Avstyckning i den omfattning som framgår av fastighetsägarens önskemål och inlämnade förslag bedöms inte vara lämpligt och är inte heller förenligt med planens syfte.

Detaljplanens bestämmelse B på kvartersmark som nu utgörs av skogsmark möjliggör ändrad användning till avstyckning av fastigheter som tomtplatser med uppförande av bostadshus. Det är alltså inte en tvingande bestämmelse, ifall önskemålet är att behålla nuvarande markanvändning.

Detaljplanens genomförandetid är 15 år och därefter gäller planen tills den ändras eller upphävs, önskad markanvändning kan ju skifta över tid.

Markvärdet är beroende av aktuell markanvändning som i nuläget är skogsmark för de aktuella områdena som i planen anges som natur.

Vad gäller den ekonomiska biten så kommer möjligheten till avstyckning av fastigheter/tomter för bostadsbebyggelse att öka markvärdet oavsett om den nuvarande markanvändningen är skogsbruk eller arrendetomter med bostadsbebyggelse. Det aktuella planförslaget utgör därför inte någon ekonomisk förlust i och med de möjligheter som ges i planförslaget.

Sakägare 16

Rörande vändplan fastighet x- x. Nuvarande möjligheter till vändning av fordon är tillfyllest med befintlig lösning. Parkeringsmöjligheter för respektive fastighet med de servitut som finns är fullt tillräckliga. Ingen ny parkering behöver anläggas. Sophämtningen sker genom att soptunnorna står vid den större vägen. Där finns även postlådorna för ovan nämnda fastigheter. Att bredda Vretbostigen skulle innebära ett allt för stort ingrepp i naturen. Området bör alltså lämnas utan åtgärd. Ett antal fastigheter har anvisade båtplatser. Vissa fastigheter har också försålts med vidhängande båtplats som tillgång. Kullersta Samfällighetsförening har under årens lopp skött den yta av stranden som samfälligheten äger. Där har tidigare också funnits en brygga. De båtägare som idag har båtplats förutsätter fortsatt tillgång till sin anvisade plats.

Svar:

Planförslaget ses över bland annat vad gäller vändmöjlighet och parkering.

Då området nu planeras för att möjliggöra permanentboende med större byggrätter och eventuella nya avstyckade fastigheter så medger detaljplanen utvecklingsmöjligheter bland annat i form av breddning av vägar och bättre vändmöjligheter, med en genomförandetid på 15 år.

Då er önskan är att behålla nuvarande parkeringar med servitut, ändras det tidigare planförslaget. Era befintliga parkeringar kvarstår och därmed utgår förslaget från samrådet (det nya utrymmet för parkering med vändplan i direkt anslutning till era fastigheter).

I granskningsförslaget ges istället möjlighet att anlägga en rundslinga söder om fastighet x som då även medför servicefördelar för fastigheterna fastighet x - x och möjliggör för nya avstyckningar i anslutning till slingan.

Vid permanentboende är det andra förhållanden som gäller än vid fritidhusboende på sommaren. Det måste till exempel finnas möjlighet för utryckningsfordon och annan samhällsservice att ta sig fram även under vintertid, då det också behöver finnas utrymme för snöröjning. Den samlade erfarenheten säger att åtminstone på sikt kommer kraven på förbättringar även från de fastighetsägare/fastigheter som i nuläget är mer avogt inställda till de utvecklingsmöjligheter som föreslås.

Detaljplanen är ett dokument som ska gälla för en längre tid då den oftast inte ändras eller upphävs efter sin genomförandetid utan dess bestämmelser vanligtvis fortsätter att gälla även därefter.

Att ändra en gällande detaljplan är inte lämpligt under dess genomförandetid. Efter genomförandetiden är det möjligt med ändringar, men dessa kräver tid, resurser och medför stora kostnader som drabbar fastighetsägarna i området.

Vad gäller båtplatser så avses att befintliga rättigheter enligt avtal och servitut även fortsättningsvis ska gälla tillsammans med den planerade detaljplanen.

Strandskyddet föreslås endast bli upphävt på befintliga privata bostadsfastigheter. För befintliga bryggor på övriga områden, gäller upphävandet endast för ytan för den befintliga bryggans utbredning.

I övrigt råder fortsatt strandskydd. Detta innebär att det fordras strandskyddsdispens för eventuella nya åtgärder inom 100 meter från stranden. Upphävande av strandskydd prövas då mot reglerna i Miljöbalken.

Sakägare 17

På fastighet *fastighet x* är mark upptagen som natur i förslaget på detaljplan. På medsänd kartsnitt finns markerat område för del av denna mark. Det markerade markområdet behövs för framtida privat skogsskötsel och förvaring av maskiner och utrustning samt ved och ska därför kvarstå som privat tomtmark. Infartsvägen till *fastighet x*, *x* och *x* föreslås kvarstå som idag 3,5 meter bred och inte ges möjlighet att bli i den bredd som lokalgatan i detaljplanen anger.

Svar:

Vid området som föreslås som kvartersmark för nya bostadsfastigheter kan tillfartsväg till skogsområdet ordnas antingen genom att ett område för tillfart till skogsområdet undantas från avstyckning till bostadsfastighet eller som servitut för tillfartsväg på en avstyckad bostadsfastighet.

Möjlighet att stycka av den nuvarande tomtplatsen norr om Kullerstavägen från den bebyggda lantbruksfastigheten medges också i planförslaget.

Planläggning för skogsbruk och tillhörande skötsel och förvaring enligt dina önskemål är inte aktuellt. Önskad utökning av din nuvarande tomtplats till söder om Kullerstavägen kommer inte att föreslås i granskningsförslaget.

Då planområdet planeras för omvandling till permanentboende kommer vägområden med möjlighet till standardhöjning såsom till exempel breddning av vägar, anordnande av diken, olika typer av vändmöjligheter med mera för lokalgator att föreslås. Den befintliga vägens sträckning förlängs österut och vändplanen placeras söder om vägen i granskningsförslaget.

Sakägare 18

Ställer sig frågande varför området i slutet av Vretbovägen och i början på Kullerstavägen undantas från detaljplaneringen. Då markägaren är intresserad att stycka av och sälja tomter till de boende och att det strider mot kommunens miljöengagemang då det utgör ett hinder för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Där kommunens intresse för miljön bör vara viktig.

De flesta av fastigheterna är så kallade byggnader på ofri grund och det är sannolikt det som gjort att kommunen inte tagit med detta område. Det gjordes ett försök till avstyckning tidigare men som stoppades då det inte fanns en detaljplanering för området. För övrigt finns här fler permanentboende än i övriga områden som nu detaljplaneras.

Svar:

Avgränsningen av planområdet följer den planering som kommunen tagit ställning till i den nu gällande översiktsplanen för Eskilstuna kommun, ÖP 2030. Översiktsplanen redovisar kommunens viljeinriktning för kommunens olika delar. Av ställningstagandena för bostäder och boende i ÖP2030 är det avgränsade planområdet utpekade som omvandlingsområde för bostäder. I och med detta ställningstagande i översiktsplanen kunde också detaljplanearbetet påbörjas utan att ett föregående planprogram togs fram.

Planområdet är ju dessutom ett prioriterat område för vatten och avloppsutbyggnad vilket också framgår av kommunens gällande plan för dricksvatten och avlopp, där kommunen utgår ifrån Vattentjänstlagen ifråga om planering och drift av allmänna vattentjänster.

Med anledning av ovanstående har kommunen därför initierat och påbörjat detaljplanearbetet för det nu aktuella området.

SEVAB Elnät

Meddelar ytterligare behov och till viss del ändrad placering av utpekade E2 områden för transformatorstationer, tekniska anordningar. Detta gäller både vid befintliga och för nya tillkommande transformatorstationer. Placering enligt bifogade kartor, Karta 1 och Karta 2.

Meddelar även ett behov av tillkommande u-områden för markförläggning av kablar, underjordiska ledningar, med placering enligt bifogade kartor, Karta 1 och Karta 2.

Svar:

Noterat behoven beträffande områden för tekniska anordningar, E2 områden och även av behov/önskemål om att utrymmen för markförläggning av kablar, u-områden för underjordiska ledningar säkerställs enligt ert bifogade kartmaterial.

Utrymmen enligt ovanstående tillgodoses till viss del i granskningsförslaget.

E2-områden för tekniska anordningar säkerställs med planbestämmelser och markerade områden på plankartan. Utrymmen för allmänna underjordiska ledningar säkerställs inom kvarteretsmarken med administrativ planbestämmelse u samt med u-områden avsatta på plankartan.

Vad gäller allmänna ledningar på allmänplatsmark såsom LOKALGATA och NATUR så är dessa förenliga med användningen och kommer därför inte att ges särskild administrativ planbestämmelse eller markeras med områden på plankarta.

**Miljö och
räddningstjänst
nämnden,
Räddnings-
tjänsten**

Räddningstjänsten lämnar följande kommentarer/synpunkter/
/rekommendationer;

Framkomlighet för räddningstjänstens skall finnas, så att det finns möjlighet att avståndet mellan räddningsfordonens och byggnadens angreppspunkt understiger 50 meter. (Källa BBR 5:721) Kan bli svårt att uppnå då lokalgatorna har en begränsad utsträckning.

En generell synpunkt med avseende på etablering av permanentboenden i området är att se över tillgången till brandposter och möjligheten till en eventuell utbyggnad av dessa. En förtätning av hus kräver ett mer utbyggt brandpostnät, detta gäller särskilt vid etablering av kedjehus/radhus.

Idag finns en brandpost i nedre delen av planområdet (Kullerstasandsvägen-Slätviksvägen) vilket är godtagbart för dagens bebyggelse. Vid stora förändringar och mycket fler boende kan det behövas fler brandposter.

Svar:

Det avgränsade planområdet består till största del av befintliga fastigheter med befintligt vägsystem, där en stor del av gatusystemet ryms inom olika vägsamfälligheter men där några enskilda fastigheter i nuläget har sina enskilda och ibland gemensamma tillfartsvägar över annan fastighetsägares markområden.

Möjlighet till nyavstyckningar föreslås i en begränsad omfattning. Dessa ligger samtliga i omedelbar närhet till det nu planerade lokalgatusystemet, där planen medger möjlighet till standardhöjning av vägarna inom planerade vägområden genom att till exempel bredda vägar och anordna vändmöjlighet för service och utryckningsfordon.

Detta gäller även för övriga områden i det befintliga gatusystemet där vägsamfälligheter är enskilda väghållare i nuläget och planeras att vara detta även fortsättningsvis när planen vinner laga kraft och förstås även för ny vändslinga och planerad väg där det föreslås att ny vägsamfällighet bildas alternativt att de tas med i befintlig samfällighetsförenings gemensamhetsanläggning.

Vi noterar synpunkten om brandposter och eventuell utbyggnad av brandpostnätet. Det är inte aktuellt med etablering av kedjehus/radhus och inte någon uttalad förtätning då nyexploatering kommer att ske i en begränsad omfattning.

Lantmäteriet

Då u- och g-områden återfinns under rubriken administrativa bestämmelser men avgränsats med egenskapsgränser inom kvartersmark, rekommenderas att markreservaten avgränsas genom administrativa gränser inom kvartersmark för att tydliggöra var u- och g-bestämmelserna gäller. Administrativa bestämmelser ”flyter” över egenskapsgränser. Vid behov kan administrativa gränser och egenskapsgränser kombineras.

Då det finns flera områden med bestämmelser u och g inom samma utrymme kan det vara fördelaktigt att det till bestämmelserna finns en beskrivning av ändamålet till exempel att g inom utrymmet är ämnat för vägändamål. g- och u-området inom Fastigheterna x-x är ett undantag från detta då bestämmelserna tolkas gälla för samma ändamål, det vill säga underjordiska ledningar.

Att planlägga g och u för samma ändamål inom samma utrymme kan få oönskade konsekvenser vid genomförandet. Om tanken är att X ga:1 ska upphävas och ersättas av kommunalt VA bör g-bestämmelsen tas bort från utrymmet. Konsekvenserna av ett kommunalt övertagande bör även framgå av planbeskrivningen.

Det noteras att planen innehåller ett antal områden med användningen allmän plats; Natur. Om syftet med bestämmelserna är att bevara befintlig markanvändning planläggs områdena lämpligen som kvartersmark istället-eller lämnas utan planbestämmelser-eftersom det med allmän plats följer regler som ger fastighetsägaren möjlighet att tvinga huvudmannen till inlösen eller rättighetsupplåtelse. Det kan uppstå problem vid genomförandet av planens Natur, speciellt om genomförandet behöver utföras med tvång, eftersom det krävs att områdena är av väsentlig betydelse för de fastigheter som ska förvalta området samt att vinsten med åtgärden måste överväga de nackdelar och ekonomiska konsekvenser som åtgärden medför. Det är inte självklart att naturområden uppfyller ovan nämnda krav för enskilda bostadsfastigheter.

Bestämmelsen ” Marken ska vara tillgänglig för allmänna luftledningar” är mindre lämplig, då med dess nuvarande utformning gäller allmänt och o-lokaliserat inom hela planområdet. Det blir mycket oklart vilka effekter denna bestämmelse kan medföra vid genomförandet. Bestämmelsen torde strida mot kravet på tydlighet som ställs i PBL 4 kap 32§. Normalt sett bör man ange ett bestämt utrymme där bestämmelsen gäller och en lämplig beteckning (boverket rekommenderar beteckningen k) på samma sätt som vid planläggning av andra markreservat.

Om vägarna som utlagts som kvartersmark med g inom *fastighet x* även ska utnyttjas av andra fastigheter och ingå i befintlig gemensamhetsanläggning inom området (X ga:1) bör de istället planläggas som allmän plats.

Del av ledningsrätten 0484-12/71.1 är belägen inom ett område av *fastighet x* med ändamålet l1. Om ledningsrätten ska ligga kvar i befintligt läge bör den säkras med u-område. Om ledningsrätten ska flyttas eller upphävas bör det framgå av planbeskrivningen.

**Fortsättning
Lantmäteriet**

Vid bestämmelserna tomttillfart och tillfart hänvisas det till PBL 4 kap. 8§ punkt 2.

Det finns ingen koppling mellan bestämmelserna i planen och innehållet i lagparagrafen eftersom bestämmelserna avser reglering av kvartersmark och inte allmän plats, som lagparagrafen tar sikte på.

Plankartan är otydlig i vissa avseenden, framförallt redovisningen av områden där strandskyddet är upphävt. Förslagsvis redovisas upphävandet av strandskyddet på separat karta med ett tydligare maner. Nedtoning av höjdkurvor skulle också kunna vara en tänkvärd åtgärd.

Med tanke på de förhållandevis omfattande restriktionerna som bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek innebär vad gäller möjlighet att dela på berörda fastigheter förordar LM att det tydligt framgår av planbeskrivningen vad bestämmelserna innebär för berörda fastighetsägare.

Vid en genomgång av planhandlingarna ska man som enskild fastighetsägare lätt kunna förstå vad planen innebär för möjligheter eller restriktioner. Restriktionerna innebär bland annat att avstyckning av en fastighet, som i normalfallet kan anses lämpad för avstyckning inte går att genomföra. Det är ytterst sällan att fastigheter närmare 2000 m² och uppåt inte anses lämpliga för avstyckning när övriga förutsättningar, såsom tillgång till väg, är uppfyllda.

Parkeringarna för *fastigheterna x-x* och *fastigheterna x-x* ska enligt planbeskrivningen sidan 51 lösas genom att utpekade områden i detaljplanen upptages i X ga:1. Det är tveksamt om parkeringar för enstaka fastigheter bör ingå i gemensamhetsanläggningen X ga:1. Det skulle snarare vara lämpligare om parkeringsbehovet löstes genom servitut eller mindre gemensamhetsanläggningar där enbart berörda fastighetsägare är delägare.

Ingen genomgång av fastighetsgränsernas kvalitet eller utredning av samfälligheter har skett med anledning av detta samråd. Som ett medskick förespråkar lantmäterimyndigheten att en grundkarta med god underliggande kvalitet är något att eftersträva.

Det rekommenderas särskilt att fastighetsgränser mellan kvartersmark och allmänplatsmark kontrolleras, och vid behov mäts in, samt att en utredning av samfälligheter sker inom de områden där nyexploatering är möjlig. Detta för att minska oförutsedda bieffekter vid genomförandet och även vid framtida fastighetsrättsliga åtgärder inom området.

Svar:

Gränsmarkeringar för administrativa gränser justeras. För g-utrymmen är ändamålen gemensamma vägar som inte ingår i lokalgatusystemet utan endast är tänkta som gemensamma tillfarter till berörda tomter.

U-områden är endast markerade för allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Områden med beteckningen Natur ses över till granskningsförslaget. Viss del av denna mark kommer efter önskemål från större fastighetsägare att övergå till kvartersmark för bostadsändamål. Det är ändå viktigt att bevara en del naturmark som strövområden och för att lätt kunna ta sig mellan delområdena till fots. Bevarande av naturmark är viktigt för att bevara områdets gröna karaktär.

Bestämmelsen om att marken ska vara tillgänglig för allmänna luftledningar tas bort, då den är för allmänt utformad utan att ge någon specifik lokalisering.

För befintliga allmänna ledningar gäller ledningsrätt. I de fall luftledningar i framtiden kommer att dras om eller att markförläggas så behöver en ny ledningsrätts förrättning komma till stånd.

Läget för eventuella framtida ledningar är inte planerat i dagsläget, varför inga markreservat för sådana ledningar kommer att läggas ut i detaljplanen, inom allmänplatsmark är det heller inte brukligt att lägga ut reservat för luft- eller underjordiska ledningar. Det är ändå förenligt med ändamålet.

Vägar som utlagts som prickad kvartersmark och i många fall med g-markering (för bildande av ny gemensamhetsanläggning för de fastigheter som berörs) till exempel vägarna inom fastighet x så är de i första hand planerade som tillfartsvägar till berörda tomter samt till viss del även för gångtrafik inom området. De är alltså inte tänkta att ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen X ga:1 eller tillhöra det planerade lokalgatusystemet. För övrigt ingår inte dessa vägar inom fastighet x i den befintliga gemensamhetsanläggningen i nuläget heller.

Det kompletteras med u-område inom L-markerad kvartersmark på fastigheten fastighet x då den befintliga ledningsrätten ska finnas kvar.

Det kommer i granskningsförslaget endast att finnas tomttillfarter på prickad kvartersmark varvid lagparagrafen om allmänplats för dessa utgår. Strandskyddsbestämmelsen kommer fortsatt vara på plankartorna, då det är värdefullt att ha med allt på en karta, så att inget tappas bort vid användande av kartan framöver.

Vi ser över intensiteten på höjdkurvorna.

Det framgår tydligt på plankartan vad som gäller om minsta fastighetsstorlek för respektive fastighet. I planbeskrivningens genomförandedel återfinns dessutom uppgifter om var avstyckningar är möjliga under rubriken fastighetsbildning.

Bestämmelser om minsta fastighetsstorlek verkar för att uppnå planens syfte som finns beskrivet i planbeskrivningen, att möjliggöra en omvandling av fritidshusbebyggelse till bostäder för permanentboende samt att utreda möjligheten till viss komplettering med ett fåtal nya bostadsfastigheter, genom till exempel avstyckning av befintliga arrendetomter.

Planområdets södra del omfattas av riksintresset för kulturmiljövården, det skyddas mot åtgärder som t ex kan vara att skapa ny bebyggelse i grupper eller i öppna lägen som hindrar utblickar i landskapet. Resterande delar av området utgör ett regionalt/ kommunalt intresse för kulturmiljön. Kulturmiljövården bedöms bestå av småskalig bebyggelsekaraktär med små volymer samt med tomter och slingrande vägar anpassade efter topografin.

Kommunens intention är att utan övergripande påverkan på riksintresset och med hänsyn till övriga kulturmiljöintressen utveckla bebyggelsen inom detaljplaneområdet. Kulturmiljöintressets huvudsakliga värden bedöms kunna behållas med hjälp av restriktivitet mot nya tomter, bevarande av natur, bevarande av tillgängliga stränder, bevara öppna lägen som medger utblickar till omkringliggande landskap och att inte tillåta bebyggelse i närheten av fornlämningar.

I samband med granskningsförslaget utgår de vid samrådet föreslagna nya platserna för gemensamma parkeringar vid fastigheterna x-x och fastigheterna x-x. Framtida parkering föreslås kvarstå vid nuvarande platser med befintliga servitut enligt fastighetsägares önskemål.

Istället för samrådets föreslagna vändplan vid befintliga servitutsparkeringar för fastigheterna x-x så föreslås nu till granskningsförslaget en rundslinga mellan fastigheterna x och x.

Parkering för fastigheten x föreslås vid befintlig servitutsplats som vid samrådet föreslogs som NATUR-mark.

Genomgång av fastighetsgränsernas kvalitet har gjorts, men kompletteras och dokumenteras då det tillkommit några nya fastigheter. Befintliga samfälligheter utreds och nya förslag till samfälligheter dokumenteras i planbeskrivningens genomförandedel.

**RFF
Rådet för
funktions
hinder**

RFF ser betydande risker med samrådsförslagets gatunät där ett stort antal återvändsgränder troligen kommer att motverka ett tillgängligt trafikflöde och försvåra användningen av färdtjänst. Tillsammans med Mälarstrandens komplexa topografi kommer ett svårnavigerat gatunät snarare minska tillgängligheten och det framför allt för personer med fysisk, psykisk, visuell eller annan funktionsnedsättning, trots att det är noggrant reglerat i Plan och Bygglagen (PBL).

Samma lag reglerar även tillgängligheten för räddningstjänst och annan servicetrafik. Oavsett vägnätets eller kollektivtrafikens huvudmannaskap föreslås därför Grundbystrandsvägen och Kullerstasandsvägen fortsätta knyta samman Mälarstrandens skilda områden med varandra. Därtill föreslås att nuvarande användning av serviceanläggningar, verksamheter och övriga mötesplatser i närliggande områden förstärks genom att Grundbystrandsvägen kopplas samman med till exempel Slätviksvägen och Nabbvägen.

**Fortsättning
RFF
Rådet för
funktions
hinder**

Som samrådsförslaget återkommande belyser är Mälarstrandens strandlinje ofta mycket brant och därmed svårtillgänglig. Då det vid Kullerstasandsvägen finns ett stort strandparti som är fullt tillgängligt för allmänheten, anser RFF att Mälarstrandens alla stränder inte behöver vara tillgängliga för alla.

Svar:

Planområdet är ett omvandlingsområde med befintligt gatusystem med enskilt huvudmannaskap/väghållarskap som kommunen inte avser att ta över.

Med enskilt huvudmannaskap är det fastighetsägarna inom området tillsammans med deras vägsamfälligheter som avgör om och när en standardförbättring av vägarna sker. Fastighetsägare har särskilt uttryckt att de inte önskar ytterligare genomfartsvägar för biltrafik över deras skogsmarker. Planförslaget är därför att endast möjliggöra för promenadstigar utefter skogs/natur-områden. Förutom för ett område utefter stranden där det finns behov av en ny väg för att möjliggöra permanentboende.

Beträffande områden utanför det avgränsade planområdet så ingår inte dessa i det aktuella planarbetet.

Det finns ett kommunalt bad vid Slätviken, strax väster om planområdet vid Pensionatsvägens ände med möjlighet till bilparkering. Strandpartiet vid Kullerstasandsvägen är allemansrättsligt tillgänglig, dock är det inte någon kommunal badplats med tillhörande bilparkering, då där råder enskilt huvudmannaskap på i nuläget enskilt ägd mark

**ESEM, VAP
komplettering
av tidigare
yttrande**

Förklaringstexter och bestämmelser på plankarta 2 istället för på karta 1. Vid en kontroll av föreslagen plan mot tidigare utförd förstudie för VA-ledningar visade det sig att de inte riktigt stämde överens. Ett antal U-områden kommer att behövas samt vissa andra små justeringar. Detta kommer att utföras under slutet av augusti och början av september. Förändringar enligt nedanstående redovisas med kartsquisser i dokumentet.

Föreslagen plats för transformatorstation vid *fastigheten x* utgår och ersätts med ny plats (E-område) vid befintlig transformatorstation vid Grundbystrandsvägen. Befintlig vägtrumma som ligger i tomtmark och leder dagvatten till öppet dike mot Mälaren bör markeras. Befintlig trumma och befintligt dike kommer att redovisas i dagvatteninventeringen. Befintlig transformatorstation vid Kullerstasandsvägen planeras med E-område. Befintlig dagvattenledning bör ha u-område då vi räknar med att den ska vara kvar. Befintlig anläggning kommer att redovisas i dagvatteninventeringen. Uppdatera informationen om ombyggnad av slussen i Stockholm som pågår för fullt. Dagvattenutredningen som ska färdigställas inom kort kan ge upphov till förändringar i texten om dagvatten.

Svar:

Planbestämmelser och informationsrutan tas med på plankarta 1 och 2 i granskningshandlingarna.

Planförslaget ses över beträffande era redovisade önskemål/förslag till förändringar vad gäller u- och E-områden och anordningar för dagvatten.

Noterat ert önskemål gällande områden för tekniska anordningar, E2 områden och även att behov/önskemål om utrymmen för markförläggning av kablar, u-områden för underjordiska ledningar säkerställs enligt bifogat kartmaterial.

E2-områden för tekniska anordningar säkerställs med planbestämmelser och markerade områden på plankartan. Utrymmen för markförläggning av kablar tillgodoses till viss del genom planbestämmelser i granskningsförslaget.

Utrymmen för allmänna underjordiska ledningar säkerställs med administrativ planbestämmelse u och u-områden på plankartan inom kvartersmark. Vad gäller allmänna ledningar på allmänplatsmark såsom Lokalgata och NATUR så är dessa förenliga med användningen och kommer därför inte att ges någon administrativ planbestämmelse eller markeras med områden på plankarta.

Då kommunen inte planerar för att bygga ut ett allmänt (kommunalt) dagvattennät och i och med att det råder enskilt huvudmannaskap i området så är det fastighetsägarna och väghållarna som ansvarar för områdets dagvattenhantering.

Några u-områden för allmänna dagvattenledningar och vägtrummor på allmänplatsmark kommer inte att markeras på plankartan.

Vid dagvatteninventeringen har uppmärksamats att utöver befintliga rörledningar och vägtrummor på allmänplatsmark (lokalgator och NATUR) så förekommer även befintlig dagvattenledning och öppet dike på kvartersmark inom bostadsfastighet.

På kvartersmark (inom bostadsfastighet) kommer områden med prickmark markeras enligt de önskemål som framgår av ert bifogade kartmaterial för befintlig dagvattenledning/rör och öppet dike som fortsatt behövs.

För befintlig anläggning i övrigt hänvisas till dagvatteninventeringen/dagvattenutredningen.

Informationen om ombyggnad av slussen uppdateras i planbeskrivningen.

**Länsstyrelsen i
Södermanlands
län**

Under samrådet ska länsstyrelsen bevaka och samordna statens intressen och ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska särskilt bevaka de frågor som i ett senare skede kan leda till att länsstyrelsen överprövar planen i enlighet med 11 kap. 10§ PBL. Länsstyrelsen ska vid samrådet verka för att riksintressen enligt miljöbalken tillgodoses, verka för att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken följs, se till att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser, se till att mellankommunala intressen samordnas, se till att bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

**Länsstyrelsens synpunkter- ingripandegrunder enligt 11 kap. 10§ PBL;
*Riksintressen-3 kap. miljöbalken***

Planområdets södra del omfattas av riksintresse för Kulturmiljövården Kafjärdenområdet (D1) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Området ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Hänsyn ska tas till riksintresset även vid åtgärder utanför riksintresseområdet, så att områdets kulturhistoriska värden inte riskerar att skadas påtagligt.

För att riksintresset ska tillgodoses ska bland annat värdefulla utpekade bebyggelsemiljöer vårdas så att de även fortsättningsvis kan ge kunskap om byggnadstraditionens utveckling i området. Ursprunglig bebyggelse vårdas och bevaras.

Nyttillkommande bebyggelse ska anpassas i stil till befintlig byggnadsutformning lokalt. Ny bebyggelse anläggs inte i exponerade lägen, i sådana lägen att ursprunglig bebyggelse förstörs, påverkas negativt eller så att bebyggelsestrukturen förändras avsevärt. I planbeskrivningen anges att stora delar av områdets ursprungliga karaktär med mindre sommarhus delvis förändras med föreslagen detaljplan då större byggrätter och ytterligare ny bebyggelse möjliggörs.

Fritidshusbebyggelse är en byggnadskategori som på senare tid har börjat värderas ur kulturmiljösynpunkt. Fritidshusbebyggelse från olika tider kan ha höga kulturmiljövärden, som kan riskera att byggas bort i samband med omvandling till permanentboende. Detaljplaneområdet har en stor andel bevarad fritidshusbebyggelse från 1900-talets första hälft. Länsstyrelsen anser att kulturmiljövärdena inte är tillräckligt utredda i planförslaget. I det fortsatta arbetet bör en kulturmiljöanalys/bebyggelseinventering tas fram. Ett sådant kunskapsunderlag behövs för att kunna göra lämpliga avvägningar och för att uppnå planens syfte; att utveckla bebyggelsen utan övergripande påverkan på riksintresset och regionalt/kommunalt intresse för kulturmiljön.

Eventuellt kulturhistoriskt värdefulla fritidshus med tillhörande tomter bör skyddas mot förvanskning och förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud i enlighet med PBL 8 kap. 13 och 17§§. Bygglovsbefriade åtgärder bör inte tillåtas för särskilt värdefull bebyggelse/tomter.

Länsstyrelsen delar planförslagets ställningstagande avseende kulturmiljön, s1-2 och 14-17, och anser att det är viktigt att dessa realiseras i bygglovsskedet.

**Fortsättning
Länsstyrelsen i
Södermanlands
län**

Strandskydd

Länsstyrelsen har inget att erinra angående upphävandet av strandskydd enligt planförslaget i området. Eskilstuna kommun har tagit tillräcklig hänsyn till att spara strandskyddet inom oexploaterat område och fortsatt dispenspröva åtgärder utanför de redan hävdade tomterna.

Miljö kvalitetsnormer-vatten

Länsstyrelsen bedömer det inte troligt att MKN vatten påverkas negativt.

Länsstyrelsens synpunkter- råd enligt 2 kap. PBL;

Natur och friluftsliv

Det finns inga inrapporterade skyddsvärda åtgärder i artportalen inom ianspråktagen mark i detaljplanen som berörs av planförslaget.

Kommunen bör kommentera hur man tagit hänsyn till den Gyllenhjelmiska leden som på vissa områden berörs av planförslaget eftersom den räknas upp som ett viktigt vandringsstråk i planbeskrivningen. Det är av vikt att det fortsatta nyttjandet av vandringsleder som denna inte inskränks i samband med ett fastställande av planen med hänsyn till riksintresset för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken.

Fornlämningar

Planområdet, som i norr gränsar till Mälaren, omfattar kuperad skogsmark, till stor del bebyggd med sommarstugor. Marken består av morän med bergknallar och stråk av svallsand. I söder ett lerigt område. Nivåerna i området varierar mellan 0-35 meter över havet. Under stenåldern stack endast ett par små öar upp ur havet och ännu kring Kristi födelse bestod planområdet av en ö. Det var först under den yngre järnåldern som området blev del av fastlandet. Det är också under järnåldern och medeltiden som närområdet, Kafjärdenområdet, blev en rik och betydelsefull bygd. Detta märks bland annat genom stora bevarade gravfält från den yngre järnåldern, där Grundby limpa (Vallby 36:1) med Kung Inges hög, knappt 1;5 km söder om planområdet, kan nämnas. I söder gränsar planområdet till den värdefulla fornlämningsmiljön på Brantåsen med en stor husgrund, boplatslämningar och ett par synliga gravar (Vallby39:1-4). Till följd av planområdets topografi bedömer länsstyrelsen inte att det kommer att behövas några arkeologiska insatser inför planens genomförande. Det är därför bra att planbeskrivningen nämner anmälningsplikten enligt kulturmiljölagen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Svar:

Vid planområden som ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Kafjärdenområdet så har bland annat föreslagits bestämmelser om att hålla områdena öppna och att inte tillåta nya avstyckningar för bostäder vid de aktuella jordbruksfastigheterna, för att skydda området kulturmiljövården.

När det gäller områden utanför riksintresseområdet så ligger dessa inom regionalt intresse för kulturmiljövården, en utökning av riksintresset som innefattar byarnas gamla betesmarker och torpbebyggelse nära Mälaren.

Det är ett omfattande område som sträcker sig från Mjölmarudden (åt väster) utanför detaljplaneområdet, längs detaljplaneområdet och vidare österut till och med Sundbyholms gamla fritidshusområde. Där Sundbyholmsområdet i stor utsträckning har omvandlats till permanent bebyggelse.

Inom detta område har länsstyrelsen bidragit med indikatorer för utpekade kulturmiljövården. Vilka ingått i en länsomfattande kartläggning var det finns byggnader/bebyggelse som enligt plan- och bygglagen är skyddad tack vare sina kulturhistoriska värden. Projektet kallades för Räkna q.

I kommunens kartmaterial finns dessa byggnader numera (efter samrådet) markerade och av hänsyn till deras kulturmiljövården kommer planbestämmelserna i granskningsförslaget att utökas med särskilda varsamhetsbestämmelser för dessa fastigheter, utöver den informationsruta som fanns med redan i samrådsförslaget. Vid de utpekade fastigheterna kommer en skärpning att ske genom att **inte** tillåta de enligt plan och bygglagen bygglovsbefriade åtgärderna som gäller för övriga byggnader i området. I planbeskrivningen kompletteras det även med stycken om fritidsbebyggelsens värden ur kulturmiljösynpunkt. Planbeskrivningen kompletteras även med stycken om den tidiga historien under fornlämningar.

I övrigt så har planbeskrivningen och plankartan med planbestämmelser och informationsrutan redan vid samrådsförslaget utformats med hänsyn till att områdets kulturhistoriska värden inte påtagligt ska riskeras.

Vid utformningen av planen har hänsyn tagits till riksintresset för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken. Där avstyckning av nya fastigheter för bebyggelse möjliggörs intill Gyllenhjemska leden så undantas släpp för gångstigar/naturområden så att leden fortsatt ska kunna nyttjas och leva vidare. Det gäller också för andra befintliga gångstråk inom planområdet där det även framöver ska kunna gå att ta sig mellan olika bebyggelseområden och ut i naturen vilket är av stor vikt inom riksintresset.

För att värna riksintresset för kulturmiljövården, Kafjärden vid jordbruksfastigheterna som ligger inom riksintresseområdet finns planbestämmelser om att hålla områdena fortsatt öppna och att inte tillåta nya avstyckningar för bostäder med redan i samrådsförslaget.

**Torshälla stads
nämnd**

Torshälla stadsnämnd, TSN ser positivt på att staden ges möjlighet att växa genom att attraktiva områden görs tillgängliga för åretruntboenden samt att landsbygden utvecklas. Positivt är även att planen tydligt anger vikten av allmänhetens tillgänglighet till Mälärstranden och naturområden för en aktiv fritid samt att områdets kulturvärden bevaras.
TSN lämnar följande synpunkter på planförslaget;

Områdets utveckling är av betydelse för utvecklingen av Torshällas service och handel som närmaste tätort, då fler permanentbostäder skapar goda förutsättningar och underlag för såväl handel, service och näringslivsutveckling. God tillgänglighet till Torshälla bidrar därmed även till planområdets utveckling och attraktivitet.

För ökad tillgänglighet bör även G/C-väg utredas som kopplar till såväl Torshälla som Sundbyholm för att stimulera hållbara resor till skola, arbete, service etc. Det skulle även gynna boende i till exempel Grundby- och Vallbyområdet samt koppla an till utvecklingsstråken i översiktsplanen. Detta är viktigt ur tillgänglighets-, jämställdhet- och barnperspektiv.

Områden för anvisade skolor bör i samband med detaljplanen ses över för att möjliggöra för barn och föräldrar att även kunna välja Torshällas skolor. Utifrån ett barnperspektiv berörs inte säkra skolvägar i planunderlaget. Möjlighet för skolskjutsar att ta sig fram i området bör beaktas på samma sätt som räddnings- och avfallsfordon.

Fastigheterna inom planområdet ligger inom planerad utbyggnad för vatten och avlopp. Nämnden har i ett tidigare yttrande över vatten- och avloppsplan för Eskilstuna kommun (TSN/2016:144) framfört att den fortsatta utbyggnaden av VA på Mälärstranden är av yttersta vikt och att det är viktigt att det arbetet ges prioritet.

Svar:

Noterat.

Frågor om gång- och cykelvägar utanför det avgränsade detaljplaneområdet ryms inte inom detta detaljplanarbete.

Det befintliga vägnätet, med enskilt huvudmannaskap, innebär begränsningar för vilka standardhöjningar som bedömts rimliga att genomföra inom det avgränsade detaljplaneområdet. Då anslutande vägar och enskilda vägar i liknande tidigare planlagda områden inte uppfyller normal kommunal standard likt den i de mer centrala delarna av staden.

Gående och cyklister hänvisas till gaturummet och till de stigar och stråk som finns då planområdets vägar inte planeras med separata gång- och cykelvägar. Begränsade vägbredder har en dämpande effekt på hastigheterna vilket kan ses positivt ur en säkerhetssynpunkt vid ett delat gaturum.

Vägnätet i området utgör begränsningar av möjligheten att trafikförsörja med reguljär kollektivtrafik. I framtiden kan det eventuellt vara möjligt att förse området med någon form av efterfrågestyrd kollektivtrafik med mindre fordon.

Vilket även kan vara ett alternativ för skolskjutsar i framtiden.

Med gles busstrafik i närområdet blir barn och ungdomar till viss del bilberoende genom de vuxnas försorg. Ett ökat andel åretruntboende kan dock skapa ett bättre underlag för både bussförbindelser och service i närområdet.

Planområdet är ett prioriterat område för utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät i kommunens gällande plan för dricksvatten- och avlopp.

Skanova

Skanova har kablar inom planområdet, enligt bifogad kartsnitt och meddelar att flytt av dessa bekostas av kommunen eller byggherren.

Svar:

Ifall kablar eller stolpar behöver flyttas på grund av avstyckning, byggnationer eller annat så är det fastighetsägaren/ byggherren som får stå för kostnaderna i samband med en ledningsomdragning. Även om ledningarna inte har markerats med l-område (område för luftledning) eller u-område (område för underjordiska ledningar) på plankartan måste de vara tillgängliga för skötsel och underhåll. Rättigheten för ledningshavaren är normalt reglerad i leveransavtal mellan nätägare och fastighet.

Inkomna svar där det inte fanns något att erinra/inga synpunkter på planförslaget**Miljö och räddningstjänst nämnden, Miljökontoret**

Har inga synpunkter på samrådsförslaget

Svar:

Noterat

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inget att erinra över planförslaget.

Svar:

Noterat

Ytterligare förändringar som gjorts efter samrådet och förändringar i den här samrådsredogörelsen som berör fler än de som inlämnat synpunkter och bemötts med kommentarer med eventuella åtgärder.

Planbeskrivning, behovsbedömning, och plankartor ändras till granskningshandlingar.

Generellt justeras med användningsgränser där egenskaps och användningsgräns linjerar.

Nya avstyckningar som ej var med i samrådsskedet samt förändring av ytor vid några tomtplatser som föreslogs vid samrådet föreslås nu vid granskning vid *fastighet x*, *fastighet x*, *fastighet x*, *fastighet x*, *fastighet x*, *fastighet x* och *fastighet x*.

Därav förändras naturområden vid *fastighet x*, *fastighet x*, *fastighet x*, *fastighet x*, *fastighet x*, *fastighet x*.

Ändring av minsta tillåtna fastighetsstorlek d, har förändrats sedan samrådet vid fastigheterna *fastighet x*, *fastighet x*, *fastighet x*, *fastighet x* och *fastighet x* (gäller både för nyavstyckning och fastighetsreglering av befintliga tomtplatser).

U-bestämmelser för ledningsrätt tillkommer vid fastigheterna *fastighet x*, arrendetomt vid *x-vägen x*, *fastighet x* och på marken för odling/djurhållning L1 vid *fastighet x*.

Prickmark har tillkommit vid tomtplatser vid *fastighet x* och *x* för dagvattenhantering (dagvattenledningar och eller öppna diken).

Tomttillfarter har korrigerats vid nya avstyckningar i planområdets östra del vid *fastighet x* och *fastighet x*.

Prickad kvartersmark för vändslinga och samlingslokal med pumpanordning har tillkommit vid *fastighet x* efter samrådet.

E2-områden för tekniska anläggningar transformatorstation har tillkommit vid *fastighet x*.

E2 område vid *fastighet x* har justerats något.

E2 område vid *fastighet x* har till granskningen flyttats till Grundbystrandsvägen vid befintlig anläggning.

Vändplan och E2-område har tillkommit invid föreslagen nyavstyckning vid *fastighet x*.

Vändplaner utgår vid fastigheten *fastighet x* och invid *fastigheterna x –x*.

Administrativ bestämmelse a1 gällande utökad bygglovsplikt för särskilt utpekad kulturhistorisk bebyggelse har tillkommit vid fastigheterna *fastighet x*, *x*, *x*, *x*, *x* och vid arrendetomterna vid *x-vägen x* och *x* vid *fastighet x*.

Uttökat n1 område för omhändertagande av dagvatten har tillkommit vid fastigheterna *fastighet x*, *x* och *x*.

Naturområde vid *fastighet x* har utökats något vid arrendetomten vid *x-vägen x* varvid ytan för föreslagen avstyckning minskat något.

Parkering vid *fastighet x* (invid strandfastigheten *fastighet x*) utgår, Den ersätts av den nuvarande befintliga servitutsparkering vid *fastighet x* som justeras något vid breddning av lokalgata.

Ej tillgodosedda och delvis ej tillgodosedda sakägare under samrådet

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Sakägare 4

Sakägare 5

Sakägare 6

Sakägare 7

Sakägare 8

Grundby Kullerstas Samfällighetsförening, Grundby Ga:1

Kullersta Samfällighetsförening

Sakägare 10

Sakägare 11

Sakägare 12

Sakägare 13

Sakägare 14

Sakägare 15

Sakägare 16

Sakägare 17

Sakägare 18

Fortsatt handläggning

Nästa steg i planprocessen är att Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget med samrådsredogörelse till utställning.

Stadsbyggnadsförvaltningen Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Mari Lundkvist
Planhandläggare

Detaljplan för

Ekensholm 4:1, Grundby 3:3, Kullersta 1:5 m fl Mälarstranden

Eskilstuna kommun

Granskningsutlåtande GPDR

Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under utställningsskedet. (Inkomna synpunkter under samrådsskedet, har tidigare sammanställts i en separat samrådsredogörelse daterad 2018-05-09.)
- Förslag till politiskt beslut.

Granskning

Mejlutskick med fullständiga handlingar skickades till berörda kommunala förvaltning. Berörda fastighetsägare, sakägare informerades brevledes om var planförslaget fanns tillgänglig och att handlingarna även fanns utlagda på kommunens webbplats. Övriga har kallats via annons i lokalpressen. 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 31 maj 2018 till och med den 22 juni 2018..

Inkomna synpunkter

14 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 11 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

Länsstyrelsen i södermanlands län

Under granskningstiden ska Länsstyrelsen yttra sig över planförslaget, om Länsstyrelsen bedömer att; -riksintressen inte tillgodoses, - miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, -strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser, -mellankommunala intressen inte samordnats på ett lämpligt sätt, -bebyggelse eller byggnadsverk blir olämpliga med hänsyn till hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter;

Granskningsförslaget har beaktat Länsstyrelsens synpunkter avseende ingripandegrunderna som framfördes i samrådsyttrande daterat 2017-08-29. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att provas men lämnar dessa råd:

För att riksintresset inte ska skadas påtagligt ska odlingslandskapet i planområdets södra del, som ligger inom riksintresset, bevaras öppet. Enligt Länsstyrelsen bedömning säkerställs detta med planbestämmelse L1. Det är bra att planförslaget inte tillåter nya avstyckningar för bostäder vid de aktuella jordbruksfastigheterna vilket kan skada riksintresset.

Det är utmärkt att länsstyrelsens planeringsunderlag ”Räkna q” har använts för att identifiera kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Enligt samrådsredogörelsen ”ska planbestämmelserna i granskningsförslaget utökas med särskilda varsamhetsbestämmelser för dessa fastigheter, utöver den informationsruta som fanns med redan i samrådsförslaget. Vid de utpekade fastigheterna kommer en skärpning att ske genom att inte tillåta de enligt plan- och bygglagen bygglovsbefriade åtgärderna som gäller för övriga byggnader i området.” Det är därför bra att bestämmelsen a1- utökad bygglovsplikt gäller för kulturhistoriskt värdefulla hus enligt planbeskrivning s. 19-20 har tillkommit. Bestämmelsen hänvisar felaktigt till 8 kap. 17§ PBL-varsamhetskravet. Rätt hänvisning bör vara 9 kap. 8§ PBL. Bestämmelsen avser en handfull fastigheter i planområdets nordöstra del. Länsstyrelsen anser att all kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet även bör förses med varsamhetsbestämmelse k i enlighet med 8 kap. 17§ PBL, i likhet med vad som anges i planbeskrivningen s. 12 och i samrådsredogörelsen.

Kommentar:

När områden detaljplanläggs införs krav på rivningslov och att fler åtgärder blir bygglovspliktiga, vilket i sig också medför ökade möjligheter att värna kulturvärdena.

Lagparagrafen i 8 kap.13§ PBL för särskild värdefull byggnad eller bebyggelseområde gäller oavsett om det finns särskilda planbestämmelser eller inte.

För att medge bygglov krävs enligt 9 kap. 30§ PBL bland annat att följande tillgodoses; -Kravet om en god form-färg- och materialverkan enligt 8 kap.1§2 PBL, -Varsamhetskravet enligt 8 kap.17§PBL, - Förbudet mot att förvanska en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt 8 kap 13§ PBL, -Kravet på hänsyn till stads- och landskapsbilden och platsens natur- och kulturvärden enligt 2 kap. 6§ första stycket 1 PBL, -Kravet om att bebyggelseområdets särskilda värden ska skyddas enligt 2 kap 6§ tredje stycket PBL.

Bestämmelsen a1, utökad bygglovsplikt för kulturhistoriskt värdefulla hus inom kulturhistorisk värdefull bebyggelse, gör att det blir extra tydligt för fastighetsägare och handläggare (samt vid en eventuell överprövning) att dessa fastigheter är särskilt utpekade fastigheter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Avsikten med planbestämmelsen a1-uttökad bygglovsplikt för åtgärder som inte omfattas av den generella lovplikten för kulturhistoriskt värdefulla hus som ligger inom av länsstyrelsen särskilt utpekad kulturhistorisk värdefull bebyggelse, enligt planbeskrivning sid 19-20, är just att tydliggöra detta, för att säkerställa att det vid bygglovsprövningen ses till att åtgärder inom dessa fastigheter utförs på ett varsamt sätt.

I övrigt framgår det av planbeskrivningen sid 17-18 under rubriken placering, utformning, material, byggnadsteknik samt vid inforuta på plankartan att;

Vid ny- och tillbyggnad ska hänsyn tas till områdets viktigaste karaktärsdrag och värden. Bebyggelsens viktigaste karaktärsdrag är:

-Småskaligheten: Låga, smala och små byggnadsvolymer. Flera små komplementbyggnader istället för en stor.

-Bebyggelseutformning: En våning med sadeltak. Traditionella fasadmaterial, huvudsakligen i trä med röd alternativt traditionell kulör.

-Bebyggelseplacering: Huvudbyggnad centralt placerad på naturtomt med stor andel bevarad naturlig topografi och vegetation. Ingen bebyggelse på krön, se figur 2.

- Tomt och natur: En stor andel grönska. Fastigheterna avgränsas med grönska, osv.

Vi förtydligar vår avsikt genom att omformulera oss på sidan 12 och 19-20 i planbeskrivningen och genom att hänvisa till rätt lagrum i planbestämmelsen på plankartan, för att undvika att införa ytterligare planbestämmelse så här sent i processen.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har lämnat liknande synpunkter som i samrådsskedet, beträffande områden med den föreslagna användningen allmänplats, Natur. De understryker vikten att en avvägning gjorts om det finns ett väsentligt behov av mark som är planlagd som allmän plats. De har bland annat uppfattningen att ett bevarande av områdets karaktär kan ske genom andra former än allmänplats med enskilt huvudmannaskap. Lantmäteriet förordar att marken istället planläggs som allmänplats med kommunalt huvudmannaskap, då huvudsyftet med allmänplats med enskilt huvudmannaskap inte bör vara att bevara markanvändningen. Huvudsyftet med allmänplats med enskilt huvudmannaskap bör vara att tillgodose omkringliggande fastigheter med en lösning på ett gemensamt väsentligt behov inte att hålla det öppet för allmänheten.

Lantmäteriet uppmärksammar konsekvenser och innebörd av bestämmelsen P. Vanligen används bestämmelsen P när man vill möjliggöra bildande av en egen fastighet för parkeringsändamål. Om inte denna möjlighet ska finnas bör ytorna planläggas med någon annan användning, till exempel läggas ihop med omkringliggande B-mark med lämpliga egenskapsbestämmelser.

Lantmäteriet är av uppfattningen att den generella bestämmelsen på plankartan Maximalt en bostadslägenhet per fastighet som hänvisar till PBL 4 kap. 11 § punkt 3 bör åtgärdas, då lagregeln inte är kopplad till begreppet fastighet. Då lagregeln enligt PBL innefattar till synes enbart befogenhet att bestämma andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och dessas storlek.

Lantmäteriet ställer sig frågande till behovet och planläggning av den nya föreslagna vändslangan vid *Fastighet X* med flera (även om tanken är god). För ett genomförande krävs en omprövning för att införlivas i Grundby GA:1, vilket framgår av planbeskrivningen på sida 46 samt att någon part är villig att bekosta och förvalta den tänkta utbyggnaden.

Enligt PBL 4 kap.33 § sista stycket ska det av planbeskrivningen framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Om kommunen inte avser att ingå exploateringsavtal bör det anges. Denna information saknas.

Kommentar:

Kommunen har inte för avsikt att ändra huvudmannaskapet för allmän plats för detta planområde, ett ställningstagande som även gjorts i tidigare närliggande och liknande områden. Vid utformning av planen har avvägningar gjorts med planens syfte i fokus, att möjliggöra omvandling samt utreda möjlighet till viss komplettering, t ex avstyckning av befintliga arrendetomter med en strävan att samtidigt kunna bevara områdets naturvärden, bebyggelseäthet, karaktär och landskapsbild. Det är viktigt att behålla sammanhängande skogsområden obebyggda. Med ökad andel permanentboende ökar behovet också av områden för när-rekreation och områden för avrinning och omhändertagande av dagvatten.

Kommunens intention är att utveckla bebyggelsen utan övergripande påverkan på riksintresset för kulturmiljön och med hänsyn till regionala/kommunala kulturmiljöintressen inom området. Där kulturmiljöintressets huvudsakliga värden bedöms kunna behållas med hjälp av restriktivitet mot nya tomter, bevarande av natur, bevarande av tillgängliga stränder, bevara öppna lägen som medger utblickar till omkringliggande landskap och att inte tillåta bebyggelse i närheten av fornlämningar. Hela planområdet ingår även i riksintresse för "Mälaren med öar och strandområden" med hänsyn till turismen och det rörliga friluftslivet. Den planerade naturmarken utgör områden med stora värden för rekreation och rörligt friluftsliv för såväl de boende i området som för övriga besökare.

Mellan bostadsbebyggelsen finns det idag gröna stråk och rågångar där man kan röra sig fritt mellan olika skogsområden, ner mot vattnet och mellan bebyggelseområden. Dessa tillgänglighetsmöjligheter är av stort värde, framförallt för de boende i området men även för de som är på mer tillfälligt besök. Detaljplanen är utformad så att befintliga leder och gångstråk ska kunna bevaras. Att spara områden med höga naturvärden, viktiga naturstråk mellan bebyggelsen samt naturområden med strandkontakt bidrar även till att behålla områdets karaktär och attraktivitet vilket till stor del gagnar de som är bosatta i området men även för de fastighetsägare som nu ges möjlighet till nya avstyckningar. Vid avstyckning av nya fastigheter så undantas släpp för gångstigar och naturområden vilket ju även värnar riksintresset för det rörliga friluftslivet, Mälaren med öar och strandområden som gäller i hela planområdet och längs Mälarens stränder. Den föreslagna användningen Natur säkerställer möjligheten att även fortsättningsvis kunna idka natur- och friluftsliv med bad och fiske vid vattnet samtidigt som goda livsvillkor för växt och djurlivet bevaras liksom områdets karaktär.

Områdena med bestämmelsen P är avsedda för parkeringsändamål, vilket också är den befintliga användningen i nuläget. För alla föreslagna ytor utom den vid Naturområdet vid bad/båtplatser i slutet av Kullerstasandsvägen på karta 2 så finns det gällande servitut vid dessa områden. Den föreslagna parkeringen vid naturmarken vid bad/båtplatser ligger inom en samfällighet med ett fåtal delägare. Möjlighet ges att bilda egen fastighet för P-områden.

Bestämmelsen som hänvisar till PBL 4 kap.11§ förtydligas så att det framgår att det är max en bostadslägenhet per bostadsbyggnad i enlighet med § i PBL.

Det finns ett angeläget behov av vändslingan då den är avsedd att betjäna ett större antal fastigheter som i och med planen ges möjlighet till omvandling från sommarstugor/fritidshus till permanent bebyggelse samt till några nya avstyckningar enligt planens syfte. Detta ställer krav på bland annat framkomlighet för räddningstjänst och övriga utryckningsfordon och en fungerande avfallshantering inom det föreslagna lokalgatunätet även vintertid. En vändslinga underlättar även för försnöröjningen i det aktuella området. Planförslaget innebär enskilt huvudmannaskap där genomförandefrågorna för nya vägar finns beskrivet i planbeskrivningen.

Kommunen avser inte att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar då kommunen inte äger någon mark inom planområdet.

**Eskilstuna
Energi och
Miljö AB,
VA-planering**

Yttranden på granskningshandlingar har lämnats från VA-Planering, Eskilstuna Energi och Miljö AB.

Granskningskommentarer gällande vatten och spillvattenförsörjning;

Ledningsstråk i planen (U- och E-områden) för VA-anläggningen harmoniserar med den utredning som teknikkonsulten VAP har genomfört under våren 2018. Behov av tryckstegring på dricksvattenledningsnätet kommer att utredas vidare under 2018. Text på sid 58 justeras: *Befintlig och ny bebyggelse inom detaljplanen ska ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.*

Granskningskommentarer gällande dagvatten;

EEM önskar förtydligande av text i planbeskrivningen sid 59-60 (även se över så texten harmoniserar med det som står på sid ~~(38)~~39-41: *VA-huvudmannen, Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) har gjort bedömningen att det inte föreligger ett behov av en allmän dagvattenanläggning enligt lagen om allmänna vattentjänster. Enligt genomförd utredning kan avledning av dagvatten lösas på ett likvärdigt sätt via vägdiken, privata dagvatten ledningar och dikessystem inom området. Detta system bedöms kunna hantera ett regn med 10 års åtkomsttid. Planområdet kommer därmed inte att ingå i verksamhetsområde för vare sig dagvatten fastighet eller dagvatten gata.*

Det är med andra ord fastighetsägarna och väghållarna som ansvar för områdets dagvattenhantering, och EEM planerar inte för att bygga ut ett allmänt (kommunalt) dagvattennät.

Enligt planbestämmelser regleras att dagvatten ska omhändertas lokalt och att det så långt det är möjligt infiltreras inom varje fastighet samt att godkänd dagvattenlösning redovisas vid bygglovs/anmälansprövning, det är respektive fastighetsägares ansvar.

Enligt en inventering av befintligt avvattningsystem inom planområdet har några kritiska punkter identifierats där åtgärder behövs. Vissa vägar saknar tillfredställande avledning av vägdagvatten, på flertal ställen är problemen enkelt avhjälpta med att luta om vägen till befintliga diken eller genom att skapa nya vägdiken på kortare sträckor. I samband med VA-utbyggnaden kommer EEM ha en dialog med vägsamfälligheter och vissa fastighetsägare kring utformning av åtgärderna för att se över vad som kan samordnas med VA-utbyggnaden. Det är huvudmannen för respektive väg som bekostar dagvattenåtgärderna och har fortsatt ansvar för drift och underhåll av dessa.

Kommunens riktlinjer för dagvatten ska följas, d v s dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten. Vägdagvatten fördröjs exempelvis genom avledning i öppna eller täckta diken i anslutning till vägarna. I samband med projektering för eventuella förändringar av vägar och av vägnätet genom eventuellt nytillkomna vägar behöver dagvattenföringen särskilt uppmärksammas.

För utformning av allmänna platser såsom vägar och NATUR-områden finns en generell planbestämmelse som reglerar att marken ska vara tillgänglig för lokalt omhändertagande av dagvatten. Där möjlighet ges att anordna en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering.

Om en damm används som rening av dagvatten, ska den i första hand anläggas på naturmark inom detaljplaneområdet. En förändring av dagvattenhanteringen som till exempel breddning av väg är anmälningspliktigt enligt miljöbalken. Det ska anmälas i förväg till miljöavdelningen.

Det ska tillses att dagvattenåtgärder såsom avledning/avvattning vidtas vid flacka områden/lågpunkter där vatten kan bli stående till exempel vid snösmältning, häftiga regn eller skyfall, för att säkerställa att kvartersmarken blir lämplig för bebyggelse. Det ska särskilt beaktas där planen möjliggör nya avstyckningar för uppförande av bostäder.

Kommentar:

*Vi förtydligar text i planbeskrivningen så att det framgår att befintlig och ny bebyggelse inom detaljplanen ska ingå i verksamhetsområde för vatten och **spillvatten**.*

Vi förtydligar även att det är VA-huvudmannen, Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) som gjort bedömningen att det inte föreligger ett behov av en allmän dagvattenanläggning enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Vi ser över texterna gällande va och dagvatten under rubrikerna teknisk försörjning och tekniska frågor.

**SEVAB,
Elnät**

SEVAB elnät har inga yttranden för granskningshandling. SBN/2014:113.

Kommentar:

-

**Miljö- och
räddningstjänst
Nämnden
Räddnings
tjänsten**

Räddningstjänsten lämnar kommentarer/synpunkter beträffande granskningshandlingarna där vid samrådet inlämnade synpunkter beträffande räddningstjänstens framkomlighet och tillgång till brandposter i området utvecklas/förtydligas.

Räddningstjänstens framkomlighet:

Tidigare remissvar: Framkomlighet för räddningstjänstens skall finnas så att det finns möjlighet att avståndet mellan räddningsfordonens och byggnadens angreppspunkt understiger 50 meter. (Källa BBR 5:721).

Planen möjliggör förbättring av vägstandarden i området men det är upp till de enskilda väghållarna att vidta och bekosta eventuella åtgärder.

Räddningstjänsten meddelar utifrån ovanstående byggregler att nyetablering av bostads-/fritidshus i området kan komma att nekas utifrån att lokala förhållanden inte uppfyller dessa krav. Ifall det finns önskemål att bygga nya bostäder i området så är kravet att vägarna är utformade så att det är säkerställt att räddningstjänsten kan framföra sina fordon.

Brandposter:

Räddningstjänsten har i tidigare remissvar lämnat synpunkt med avseende på etablering av permanentboenden i området att se över tillgången till brandposter och möjlighet till utbyggnad av brandpostnätet, då en förtätning av hus kräver detta. Idag finns endast en brandpost i nedre delen av planområdet (Kullerstasandsvägen-Slätviksvägen). Vid stora förändringar och fler boende behövs fler brandposter.

Anledningen till att enbart en brandpost godtas i området i dagsläget är att bebyggelsen nu framförallt består av fritidshus liksom att det inte finns förutsättningar att kräva brandposter i vidare utsträckning då området saknar kommunalt va-nät.

Då planen möjliggör omvandling av fritidshus till permanentboende samt möjliggör bildande av ett antal nya bostadsfastigheter, så ökar olycksrisken i området varför det är viktigt med att en dialog förs med räddningstjänsten i samband med att området förses med kommunalt va.

Kommentar:

I antagandehandlingarna kompletteras/förtydligas texten under rubriken gatunät och trafik i planbeskrivningen vad gäller kraven om framkomlighet för räddningstjänstens fordon enligt gällande regelverk (Boverkets byggregler.) Även inforutan på plankartorna kompletteras med ett stycke om framkomlighet.

Detaljplanen möjliggör förbättring av vägstandarden, ansvaret för åtgärdande ligger på de enskilda fastighetsägarna och de enskilda väghållarna i området, då det råder enskilt huvudmannaskap, vilket framgår av planbeskrivningen.

Reglering av antal brandposter är inte en detaljplanefråga. Det bör tas upp med EEM i samband med projektering av va-anläggningen.

**Miljö- och
räddningstjänst
Nämnden
Miljökontoret**

Miljökontoret har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Kommentar:

-

**Styrelsen för
Grundby
Kullersta
Samfällighets
förening**

Styrelsen för Grundby Kullersta Samfällighetsförening har inget att invända mot i framlagda förslag.

Kommentar:

-

**Sakägare 1
Via ombud vid
LRF Konsult**

Fastighetsägarna anser att det finns utrymme för bildande av ytterligare ett antal bostadsfastigheter i sjönära lägen där kommunen i planförslaget bland annat lagt in stora områden med naturmark, lagt ut nya vägar, vändplaner, parkeringar och teknikområden.

En påtaglig konsekvens av dessa föreslagna åtgärder är att marken går förlorad för fastighetsägarna som framtida avstycknings- och avyttringsbara tomter. Det pris en attraktiv tomt betingar på öppna marknaden kan sällan eller aldrig matchas av den ersättning som utgår i samband med olika typer av förrättningar hos lantmäteriet. Den ekonomiska förlust som fastighetsägarna får vidkännas genom nuvarande utformning av detaljplanen är inte acceptabel. Fastighetsägaren vill därför se en förändring av detaljplanen i enlighet med inlämnade skriftliga redogörelser som redovisas per område tillsammans med bifogat kartmaterial enligt kartbilaga 1 och 2.

I det fall detaljplanens nuvarande utformning behålls kommer dessutom fastighetsägarnas möjligheter att fortsätta aktivt skogsbruk på de kvarlämnade-ytterligt små ytorna Natur att fullständigt upphöra. Den ekonomiska förlust som fastighetsägarna får vidkännas genom nuvarande utformning av detaljplanen är inte acceptabel. Liksom vad gäller möjligheten att i framtiden stycka av ytterligare ett antal tomter, vill fastighetsägarna se en annan utformning av detaljplanen i enlighet med den ovan nämnda redogörelsen per område med avseende på ett flertal restområden med obrukbar skog utmärkt som Natur.

Kommentar:

Liknande synpunkter gällande bildande av ytterligare ett antal bostadsfastigheter i sjönära lägen lämnades vid samrådstillfället.

Planförslaget ändrades då till granskningstillfället, där bland annat möjlighet till avstyckning av ytterligare 4 stycken nya fastigheter gavs. Det innebär att Fastighet X ges möjlighet att bilda sammanlagt 11 stycken nya fastigheter varav 2 stycken vid befintliga arrenden.

Avstyckning i den omfattning som framgår av fastighetsägarens önskemål och inlämnade förslag bedöms inte vara lämpligt och är inte heller förenligt med planens syfte.

Vid granskningen tillgodosågs fler önskemål från fastighetsägarnas sida. Planområdet utökades något i nordöstra delen (vid fastigheterna Fastighet X och Fastighet X) till förmån för de föreslagna avstyckningarna inom detta område. Naturområden öster om Kullerstavägen minskades till förmån för de två föreslagna avstyckningarna vid X (som vid samrådet vare en) och som nu gränsar till vägområdet för lokalgatan i väster. Den i samrådet föreslagna tillfartsvägen gemensam med närliggande fastighets möjliga avstyckning förlades i och med granskningsförslaget på grannfastigheten och betjänar då endast grannfastighetens möjliga avstyckning vid Kullerstavägen.

Naturområdena invid nuvarande arrenden vid Kullerstasandsvägen minskades till förmån för kvartersmark för att möjliggöra större avstyckning, detta gäller även vid de tre nya möjligheterna till avstyckningar vid skogsområdet vid Kullerstasandsvägen.

Den i samrådet föreslagna parkeringen på Fastighet X invid Fastighet X flyttades redan vid granskningen till läget för befintlig servitutsplats vid fastigheten Fastighet X.

I ställningstagandena i kommunens översiktsplan. ÖP 2030 är planområdet ett omvandlingsområde för bostäder och ett VA-utbyggnadsområde.

Vid utformning av detaljplanen har avvägningar gjorts med planens syfte i fokus, att möjliggöra omvandling av fritidshusbebyggelse till bostäder för permanentboende samt att utreda möjlighet till viss komplettering, t ex avstyckning av befintliga arrendetomter med en strävan att samtidigt kunna bevara områdets naturvärden, bebyggelsestäthet, karaktär och landskapsbild.

Det är viktigt att behålla sammanhängande skogsområden obebyggda. Med ökad andel permanentboende ökar behovet av områden för när-rekreation och områden för avrinning och omhändertagande av dagvatten.

Kommunens intention är att utveckla bebyggelsen utan övergripande påverkan på riksintresset för kulturmiljön och med hänsyn till regionala/kommunala kulturmiljöintressen inom området. Där kulturmiljöintressets huvudsakliga värden bedöms kunna behållas med hjälp av restriktivitet mot nya tomter, bevarande av natur, bevarande av tillgängliga stränder, bevara öppna lägen som medger utblickar till omkringliggande landskap och att inte tillåta bebyggelse i närheten av fornlämningar.

Hela planområdet ingår i riksintresse för "Mälaren med öar och strandområden" med hänsyn till turismen och det rörliga friluftslivet. Den planerade naturmarken utgör områden med stora värden för rekreation och rörligt friluftsliv för såväl de boende i området som för övriga besökare.

Mellan bostadsbebyggelsen finns det idag gröna stråk och rågångar där man kan röra sig fritt mellan olika skogsområden, ner mot vattnet och mellan bebyggelseområden. Dessa tillgänglighetsmöjligheter är av stort värde, framförallt för de boende i området men även för de som är på mer tillfälligt besök.

Detaljplanen är utformad så att befintliga leder och gångstråk ska kunna bevaras. Att spara områden med höga naturvärden, viktiga naturstråk mellan bebyggelsen samt naturområden med strandkontakt bidrar till att behålla områdets karaktär och attraktivitet vilket till stor del gagnar de som redan är bosatta i området men gynnar även de fastighetsägare som nu ges möjlighet till nya avstyckningar för framtida bostäder i attraktiva lägen.

Vid avstyckning av nya fastigheter så undantas släpp för gångstigar och naturområden vilket värnar riksintresset för det rörliga friluftslivet, Mälaren med öar och strandområden som gäller i hela planområdet och längs Mälarens stränder. För övrigt gäller strandskydd enligt miljöbalken inom område 100 meter från stranden, där krävs särskilda skäl för upphävande.

Den föreslagna användningen Natur säkerställer möjligheten att även fortsättningsvis kunna idka natur- och friluftsliv med bad och fiske vid vattnet samtidigt som goda livsvillkor för växt och djurlivet bevaras liksom områdets karaktär.

Placering av tekniska anläggningar, och utrymme för standardhöjning av befintliga vägar, nya vägar, vändplaner etc har planerats utifrån behoven som uppstår i samband med planerad VA-utbyggnad och med de möjligheter som ges i detaljplanen med bland annat nya avstyckningar och med omvandling till permanentboende som är detaljplanens syfte. Behov av försörjning av skilda slag ska tillgodoses, till exempel med el, vatten- och avlopp samt framkomlighet på vägar och vändmöjligheter vid snöröjning, avfallshantering och för service- och utryckningsfordon och medföljande tekniska krav.

”Gång området” inom Naturområdet vid Grundbystrandsvägen utgår enligt era önskemål, den tillfälliga grusvägen har tagits bort och skogsmarken återställts i enlighet med avtal mellan EEM och fastighetsägare. Möjlighet att röra sig fritt mellan delområden genom skogsområdet kvarstår ändå inom Naturområdet.

Befintlig väg till Fastighet X ingår i gemensamhetsanläggning Grundby GA:5 som inrättats genom av lantmäterimyndigheten fattat anläggningsbeslut.

Detaljplanen möjliggör avstyckningar vid befintliga arrenden och nyavstyckningar där det idag är skogsmark. Bestämmelsen B (inom kvartersmark), mark idag utgörs av skog ger tillsammans med planerad utbyggnad av kommunalt va en möjlighet till ny markanvändning med uppförande av bostadshus vid nya avstyckningar, Det är inget tvång att utnyttja den möjligheten ifall önskemålet är att behålla nuvarande markanvändning. Detaljplanens genomförandetid är 15 år och därefter gäller planen tills den ändras eller upphävs, önskad markanvändning kan ju skifta över tid.

Vad gäller den ekonomiska biten så är bedömningen att möjligheten till avstyckning av fastigheter för bostadsbebyggelse kommer att öka markvärdet oavsett om den nuvarande markanvändningen är skogsbruk eller arrendetomter med bostadsbebyggelse. Det aktuella planförslaget bedöms därför inte utgöra någon ekonomisk förlust i och med de möjligheter som ges i planförslaget. (Markvärdet är beroende av aktuell markanvändning som i nuläget är skogsmark för de aktuella områdena som i planen anges som natur.)

Genom att planlägga skogsområden som Natur säkerställs att området bevaras som natur. En allmän plats som regleras som Natur (friväxande skogsområde) sköts inte mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Bestämmelsen innebär inte att grönområdet bevaras i det skick det var när detaljplanen vann laga kraft utan området får skötas enligt skötselplan eller ortens sed. Det innefattar ibland även röjning och avverkning. Normalt skogsbruk bör dock inte bedrivas inom detaljplanerat område, då hänsyn behöver tas till omkringliggande bebyggelse. Hänsyn till närliggande bebyggelse behöver även tas i dagsläget när det gäller skogsbruk i närhet av den befintliga bostadsbebyggelsen.

Sakägare 2**(och sakägare 3)**

Vi arrendatorer till tomter på fastigheterna *Fastighet X* och *X* och som äger varsin sommarstuga på tomterna lämnar ”identiska synpunkter” var för sig. Synpunkten är att Lugnets stig och arrendetomterna inte ska ingå i detaljplanen. Ifall markägaren i en framtid skulle vilja exploatera fastigheterna *Fastighet X* och *X* till permanentboende kan detta ske genom att ansöka om en ändring i detaljplanen och söka bygglov. I exploateringen ska vägaspekten ingå. En breddning måste till och en vändplats anläggas. Ett radikalt grepp vore att låta Lugnets stig ansluta till annan väg än Slätviksvägen. Anslutning till kommunalt va ska då också ingå.

Ett antal argument för synpunkterna och några förklarande frågor är bland annat generellt att arrendetomterna på *Fastighet X* och *X* särskiljer sig från övrig bebyggelse i området genom att de ligger mitt i skogen och inte längs en etablerad väg.

Påverkan genom vägetablering och markarbeten vid rörförläggning delvis i form av sprängning ger i sig större miljöpåverkan än den minimala användningen av en sommarstuga som bebos några få månader per år.

Hur stämmer intentionerna med detaljplanen med våra aktuella sommarstugor belägna på arrendetomter på *Fastighet X* och *X*.

Har vi arrendetomter eller tomtplatser och hur definieras en arrendetomt och en tomtplats. Våra arrendeavtal omfattar ca 500m² av *X* som är totalt ca 2900 m² och ca 860 m² av *X* som är ca 1700 m².

Tomterna är sannolikt minst lämpade för kostsam omvandling till permanentboende med rivning, sprängning och uppförande av nya byggnader.

En omvandling till permanentboende med dominerande nybyggnation skulle avsevärt påverka naturvärdet och naturkaraktären negativt och minska tillgången till naturmark. Tomten omfattas av bergområde varvid radonproblematiken gör tomten mindre lämpad för permanentboende.

Sophämtning vid Slätviksvägen ca 200 m från tomtgräns begränsar möjligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga att bosätta sig permanent. Nuvarande tillfartsväg medger inte framkomlighet för viktiga funktioner såsom utryckningsfordon, avfallshämtning, snöröjning etcetera.

När under genomförandetiden är det planerat att ansluta fastigheterna till vatten- och avlopp? *Fastighet X* 's servitut med rätt till väg över *Fastighet X* måste upphöra vid permanentboende. Avstyckning är inte nämnda för *Fastighet X* och *X* betyder detta att våra arrendetomter inte är avstyckningsbara? Ur naturvärdessynpunkt är det bättre ju mindre permanentboende fastigheterna är.

En avstyckning av en tomt vardera på fastigheterna *Fastighet X* och *X* med en maximal yta av 1000 m² per fastighet är önskvärt. Vilka giltiga skäl finns till att inte ansluta sig till vatten och avlopp.

Kommentar:

Fastigheterna X (och X) är privatägda bostadsfastigheter med för området ordinära arealer för bostadsändamål. Att i samband med planläggning (för att möjliggöra en omvandling till permanentboende) inte medge ägaren till dessa fastigheter möjlighet till motsvarande byggrätter som för övriga fastigheter inom planområdet är inte aktuellt. Avstyckning inom dessa fastigheter kommer inte att medges i detaljplanen.

Bestämmelser om utformning, bland annat tillåten höjd på byggnader anges i planbestämmelserna. Bedömningen är att eventuella inskränkningar för rekreation och rörligt friluftsliv och negativ påverkan av landskapsbilden inte är av sådan art att det föranleder att föreslagen användning av fastigheterna ändras.

Detaljplanen möjliggör en standardhöjning av befintlig tillfart till fastigheterna med breddning och omhändertagande av dagvatten. Att möjliggöra anläggande av en ny vändplan eller en helt ny väg med ny sträckning över annan fastighet för endast två fastigheter är inte aktuellt.

För områden som gränsar till fastigheterna som inte ligger inom det nu aktuella planområdet gäller fortfarande områdesbestämmelser OBÄ 6017. Ifall det kommer att ske några förändringar i framtiden har vi i nuläget ingen planering för eller kännedom om.

Fastigheterna X (och X) ingår i planerat utbyggnadsområde för vatten och avlopp där förstudie nu pågår. Närliggande områden väster och söder om Fastigheterna X och X ingår redan i fastställt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Fastigheterna X och X kommer även fortsättningsvis ingå inom avgränsat område för planerad detaljplan för Ekensholm 4:1, Grundby 3:3, Kullersta 1:5 med flera Mälarstranden. Beträffande bostadsarrenden och dess förutsättningar är de beroende av de avtal som ingåtts mellan jordägaren och arrendatorn (Regler om bostadsarrenden återfinns i 10 kap. jordabalken).

Enligt PBL definitionen är en tomt ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål.

I planbeskrivningen har uttrycket arrendetomt använts för tomtplatser med arrendatorer.

*Uppgifter från VA-huvudmannens hemsida www.eem.se under frågor och svar om utbyggnad av kommunalt VA**

**Inom ett verksamhetsområde är det obligatorisk anslutning till VA-nätet. I vissa fall kan fastighetsägaren avstå vattenanslutningen om det egna dricksvattnet visar bättre värden än EEMs. Vattenservisen behöver då inte betalas och du kan heller inte koppla upp dig på vattenservisen.*

**Ett verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp är ett avgränsat område inom vilket vatten- och avloppsförsörjningen ska ske genom kommunala VA-anläggningar. Inom ett verksamhetsområde är VA-huvudmannen skyldig att förse samtliga fastigheter inom området med vatten och avlopp. Fastighetsägarens skyldighet inom ett verksamhetsområde är att betala anläggningsavgiften för vatten och avlopp efter att förbindelsepunkten är upprättad och meddelad.*

**Du måste betala anläggningsavgiften oavsett om din tomt är bebyggd eller inte. Alla befintliga tomter som får en förbindelsepunkt upprättad och meddelad är skyldiga att betala anläggningsavgiften.*

Sakägare 3

Identiska synpunkter som för Sakägare 2

Kommentar:

Identisk kommentar som till Sakägare 2

Sakägare 4

Utöver de kommentarer som lämnats under samrådet vill vi fastighetsägare till *Fastighet X* (tidigare *Fastighet X*) lämna synpunkter.

Genom att studera planhandlingarna under aktuella samråd/granskningar på Eskilstuna kommuns hemsida förstår vi att en del av fastigheten föreslås att bli naturområde, trots att detta inte framkom i utställningen i Värjan.

I samrådsredogörelsen framgår att förslaget gällande vår fastighet ändras ”så att endast en smal remsa natur avsätts inom fastigheten. Den utgör ett naturligt släpp till det större skogsområdet för såväl människor som djur.”

Vi motsätter oss detta då vi inte anser att den utgör ett naturligt släpp till det större skogsområdet då det står en bod där (sedan 40-talet) och området ligger nära sommarbostaden. Det naturliga släppet anser vi vara den mark som ligger mellan *Fastighet X* och *Fastighet X* betecknat som naturområde enligt detaljplanen från 2008. Vi anser att detta område är fullt tillräckligt för att ge människor och djur tillgång till det större skogsområdet och dessutom mer naturligt

Kommentar:

Granskningshandlingarna på kommunens hemsida är (förutom att Fastighetsbeteckningarna tagits bort i samrådsredogörelsen på hemsidan på grund av GPDR- lagstiftningen) identiska som de granskningshandlingar som ställdes ut i Värjan under samma period. Jämfört med tidigare utställda samrådshandlingar har dock förändringar skett till de senast utställda granskningshandlingarna, vilket även framgår av den vid granskningen tillhörande samrådsredogörelsen.

Planavdelningen delar inte er uppfattning vad gäller det aktuella föreslagna Naturområdet vid er fastighet. Då området framför allt utgör en sammanhängande naturkorridor tillsammans med naturområden på den angränsande detaljplanen (från 2008) på båda sidor om Kullerstasandsvägen vilket framförallt fredar djurlivet, detta trots att det står en gammal bod inom det föreslagna området vid er fastighet sedan 40-talet.

En bod på en större fastighet är inte heller den typ av byggnad som är privatiserande, d v s att allmänheten måste hålla sig på behörigt avstånd, varför området redan i dagsläget även bedöms vara allmänt tillgängligt.

Sakägare 5

Ägare till fastigheterna *Fastighet X* och *Fastighet X* lämnar synpunkter på granskningsförslaget beträffande medgivande av fastighetsbildning vid *Fastighet X* enligt nedan;

I förslaget till detaljplan står ”viss komplettering med ett fåtal nya bostadsfastigheter genom till exempel avstyckning av befintliga arrendetomter”. Detta är ingen arrendetomt. Det framgår inte vilket motiv som är grund för granskningsförslagets medgivande ”planläggs dock del av fastighet *Fastighet X* som kvartersmark för bebyggelse”, då den möjligheten inte fanns med i den detaljplan som tidigare ställdes ut.

Förslaget strider mot flera av de punkter som nämns i förslag till detaljplan samt granskningshandling. Bland annat framförs att fastighetens geografiska läge, till största del beläget på ett krön högt över omgivande fastigheter måste betraktas som försvårande omständigheter för att medge fastighetsbildning och byggnation. Det kan inte anses vara i linje med planens syfte att ”nya byggnader anpassas till platsens förutsättningar” där kulturmiljöintresset innebär restriktivitet mot nya tomter bland annat för att bevara natur och öppna lägen som medger utblickar till omkringliggande landskap och över Mälaren. Ingen bebyggelse ska ske på krön.

Det finns bland annat anlagda stenmurar vid fastigheten. Enligt granskningshandlingarna ska dessa bevaras och underhållas då de kan innehålla ett unikt växt- och djurliv. Detta kan bli svårt att upprätthålla om fastighetsbildning sker.

Bebyggelse bör placeras med hänsyn till elledningar, beaktas att nedanför krönet finns en elledningsgata mot fastigheten *Fastighet X*.

Den föreslagna nya *Fastigheten X* kommer att ligga inom strandskyddsområde.

Ifall fastighetsbildningen godkänns framgår av samrådsredogörelsen att ”Ny tillfartsväg föreslås ske över närliggande skogsfastighet från öster invid föreslagen vändplan”. Detta trots att annan sträckning var planerad enligt tidigare förrättningshandling. Kortare vägsträckning och påverkan på skogsarealen måste vägas mot det intrång som påverkar vår fastighet. Föreslagen vägsträckning innebär att vår fastighet blir helt omsluten av väg och eller bebyggda fastigheter. Om ny fastighetsbildning trots allt sker bör ny väg ansluta mot Ekensholmsvägen.

Vi förstår att markägaren är intresserad av att ny fastighetsbildning sker. Det i granskningshandlingen angivna geografiska läget är, förutom den negativa påverkan på miljön respektive kulturmiljö som anförts ovan, dessutom sämsta tänkbara läge ur vår synvinkel. Är detaljplanens förslag att en helt ny fastighetsbildning ska ske så förordar vi annan geografisk placering av såväl fastighet som anslutande väg.

Kommentar:

Under samrådet ges möjligheter att lämna yttranden/synpunkter på förslaget. Fastighetsägaren till Fastighet X som redan är en bildad fastighet lämnade då in önskemål om att den föreslagna Naturmarken vid Fastighet X ändras till kvartersmark för bebyggelse, då fastigheten när den bildades var avsedd för

bebyggelse, för övrigt med namnet Bergbo. Det har tidigare ansöks om bygglov på fastigheten som dock inte har beviljats då godkänd avloppslösning saknats.

Den del av nuvarande fastighet som i granskningsförslaget föreslås som kvartersmark för bebyggelse kommer inte att ligga inom strandskyddat område. Då den likt era två fastigheter med kvartersmark för bebyggelse tillsammans med övriga fastigheter med bebyggelse inom i dagsläget strandskyddat område föreslås få strandskyddet upphävt.

För skiftet ner mot Mälaren är förslaget att behålla naturmark och att strandskydd fortsatt gäller, som en fredad zon för djur och växtliv samt möjlighet för allmänheten att ta sig ner till vattnet.

Förslaget utgör inte något hinder för bevarande och underhåll av anlagda stenmurar. Vid uppförande av ny bostadsbebyggelse sker en prövning gällande placering och utformning, där hänsyn tas till förhållandena på den aktuella platsen.

Den föreslagna tillfartsvägen till Fastighet X är belägen på skogsfastigheten Fastighet X så den gränsar till men den inkräntar inte på er fastighet. Vid utformningen av granskningsförslaget har avvägningar gjorts, både beträffande möjlighet till avgränsningen av kvartersmark för bebyggelse och för placering av tillfartsväg och den påverkan som blir. En cirka 160 meter ny väg från Ekensholmsvägen som skär genom natur (skogsområdet) ger betydligt större påverkan än föreslagen tillfartsväg om cirka 30 meter från lokalgatan som endast tjänar en fastighet och som kommer att gränsa till er fastighet.

Sakägare 6

Vi vill anföra följande frågor och synpunkter.

Då vi anser oss som sakägare i detta planärende ifrågasätter vi oss den handläggningen i detta planärende med anledning av nedanstående. Vi fick ett brev från planavdelningen daterat 2018-05-28 där vi meddelas om kungörelse om granskningsutställning. Kommunens hemsida besöktes och alla handlingar i ärendet inhämtades. Det visar sig då att det finns flera sakägare som beretts möjlighet att i ett tidigare skede kommentera planförslaget. I samrådsredogörelsen framgår det att ett plansamråd har hållits varför vi önskar följande;-Lista över berörda sakägare en s.k. fastighetsförteckning sänd till oss. –Redogörelse hur detta har kommunicerats till berörda sakägare då vi ej informerats förrän 2018-05-28.

Dock kan följande synpunkter som vi hittat framföras;

För att få ett sammanhängande planområde bör *Fastighet X* inlemmas i detaljplanen, med beteckningen natur med aktiv skogshållning/skötsel. Det säkerställer att inga avstyckningar för framtida bebyggelse utförs. Detta ligger i linje med kommunens intention att bevara natur och skogsområden för rekreation.

Tillåten nockhöjd för komplementbyggnad bör höjas från 3;5m till minst 4 m för anpassning till attefallsbyggnad 9 kap 4a§ Plan- och bygglag (2010:900). Det saknas motiv till naturområdet på *Fastighet X* likaså är den föreslagna prickmarken omotiverad. Anledningen är att det i angränsande plan redan finns

ett naturområde som sträcker sig parallellt med det föreslagna naturområdet och att befintligt område möjliggör redan en bred gata in till skogsområdet. Vilket innebär att prickmarken borde ändras och endast omfattas av den del som i det nuvarande förslaget utgör naturmark. Vilket medför fördelen vid en framtida uppdelning av *Fastighet X* till 3 tomter att infartsväg till den östra tomtplatsen kan förläggas i detta område med begränsad trafik. (se kartmaterial, bilaga 1).

Begränsningen av byggrätter bör förändras för de fastigheter som ligger långt från Mälarstranden. Tomter som har en liten areal, runt 1500 kvm bör begränsas för att inte hela tomten ska bli ”full” av byggnader om Attefallsreglerna utnyttjas och friggebod uppförs. Det bör även beaktas om regeringens nya förslag för Attefallsbyggnader. Tomter med en storlek på 2000 kvm och större bör endast begränsas av 1/7 dels regeln.

Vid bedömmande av byggrätt och utformning bör handläggare och byggherren ges större frihet om byggnadernas utformning och placering passar i miljön. Då kan tjänstemannen göra bedömningen huruvida framtida komplementbyggnader skulle passa in.

Kommentar:

Vad gäller era synpunkter om handläggningen av detta planärende, där ni meddelar att ni inte fått möjlighet att kommentera det tidigare samrådsförslaget, så kan jag bara beklaga om så är fallet. Ett utskick likt detta granskningsutskick utsändes även då till berörda sakägare, enligt framtagna fastighetsförteckning. Jag har undersökt fastighetsförteckningen som togs fram till samrådsskedet och där är ni upptagna som fastighetsägare och med er nuvarande adress angiven, jag har även checkat med avböckade listor från utskicket där ni också finns med, jag har även personligen tagit fram och postat dessa utskick så jag kan bara beklaga ifall den fortsatta posthanteringen fallerat. Annonsering gjordes i Eskilstuna Kuriren beträffande kungörelse om att detaljplanesamråd sker under tiden 170628-170825. Samrådshandlingarna fanns tillgängliga på kommunens hemsida samt i Värjans foaje, Alva Myrdalsgata 5.

Vad gäller er synpunkt om att inlemma en större del av fastigheten Fastighet X inom det avgränsade planområdet med bestämmelsen natur med aktiv skogshållning/skötsel för att få ett sammanhängande planområde och för att bevara natur och skogsområden för natur och rekreation, så kommer vi inte att utöka planområdet med ytterligare naturmark avsett aktiv skogshållning/skötsel, då det inte är avsikten med planläggning enligt Plan- och bygglagen.

Någon utökning av tillåten nockhöjd för komplementbyggnad för att anpassa till attefallsbyggnader är inte aktuellt, då det skulle strida mot bevarandet av områdets karaktär.

Vad gäller era önskemål och er ståndpunkt om brist på motiv till naturmark och prickmark vid fastigheten Fastighet X så har vi inte samma uppfattning. Det stämmer att det finns ett naturområde som sträcker sig parallellt med det föreslagna naturområdet i den angränsande planen. Meningen med det nu aktuella förslaget är att få till ett bredare sammanhängande naturområde som även ansluter till naturområdet på andra sidan av Kullerstasandsvägen, vilket

främjar såväl rekreation och rörligt friluftsliv som växt- och djurlivet. Där djurlivet särskilt gynnas av den nu föreslagna passagen.

Prickmarken på er grannfastighet Fastighet X föreslås dels för att kunna bevara trädgården med de öppna ytorna intill riksintresseområdet för kulturmiljön, Kafjärden-området, dels för att möjliggöra infart till möjlig/möjliga framtida avstyckning/avstyckningar.

Vad gäller föreslagna byggrätter så har de anpassats med hänsyn till syftet med planen, de är för övrigt likartade med byggrätter som medges i nyligen antagna, närliggande och likartade planer inom kommunen. Någon utökning av byggrätten för fastigheter/tomter större än 2000 kvm kommer därför inte att ges inte heller någon minskning för mindre fastigheter eller för Mälarnära fastigheter.

Planbestämmelserna som bland annat medger rättigheter gällande byggrätter och utformning för den enskilde fastighetsägaren, tydliggör också samtidigt för omgivningen vad som är tillåtet och kan komma att genomföras i närområdet. Om inte sådana bestämmelser fanns skulle det råda oklarhet, osäkerhet både vad gäller rättigheter för den som vill bygga och vad som kan hända i omgivningarna för de kringliggande fastigheterna, det skulle också kunna leda till godtyckliga bedömningar över tid och så vidare.

Sakägare 7

Förslaget att mina befintliga byggnader (garage, vedbod) för min fastighet ska stå på natur mark är för mig oacceptabelt. Att marken där byggnaderna står placerade går förlorad som privat står inte i proportion med den möjlighet naturmark ger allmänheten i detta område då det i planförslaget inte råder brist på att ströva fritt i skog och mark. Innan byggnaden uppfördes stämde jag för säkerhets skull av med byggnadsnämnden, se bilaga. Mitt förslag på kvarstående privat mark markeras på kartbilaga.

Kommentar:

När du 2008 gavs möjlighet att bygga ditt bostadshus med garage norr om Kullerstavägen, så var det endast den del av fastigheten om ca 2000 kvm norr om Kullerstavägen som utgjorde tomtplats (som för övrigt så sent som 2017 är taxerad som småhusmark på lantbruk). Att du sedan i efterhand (2012) av byggnadsnämnden fått klartecken att bygga en mindre byggnad (traktorgarage (skjul) om ca 4,5 x 2,8 m) vid en annan del av lantbruks/ skogsfastigheten på den södra sidan av vägen innebär inte med automatik att din tomtplats (för bostadsändamål med tillhörande komplementbyggnader) utökas.

Jag är införstådd att du hört dig för med byggnadsnämnden innan du uppförde de aktuella byggnaderna på din mark/fastighet som utgör ca 60 000kvm, och är taxerad som bebyggd lantbruksenhet.

Byggnaderna vid Lantbruks/skogsdelen av din fastighet på södra sidan av Kullerstavägen bedöms vara allmänt tillgängliga, då den typen av byggnader som det rör sig om inte är av den arten att de är privatiserande, d v s att allmänheten måste hålla sig på behörigt avstånd.

Vid planeringen av detaljplanen (vars huvudsyfte är omvandling av befintlig

fritidshusbebyggelse till bostäder för permanentboende samt att utreda möjligheten till viss komplettering med ett fåtal nya bostadsfastigheter) har en strävan varit att bevara områdets naturvärden, bebyggelseäthet, karaktär och landskapsbild. Där bevarande av natur är en viktig del i Kulturmiljöns värden, likaså för riksintresset "Mälaren med öar och strandområden" med hänsyn till turismen och det rörliga friluftslivet.

Mellan bostadsbebyggelsen finns det idag gröna stråk och rågångar där man kan röra sig fritt mellan olika skogsområden, ner mot vattnet och mellan bebyggelseområden. Dessa tillgänglighetsmöjligheter är av stort värde, framförallt för de boende i området men även för de som är på mer tillfälligt besök.

Detaljplanen är utformad så att befintliga leder och gångstråk ska kunna bevaras. Att spara områden med höga naturvärden, viktiga naturstråk mellan bebyggelsen samt naturområden med strandkontakt bidrar även till att behålla områdets karaktär och attraktivitet vilket till stor del gagnar de som är bosatta i området men även för de fastighetsägare som nu ges möjlighet till nya avstyckningar.

Vid avstyckning av nya fastigheter så undantas släpp för gångstigar och naturområden vilket också värnar riksintresset för det rörliga friluftslivet, Mälaren med öar och strandområden som gäller i hela planområdet och längs Mälarens stränder. Invid det aktuella området passerar ju också den Gyllenhielska leden som är en populär vandringsled.

Den föreslagna användningen allmänplats Natur inom planområdet säkerställer möjligheten att även fortsättningsvis kunna idka natur- och friluftsliv med bad och fiske vid vattnet samtidigt som goda livsvillkor för växt och djurlivet bevaras liksom områdets karaktär och attraktivitet. För gemensamhetsanläggningar vid allmänplats Natur finns alternativen inlösen eller upplåtelse, där marken i det senare alternativet fortsatt behålls i egen ägo. Uppgifter om detta finns i planbeskrivningens genomförandedel.

Övriga ändringar

Planbeskrivning, Behovsbedömning, och Plankartor ändras till antagandehandlingar.

Förtydligande gällande definitionen av suterrängvåning på plankartan och i planbeskrivningen. *”Vid suterrängvåning får marknivån vid sluttningsfasader ligga i nivån med markplanet mot fasad med 2 våningar till maximalt 1/5 del av dess bredd. Resterande mark vid sluttningsfasader anpassas med den omgivande markens lutning fram till övre markplan vid fasad med 1 våning.”*

För administrativ bestämmelse a1 gällande utökad bygglovsplikt för kulturhistoriskt värdefulla hus/värdefull bebyggelsemiljö enligt planbeskrivning sid 19-20 hänvisas till rätt lagrum i planbestämmelsen på plankartan. Ett förtydligande görs även i planbeskrivningen på sid 12, 19 och 20 vad gäller den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen/kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

(Avsikten med planbestämmelsen a1-uttökad bygglovsplikt för åtgärder som inte omfattas av den generella lovplikten för kulturhistoriskt värdefulla hus som ligger inom av länsstyrelsen särskilt utpekad kulturhistorisk värdefull bebyggelse, enligt planbeskrivning sid 12, 19-20, är just att tydliggöra detta, för att säkerställa att det vid bygglovsprövningen ses till att åtgärder inom dessa fastigheter utförs på ett varsamt sätt. Där hänsyn till bebyggelsens viktigaste karaktärsdrag vad gäller skala, placering, utformning, materialval och färgsättning särskilt beaktas vid bygglovsgivning.)

Planbeskrivningen kompletteras med information om att kommunen inte avser att ingå exploateringsavtal då kommunen inte äger någon mark inom planområdet.

Planbestämmelsen som hänvisar till PBL 4 kap 11§ förtydligas så att det framgår att det är max en bostadslägenhet per bostadsbyggnad i enlighet med § i PBL.

Information om de bygglovsbefriade åtgärderna enligt PBL2010:900 har uppdaterats till och med SFS2018:1370 på sidorna 19-21 i planbeskrivningen.

Vi förtydligar att VA-huvudmannen, Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) gjort bedömningen att det inte föreligger ett behov av en allmän dagvattenanläggning enligt lagen om allmänna vattentjänster.

(Då genomförd utredning visar att avledning av dagvatten kan lösas på ett likvärdigt sätt via vägdiken, privata dagvattenledningar och dikessystem inom området. Detta system bedöms kunna hantera ett regn med 10 års åtkomsttid. Planområdet kommer därmed inte att ingå i verksamhetsområde för vare sig dagvatten fastighet eller dagvatten gata. Det är med andra ord fastighetsägarna och väghållarna som ansvar för områdets dagvattenhantering, och EEM planerar inte för att bygga ut ett allmänt (kommunalt) dagvattennät.

Enligt en inventering av befintligt avvattningsystem inom planområdet har några kritiska punkter identifierats där åtgärder behövs. Vissa vägar saknar

tillfredställande avledning av vägdagvatten, på flertal ställen är problemen enkelt avhjälpta med att luta om vägen till befintliga diken eller genom att skapa nya vägdiken på kortare sträckor.)

I samband med VA-utbyggnaden kommer EEM ha en dialog med vägsamfälligheter och vissa fastighetsägare kring utformning av åtgärderna för att se över vad som kan samordnas med VA-utbyggnaden.
(Det är huvudmannen för respektive väg som bekostar dagvattenåtgärderna och har fortsatt ansvar för drift och underhåll av dessa.)

I antagandehandlingarna kompletteras/förtydligas texten under rubriken gatunät och trafik i planbeskrivningen med att beakta att krav enligt boverkets byggregler, BBR ställs vid nybyggnation gällande framkomlighet för räddningstjänstens fordon. Även inforutan på plankartorna kompletteras med ett stycke om framkomlighet.

Tidigare föreslagen gång och cykelväg vid den tillfälliga transportvägen vid tidigare va-utbyggnad mellan Kullerstasandsvägen och Grundbystrandsvägen tas bort, då vägen nu är borttagen och planerad med skog enligt EEMs tidigare överenskommelse/avtal med markägaren.

Beträffande va-frågan görs ett generellt förtydligande i planbeskrivningen gällande vatten och avlopp förtydligas att det är verksamhetsområde för vatten och spillvatten som avses *(dagvatten återfinns under egen rubrik)*.

Under rubriken dagvatten har text i planbeskrivningen kompletterats med att EEM kommer att föra en dialog med vägsamfälligheter kring utformning av åtgärderna, för eventuell samordning i samband med att EEM bygger ut vatten och spillvatten-nätet.
(Det är fastighetsägarna och väghållarna som ansvarar för områdets dagvattenhantering då EEM inte planerar för att bygga ut ett allmänt (kommunalt) dagvattennät, vilket även framgick vid granskningen).

Synpunkter som inte (och delvis inte) har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

Önskemål om-från berörd fastighet/fastigheter;

-Att ytterligare möjligheter ges till avstyckningar och utökade ytor med kvartersmark för bebyggelse:

Fastighet X –X (och Fastighet X), Kullersta Samfällighetsförening (Fastighet X), Fastighet X, via ombud LRF Konsult, Fastighet X, Fastighetsägare X,

- Att upphäva strandskyddet även för allmän plats Natur:

Fastighet X –X (och Fastighet X), Kullersta Samfällighetsförening (Fastighet X

-Att inte upphäva strandskyddet för att tillgängliggöra stränder:

Fastighet X

-Att infrastruktur (vägar) finansieras via skattsedeln:

Fastighet X

-Att tillåta brygganläggning (typ W1)) vid allmänplats Natur:

Fastighet X-X (och Fastighet X), Kullersta Samfällighetsförening (Fastighet X), Fastighet X, X, X och X

-Utökad byggrätt:

Fastighet X -X(och Fastighet X), Fastighet X

-Att inte ingå i det avgränsade planområdet, minskad byggrätt och möjliggöra mindre avstyckningar, samt ny dragning av tillfartsväg:

Arrendator Fastighet X, och Fastighet X

-Begränsa antalet föreslagna vändplaner och återvändsgator:

Fastighet X –X (och Fastighet X), Fastighet X o X

-Att reglera utbyggnad av gatubelysning för att minimera antalet fast upplysta punkter, att reglera framförande av häst;

Fastighet X –X (och Fastighet X)

-Motsätter oss att mark öster och väster om vår tomt avsätts till allmänning/
allmänplats Natur

Fastighet X

-Motsätter oss att markremsa på östra delen av vår tomt avsätts till allmänning/
allmänplats Natur

Fastighet X

-Att planen intar en mindre restriktiv hållning till tillåten typ av bryggor och för strandnära byggande och byggande nära tomtgränser:

Fastighet X

-Att planen intar en mindre restriktiv för strandnära byggande av komplementbyggnader med anknytning till stranden:

Fastighet X

-Möjlighet till parkering utanför vår tomt, anläggande av besöksparkering:

Fastighet X

-Att planområdet utökas med området som har byggnader på ofri grund (inom arrendeområdet vid *Fastighet X*) i slutet av Vretbovägen och i början på Kullerstavägen:

Grundby Kullersta Samfällighetsförening Grundby Ga:1, Arrendator X
Kullerstavägen utanför planområdet

-Att planområdet utökas med större del av det centrala skogsområdet vid *Fastighet X* med beteckningen NATUR med aktiv skogshållning/skogsskötsel
Fastighet X

- Att maximal nockhöjd för komplementbyggnader höjs till minst 4 meter
Fastighet X

-Att föreslagen NATUR vid *Fastighet X* ändras till prickmark
Fastighet X

-Att större byggrätter medges för byggnader långt från Mälarstranden och att fastigheter större än 2000 m² endast begränsas med 1/7 delsregeln samt att mindre tomter än ca 1500 m² ges begränsningar i byggrätter.
Fastighet X

-Att byggherren och handläggaren ges större frihet vid bedömning om byggrätt och utformning och placering för anpassning till miljön
Fastighet X

-Ny tillfartsväg i söder vid föreslagna avstyckningar vid *Fastighet X* och *Fastighet X*:
Fastighet X, X, X och X

-Att bredda Vretbostigen skulle vara ett för stort ingrepp i naturen, området bör lämnas utan åtgärd, brevlådor, post- och sophämtning kan ske som idag vid närmast större väg:
Fastighet X, X, X och X

-Infartsväg till *Fastighet X*, X och X föreslås kvarstå som i dag 3, 5 m bred och inte ges möjlighet att bli i den bredd som lokalgatan i detaljplanen anger:
Fastighet X

-Att NATUR mark vid *Fastighet X* ändras till tomtmark/kvartersmark
Fastighet X

Efter granskningstiden inkom Kullersta Samfällighetsförening med en synpunkt om att det tidigare önskemålet att ges möjlighet att stycka av några fastigheter på föreningens mark inte längre är önskvärt. Föreningen önskar därför att de i granskningen föreslagna nya fastigheterna tas bort och att marken istället föreslås som naturområde som det var tänkt i samrådsförslaget.

Enligt mail- och telefonkontakter med representant från styrelsen, framkom det att det var en oro för vilka konsekvenser i form av kostnader det skulle bli för föreningen med granskningsförslagets möjlighet till avstyckningar som avgift för avstyckning och anslutningsavgifter för vatten och avlopp

Synpunkten kan inte tillgodoses då den inkom efter granskningstiden och sådana större ändringar inte är lämpliga att ske inför antagande.

Det har även kommunicerats med föreningen och klarats ut att föreningens oro för att stora kostnader tillkommer oavsett om man styckar av tomter eller inte visar sig vara obefogad. Då kostnader för både lantmäteriets förrättningar och kostnader för va-anslutningar (enligt uppgift från chef VA Planering vid Eskilstuna Energi- och Miljö) först kan bli aktuella vid avstyckning av fastigheter för de nya föreslagna tomtplatserna som möjliggörs i och med planförslaget.

Dessutom kvarstår önskemål från de boendes sida utifrån samrådsförslaget, att behålla de befintliga servitutsparkeringarna som medges i granskningsförslaget och i nuvarande förslag vid antagande med vändslinga. Förslag vid granskning och antagande medger dessutom bättre framkomlighet till fler fastigheter genom anläggande av lokalgata som underlättar för såväl utryckningsfordon och annan samhällsservice som för enskild snöröjning.

Ej tillgodosedda och delvis ej tillgodosedda sakägare under granskningen

Sakägare 1
Sakägare 2
Sakägare 3
Sakägare 4
Sakägare 5
Sakägare 6
Sakägare 7

Ej tillgodosedda och delvis ej tillgodosedda sakägare under det tidigare samrådet

Sakägare 1
Sakägare 2
Sakägare 3
Sakägare 4
Sakägare 5
Sakägare 6
Sakägare 7
Sakägare 8
Sakägare 9
Sakägare 10
Sakägare 11
Sakägare 12
Sakägare 13
Sakägare 14
Sakägare 15
Sakägare 16
Sakägare 17
Sakägare 18

Grundby Kullerstas Samfällighetsförening, Grundby Ga:1
Kullersta Samfällighetsförening

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslag till detaljplan för Ekensholm 4:1, Grundby 3:3, Kullersta 1:5 med flera Mälarstranden SBN/2014:242 upprättad den 21 november 2018.
Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Mari Lundkvist
Planhandläggare

Antagandehandling

Detaljplan för

Ekensholm 4:1, Grundby 3:5, Kullersta 1:5 m fl Mälarstranden

Eskilstuna kommun

Behovsbedömning/Avgränsning av MKB

Planprocessen



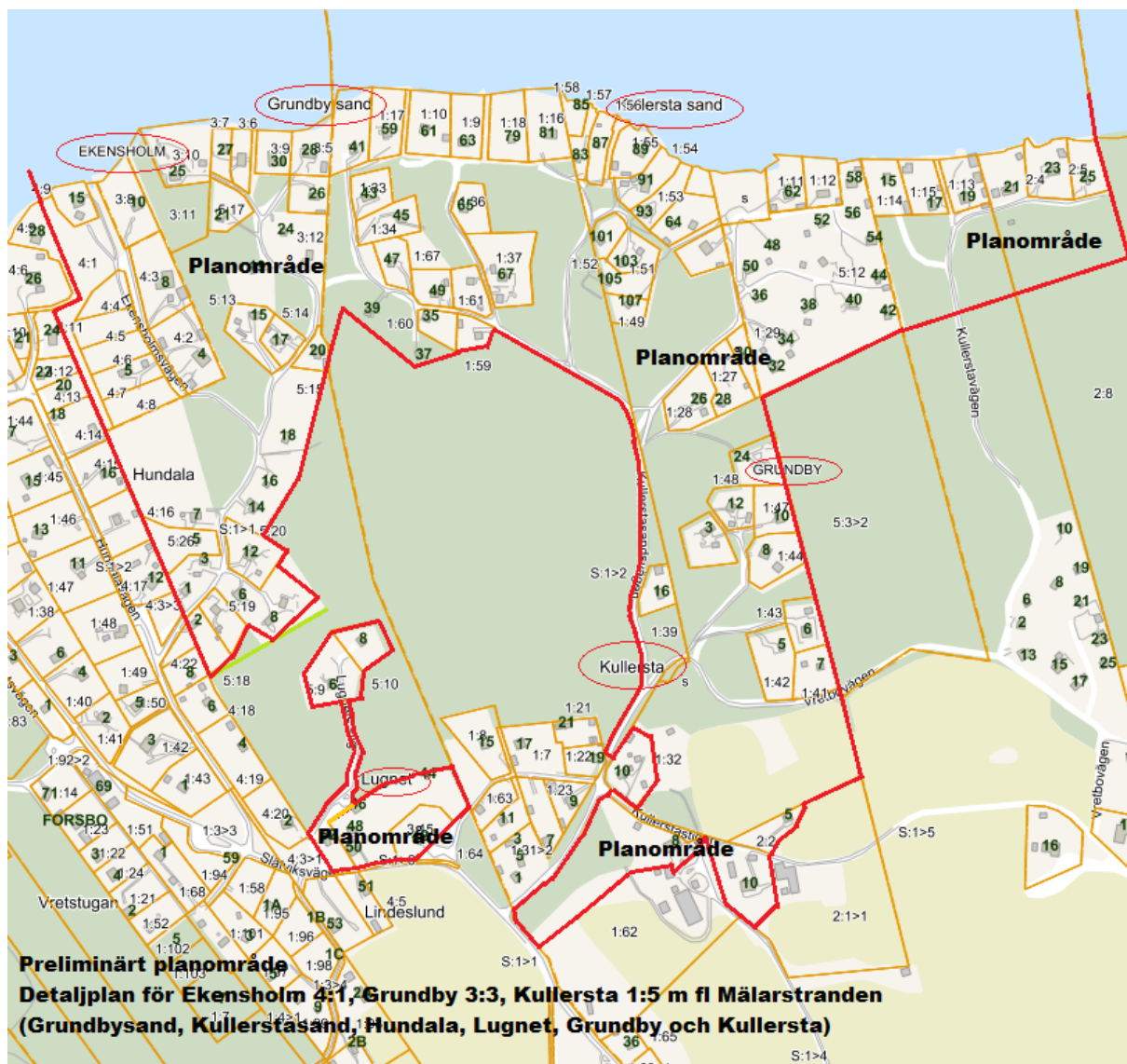
Enligt 6:11 Miljöbalken och lagen om miljöbedömningar av planer och program (PBL 4:34) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan medföra en *betydande miljöpåverkan*.

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.



Preliminär avgränsning av planområdet för detaljplan Ekensholm 4:1, Grundby 3:5, Kullersta 1:5 m fl Mälarstranden, SBN/2014:113. (Heldragen röd linje visar avgränsningen).

Inledning

Planens syfte

Syftet med den föreslagna detaljplanen är att utreda möjligheterna och förutsättningarna för en fortsatt omvandling av fritidshusbebyggelse till bostäder för permanentboende samt att utreda möjligheten till viss komplettering med ett fåtal nya bostadsfastigheter genom till exempel avstyckning av befintliga arrendetomter.

Strävan är att samtidigt kunna bevara områdets naturvärden, bebyggelseäthet, karaktär och landskapsbild.

Detaljplanens intention är att skapa förutsättningar för en god gestaltning där nya byggnader anpassas till platsens förutsättningar. Den rådande karaktären för större delen av området med "hus i natur" bevaras likväl som att de befintliga gårdsbildningarna vid de öppna odlingslandskapen i söder bevarar sin karaktär.

Det är av stor vikt att bevara områdets naturkaraktär. Bebyggelsen placeras så att omgivande terräng och naturmark dominerar landskapsbilden, särskilt viktigt att tänka på vid exponering mot vattnet och andra öppna landskap.

Bebyggelsens utformning, färgsättning, storlek och våningsantal anpassas till områdets karaktär. Altaner och terrasser kring bebyggelse bör placeras i markhöjd och dess ytor begränsas.

Krav kommer att ställas om att all ny bebyggelse ska anpassas efter fastighetens topografi. Det utformas bestämmelser om begränsningar av markingrepp/markarbeten för att minimera sprängning, schaktning, fyllning och uppfyllnader i största möjliga utsträckning.

Planområdets södra del omfattas av riksintresset för kulturmiljövården, Kafjärden D1. Området ska långsiktigt skyddas mot åtgärder som kan skada riksintresset, vilket till exempel kan vara att skapa ny bebyggelse i grupper eller i öppna lägen som hindrar utblickar i landskapet samt vindkraftsetableringar.

Resterande delar av området utgör ett regionalt/kommunalt intresse för kulturmiljön.

Kulturmiljövården inom detaljplaneområdet bedöms bestå av den småskaliga bebyggelsekaraktären med små volymer med tomter och slingrande vägar anpassade efter topografin.

Kommunens intention är att utveckla bebyggelsen utan övergripande påverkan på riksintresset och med hänsyn till övriga kulturmiljöintressen inom detaljplaneområdet.

Kulturmiljöintressets huvudsakliga värden bedöms kunna behållas med hjälp av restriktivitet mot nya tomter, bevarande av natur, bevarande av tillgängliga stränder bevara öppna lägen som medger utblickar till omkringliggande landskap och att inte tillåta bebyggelse i närheten av fornlämningar.

**Översiktlig
beskrivning av
planområdet**

Detaljplaneområdet ligger i kommunens norra del invid Mälaren, cirka 5 km nordost om Torshälla och cirka 10 km från Eskilstuna centrum. Planområdet omfattar cirka 54 hektar. Området ligger på en skogsbeklädd förkastningsbrant mellan Mälaren och det lägre, öppnare odlingslandskapet söder om detaljplaneområdet. Området ligger till stora delar i norrlutning ner mot Mälaren och utgör där ett skogs-dominerat mosaiklandskap med cirka 1,2 km strandlinje utefter Mälaren.

Detaljplaneområdet utgörs av cirka 110 bostadsfastigheter varav cirka 15 procent är åretruntbostäder. Bebyggelse med permanentboende är spridd över hela området med viss koncentration utefter strandlinjen. Strandområdet domineras dock fortfarande av fritidshusbebyggelse.

En stor del av fastigheterna är enskilda privata fastigheter. Några fastigheter är obebyggda. Det finns ett antal bostadshus med tillhörande uthus på ofri grund/byggnader med arrendetomter som är fördelade på flera olika fastigheter.

Inom området finns två vägsamfälligheter för gemensamma vägar, den största Grundby ga:1 har bildat samfällighetsföreningen Grundby Kullersta Samfällighetsförening medan den mindre Grundby ga:5 endast är en anläggningssamfällighet med delägarfastigheter. Det finns även en anläggningssamfällighet med bland annat gemensamma naturområden.

Inom planområdet finns idag inga särskilda miljöbelastningar eller stora störningar. Inom planområdets södra del, området vid Kullersta finns två bebyggda lantbruksfastigheter.

Miljöbalken

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Bestämmelser Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna om hushållning med mark och vatten i 3 och 4 kap miljöbalken?			Osäker	Planförslaget är inte helt förenligt med dessa kapitel i miljöbalken då det gradvis innebär en övergång från fritidsboenden till åretruntboenden i kommunens norra utkant, cirka 10 km från centralorten Eskilstuna (MB 3 kap). ”Mälaren med öar och strandområden” utgör riksintresse med hänsyn till turismen och det rörliga friluftslivet. (MB 4 kap 2§). Detaljplanförslaget innebär inget intrång i de oexploaterade delarna av stränderna. Förslaget kan dock innebära ett mindre intrång i omgivande skogsområden. Omvandlingen till åretruntbostäder kan delvis innebära en påverkan på de delar av detaljplaneområdet som har ett kulturhistoriskt värde knutet till 1900-talets sommarstugeområden. Omvandlingen till ett område med åretruntbostäder har dock redan påbörjats. Genom att planförslaget är restriktivt till möjligheten att bilda nya fastigheter och begränsar byggrätten bedöms den negativa påverkan på områdets karaktär bli begränsad. Mälaren utgör även ett riksintresse för yrkesfisket. Planen bedöms inte ge någon negativ påverkan för yrkesfisket.

Iakttas gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken?	Ja			
Kommer området att tas i anspråk för sådant ändamål som omfattas av bestämmelserna i PBL 4:34 om krav på MKB?		Nej		

Gällande regleringar och skyddsvärden

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Förordnanden/skydd Berör planen område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken?	Ja			Generellt gäller strandskydd 100 meter från stranden. Strandskyddet är utsläckt för vissa områden inom detaljplaneområdet. Strandskyddet föreslås finnas kvar inom öppet vatten och inom naturområden. Nyckelbiotop, barrskog med rik marksvampflora och värdefull kryptogamflora på privatägd skogsmark med centrum ca 400 m söder om Grundby sand och Kullersta sand..
Berör planen kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen?	Ja			Fornlämningar finns vid detaljplaneområdets södra gräns.
Riksintressen Berör planen riksintresse för natur- eller kulturminnesvård, rörligt friluftsliv eller Natura 2000-område?	Ja			Detaljplaneområdet ligger inom tre riksintresseområden. Riksintresset Mälaren med öar och strandområde vars främsta värden är det rörliga friluftslivet och turismen. Planen föreslår inga nya bostäder ner mot Mälaren och endast enstaka nya bostadsfastigheter i omgivande skogsområden. Riksintresseområdet Kafjärden D1 omfattas av kulturmiljövården. En förändring av detaljplaneområdets karaktär, från sommarstugeområde till åretruntområde, bedöms inte påverka det kulturhistoriska riksintressets helhetsvärde. Riksintresset för yrkesfisket i Mälaren bedöms inte påverkas genom planförslaget.
Högt naturvärde Berör planen område, som bedömts ha högt regionalt eller kommunalt naturvärde?		Nej		I planområdets centrala del ligger ett område med barrskog som har en rik marksvampflora och värdefull kryptogamflora och som av skogsstyrelsen är utpekad som nyckelbiotop på privat mark med centrum ca 400 m söder om Grundby sand och Kullersta sand. Detta område kommer att bevaras, ingen exploatering med ny bebyggelse kommer att ske inom detta område.

Skyddsavstånd Lokaliseras planerade verksamheter så att skyddsavstånd till befintlig bebyggelse inte uppfylls?			Osäker	Fastigheterna Kullersta 1:62 och Kullersta 2:1 är bebyggda lantbruksfastigheter. Jordbruk och eventuell djurhållning kan innebära störningar i form av lukt, flugor, buller och allergiska reaktioner hos känsliga personer. Boverket och Socialstyrelsen rekommenderar ett skyddsavstånd om 200 meter mellan häst-anläggningar och bostäder. Om antalet hästar understiger 10 så har avståndet bedömts kunna vara kortare. För att hävda djur/ hästhållningen samt skydda bostadsbebyggelsen föreslås inga nya tomter i detaljplanen inom 100 meter från stallanläggning och gödselhantering samt 50 meter från område där hästar vistas. Kombinationen av åretruntbostäder och småskalig djur/hästhållning bedöms möjlig. Den förhärskande vindriktningen är fördelaktig och avståndet mellan jordbruksfastigheter och den omgivande bebyggelsen överstiger 100 meter.
				Vilket innebär att det är få omgivande fastigheter som kan bli berörda. En småskalig djurhållning/hästverksamhet bidrar till den lantliga karaktären för området.

Effekter på miljön

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Mark Kan ett genomförande av planen skada befintliga markförhållanden?		Nej		Detaljplaneområdet består till största del av morän med såväl sandig, blockrik och storblockig moränryta. Det finns även stora delar med postglacial sand, grus, stenblock och klapper. Berg förekommer på några få områden, likaså glacial lera som finns under de flacka, öppna jordbruksmarkerna vid Kullersta. En ökad byggnation bedöms inte påverka befintliga geologiska markförhållanden. Viss Sprängning och uppfyllnad som påverkar topografin och i sin tur dagvattenavrinningen kan dock förekomma. Det finns inget informationsunderlag för skredrisk inom detaljplaneområdet. Höjdskillnaden mellan stranden och Mälaren är liten.
-Kan ett genomförande av planen skada befintliga markförhållanden?		Nej		Utförande, utförande och placering av ny bebyggelse ska anpassas till topografi och vegetation. Förändringar i topografiska förhållanden får inte överstiga 0,5 meter i höjdd. Byggnader ska placeras och utformas så att markgrepp minimeras.

Ligger delar av planområdet inom det av SMHI karterade riskområdet för översvämning?		Nej	Översiktliga översvämningskarteringar för Mälaren (räddningsverkets rapport 22 från år 2001) visar att några låglänta områden inom planområdet riskerar att översvämmas vid "100 års vattenstånd". Vid beräknat "högsta vattenstånd" översvämmas även resterande delar av strandsträckan inom detaljplaneområdet. Inga nya bostäder föreslås på mark som riskerar att översvämmas. Befintlig bebyggelse intill låglänta strandområden kan komma att påverkas vid höga vattenflöden.
Kan miljö- och hälsofarliga ämnen finnas lagrade i marken?		Nej	Det finns inga kända markföroreningar inom detaljplaneområdet. Ingen undersökning är genomförd.
Luft och klimat Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av luftkvalitén eller förändringar av klimatet?		Nej	Ökad trafik inom planområdet bedöms inte nämnvärt påverka lokalklimat och luftföroreningar. För luktstörning från djurhållning/hästverksamhet – se under rubriken <i>Skyddsavstånd</i> .
Vatten Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av vattnets kvalité eller orsaka förändrade flödesmönster?		Osäkert	Detaljplanen medger ökad byggnation som leder till ett högre tryck på Mälaren, med önskemål om bryggor, röjning av vass etc. Inga nya gemensamma bryggområden föreslås. Endast en stolp- och flytbrygga tillåts per bostads-fastighet med direkt strandkontakt. En ökad andel motordrivna båtar kan medföra mer utsläpp i Mälaren. En utbyggnad av detaljplanen kan delvis komma att påverka vattendirektivet och EU:s ramdirektiv för vatten. Dock tillåts ingen tillkommande bebyggelse vid vattnet, strandskyddet vidmakthålls inom naturmark och dagvatten skall omhändertas lokalt. Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp kan ses som en kompensatorisk åtgärd, då det bedöms minska den ekologiska belastningen på Mälaren och grundvattnet, då andelen orenat vatten som släpps ut till Mälaren minskar. Planförslaget kan innebära en större andel hårdgjorda ytor vilket kan medföra snabbare dagvattenflöden och därtill krav på dagvattenhantering. Dagvatten ska omhändertas lokalt och så långt som möjligt infiltreras inom varje fastighet.
Vegetation Kan ett genomförande av planen påverka vegetationsförhållandena i området?		Nej	Ett ökat invånarantal medför ökat slitage på natur- och rekreationsområden. Större byggrätter för åretruntbostäder innebär ökad risk för att vegetation tas bort och att terrängförhållanden förändras genom schaktning, uppfyllning och sprängning. Inga befintliga naturstråk mellan bebyggelsen får bebyggas. Befintliga naturstråk (undantas för bebyggelse) / sparas i detaljplanen för fortsatt kontakt med Mälaren och omgivande skogsområden

Djurliv Kan ett genomförande av planen påverka djurlivet i området?		Nej	En ökad andel permanentboende och en större exploatering på tomter kan påverka djurens rörelsestråk och mattillgång. Stenmurar kan innehålla ett unikt växt- och djurliv. Murar i anslutning till jordbrukslandskap är biotopskyddade enligt Miljöbalken. Information införs på plankartan att gamla stenmurar har ett ekologiskt och estetiskt värde och därför ska bevaras och underhållas, hållas fria från buskar och träd. Jakt är inte tillåtet inom detaljplanelagt område.
Stads-/landskapsbild Kan ett genomförande av planen påverka stads/landskapsbilden?	Ja		Ytterligare bostadsfastigheter och förändring till åretruntbostadsområde kommer att påverka landskapsbilden. Den nuvarande, delvis småskaliga och kulturellt värdefulla karaktären, kan påverkas negativt. Större byggnader kan innebära borttagande av grönska vilket medför att de blir mer synliga från Mälaren. Detaljplanen föreskriver bestämmelser och rekommendationer för att begränsa påverkan på landskapsbilden. Planen föreskriver naturstråk mellan bebyggelsen för att bevara de utblickar och siktlinjer som finns ner mot Mälaren och in mot omgivande odlingslandskap och skogsområden.
Miljöpåverkan från omgivningen Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet?		Nej	Ingen miljöstörande verksamhet ligger i eller i anslutning till detaljplaneområdet.

Effekter på hälsa och säkerhet

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Störningar Kan ett genomförande av planen medföra störningar; t ex utsläpp, buller, vibrationer, ljus?			Osäker	En ökad andel åretruntbostäder och tillkommande bostadsfastigheter kan innebära ökad trafik, buller och utsläpp. Inga riktvärden bedöms dock överskridas. Hästhållningen inom detaljplaneområdet kan innebära en störning för känsliga, se rubrik <i>Skyddsavstånd</i>. Uppförande av ny bebyggelse kan under byggtiden innebära buller, vibrationer och störningar för omgivningen.
Säkerhet Kan ett genomförande av planen ge effekter på hälsa och säkerhet?		Nej		En ökad biltrafik innebär ökad risk för trafikolyckor. I Mälarstrandsplaner avsätts inte utrymme för separata gång- och cykelvägar, de hänvisas till gaturummet och de stigar och stråk som finns inom området. Inom detaljplaneområdet föreligger en förhöjd risk för förekomst av radon. Vilket inte behöver påverka de boende om husen uppförs radonsäkert och radonhalten mäts efter byggnation för att se till att radonhalten understiger gränsvärdet. Bebyggelse bör placeras med hänsyn till elledningar.
Barn och ungdomar Kommer planen att påverka barn och ungdomar negativt?		Nej		Inom och invid planområdet finns god tillgång till lek- och rekreationsområden med möjlighet till naturupplevelser, bad och andra vatten och utomhusaktiviteter. De låglänta öppna markerna och skogsområdena invid Mälaren ger allmän tillgång till vattnet och vackra utblickar. Viss del av dessa naturområden är samfälld. Då det är glesa turtider i busstrafiken, tvingas barn och ungdomar till ett bilberoende genom de vuxnas försorg. En ökad andel åretruntbostäder kan skapa ett något bättre underlag för bussförbindelser och service i närområdet.

Effekter på hushållning av mark, vatten och andra resurser

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Mark- och vattenanvändning Kan ett genomförande av planen medföra avsevärd förändring av mark och vattenanvändning i området?	Ja			Marken inom planområdet är till stora delar redan ianspråktagen för bebyggelse. Förslag till avstyckning av ett fåtal nya bostadsfastigheter innebär att en mindre del av tidigare oexploaterad skogsmark i omedelbar närhet av befintlig bebyggelse bebyggs. Planen bedöms dock inte påverka yrkesfisket som är ett riksintresse för Mälaren.
Naturresurser Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs?		Nej		
Transporter/Kommunikation Kan ett genomförande av planen ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik?		Nej		En ökning av trafiken inom och till detaljplaneområdet förväntas med en ökad andel åretruntboende. Trafikökningen är dock inte betydande.
Rekreation, rörligt friluftsliv Kan ett genomförande av planen försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreativ möjlighet?		Nej		Fler människor kommer att använda omgivande natur- och rekreativs områden, vilket ökar slitaget på naturområdena något. Naturstråk sparas i detaljplanen för fortsatt kontakt med Mälaren och omgivande skogsområden.
Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen negativt påverka område med forn-lämning eller annan värdefull kultur-historisk miljö?			Osäker	Mälaren har idag få kvarvarande områden med enbart småskalig fritidshusbebyggelse. Den redan påbörjade omvandlingen av detaljplaneområdet till åretruntbostäder kommer att fortsätta att påverka områdets kulturvärden. Se rubrik <i>Riksintressen</i> .

Övergripande miljömål och bärkraftsprinciper

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Långsiktliga miljömål Finns det någon risk att ett genomförande av planen åstadkommer effekter som strider mot de fyra kretsloppsvillkoren eller andra långsiktiga miljömål?		Nej		Åretruntboende inom detaljplaneområdet innebär ett bilberoende. Ökad biltrafik innebär ökade koldioxidutsläpp och påverkar delvis miljömålet <i>begränsad klimatpåverkan</i> . En anslutning till kommunalt vatten och avlopp innebär en mindre belastning på detaljplaneområdets hydrologi och Mälarens vatten vilket kan sägas vara positivt för miljömålet <i>levande sjöar och vattendrag</i> .
Har ett genomförande av planen effekter som var för sig är begränsade men tillsammans kan vara betydande?	Ja			Trafikökningen inom detaljplaneområdet har ingen stor påverkan på klimatet, men kan tillsammans med effekten av andra omvandlingsområden i Mälarens perifera lägen bli sammantaget stor.
Har ett genomförande av planen miljöeffekter som kan orsaka skada på människors hälsa, direkt eller indirekt?		Nej		

Sammanfattning

Positiva effekter av planens genomförande	Detaljplanen medför möjligheter till åretruntbostäder i natursköna miljöer på redan ianspråktagen mark längs Mälaren. Lätt tillgängliga natur och rekreationsområden i närmiljön kan medföra positiva effekter för människors hälsa. När bebyggelsen ansluts till det kommunala vatten och avloppsnätet minskas belastningen på detaljplaneområdets vattenmiljöer.
Negativa effekter av planens genomförande	Bostäder placerade i kommunens norra del cirka 10 km från centralorten medför ökat behov av transporter vilket leder till utsläpp och miljöpåverkan. Enstaka ny bebyggelse föreslås. Ökade byggrätter och större andel åretruntboende kan påverka detaljplaneområdets kulturvärden. Trycket ökar på bryggområden, Mälaren kan påverkas. Detaljplaneområdets topografi och vegetation förändras. Landskapsbilden påverkas negativt. Bostäder intill jordbruk/ kan innebära störningar för boende.
Nollalternativ	Detaljplaneområdet fortsätter att vara ett småskaligt fritidshusområde med viss (oreglerad) omvandling till åretruntbostäder utan gällande detaljplan.
Sammanfattande kommentarer	Den samlade bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan. Detta gäller såväl varje enskilt område enligt ovan som den sammanvägda bedömningen.

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.	
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.	X
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 lokaliseringalternativ bör utredas.	

Arbetsgrupp

Arbetet med behovsbedömningen har bedrivits i projektform med medverkande tjänstemän från stadsbyggnadsförvaltningen och miljö- och räddningstjänstförvaltningen.

Anna Ekwall
Planchef

Mari Lundkvist
Planhandläggare