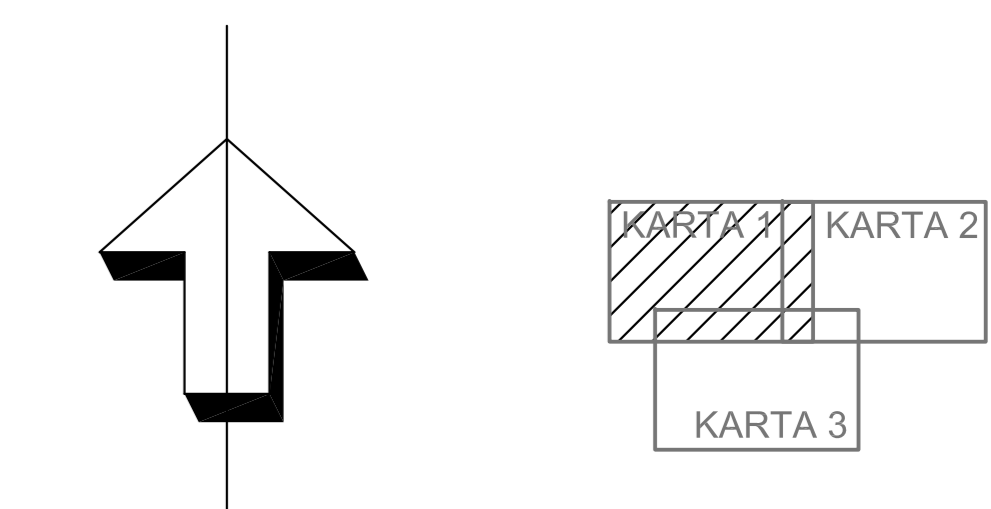
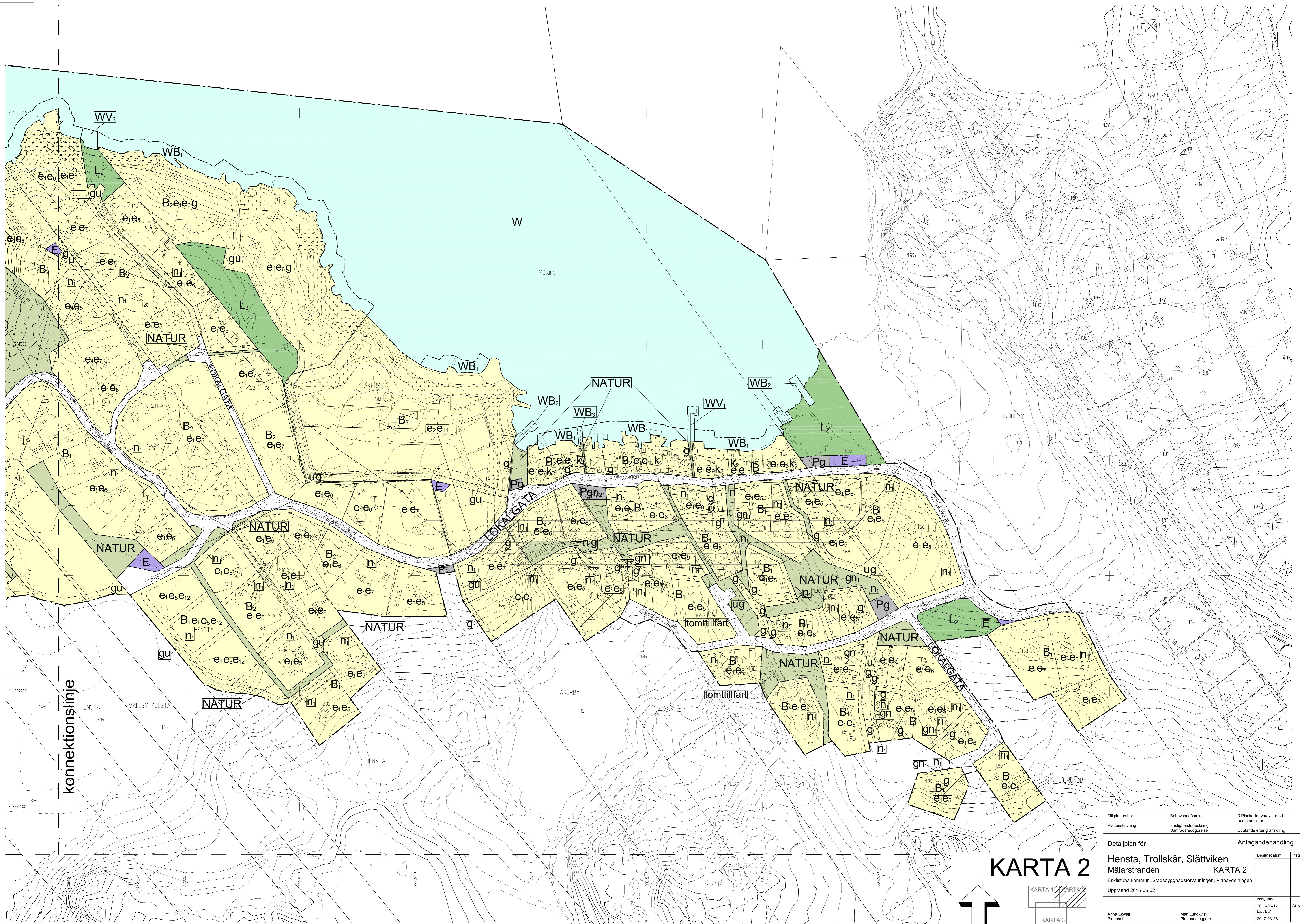


KARTA 1

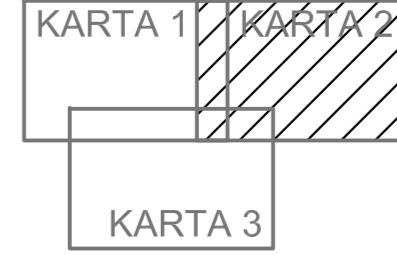
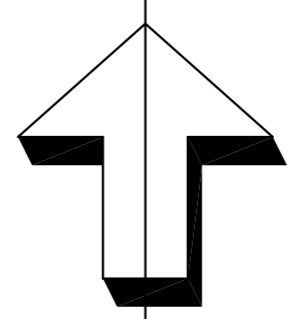


Planbeskrivning	Behovsbedömning Faslighetsföreckning Samrådsredogörelse	3 Plankartor varav 1 med bestämmelser Utfattande efter granskning
Detaljplan för Hensta Trollskär Slättviken Mälärstranden Eskilstuna kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, Planavdelningen		Antagandehandling Beslutsdatum Instans
Upprättad 2016-06-02 Anna Ekwall Planchef Mari Lundkvist Planhandläggare		Ansgårde 2016-06-17 Laga kraft 2017-03-23 SBN
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m		2014:242-0

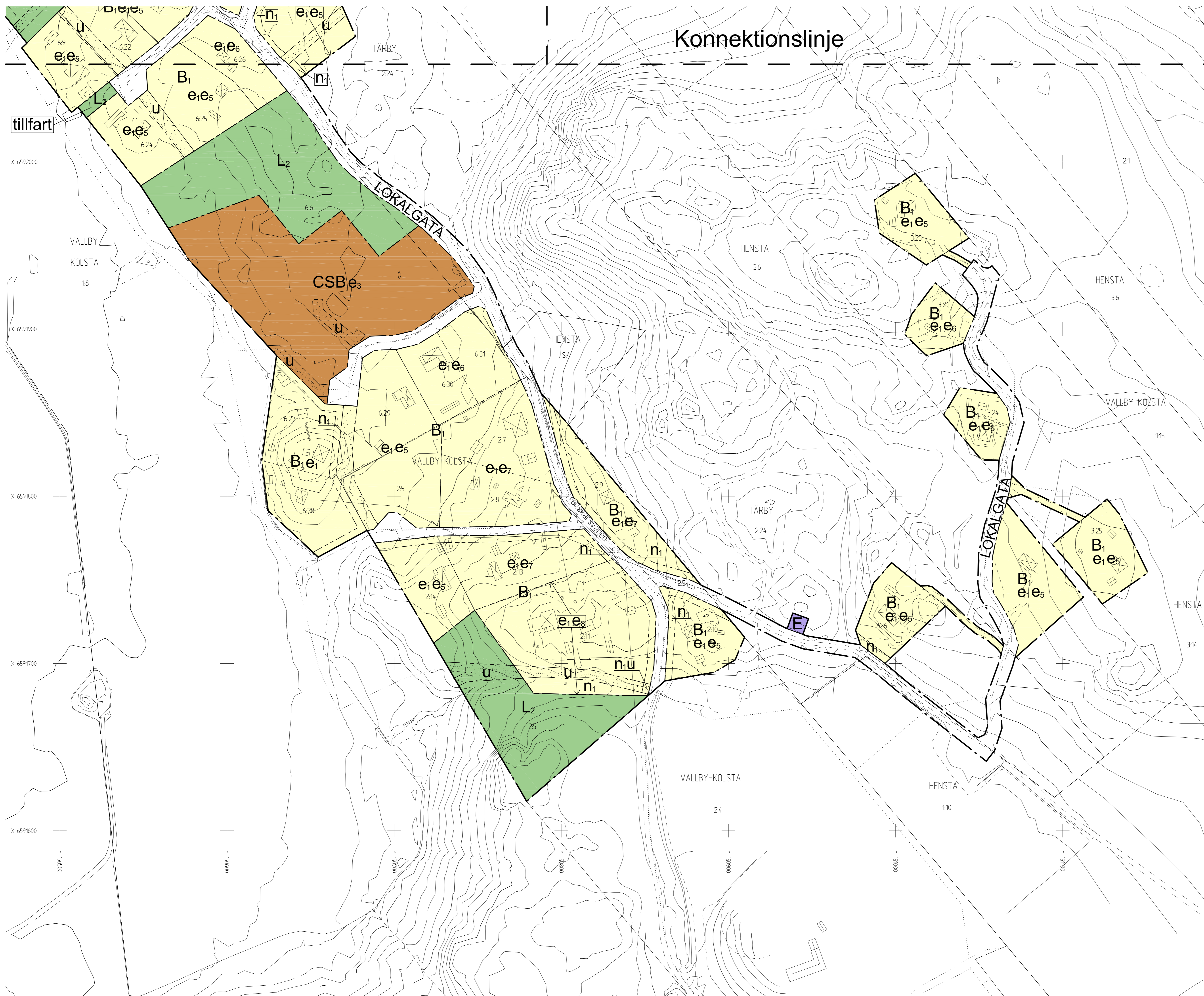


konnektionslinje

KARTA 2



Till planen hör: Planbeskrivning	Behovsbedömning Fastighetsföreckning Samrådsredogörelse	3 Plankartor varav 1 med beskrivningar Utlåtande efter granskning
Detaljplan för Hensta, Trollskär, Slättviken Mälarstranden Eskilstuna kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, Planavdelningen Upprättad 2016-06-02		Antagandehandling Beslutsdatum Instans
Anna Ekwall Planchef	Mari Lundkvist Planhandläggare	Antagande 2016-06-17 Laga kraft 2017-03-23 SBN
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m		2014:242-0



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 gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B1 Bostäder, friliggande enbostadshus
- B2 Bostäder, friliggande enbostadshus inom influensområde 100 m från stall och beteshagar
- B3 Bostäder/hästgård, högst 4 hästar
- CSB Samlingslokal, skola, förskola, bostäder, mindre kiosk/butik
- C Samlingslokal
- E Tekniska anläggningar
- L Odling, landskapet ska bevaras öppet
- L1 Natur, rekreation
- L2 Natur, betesmark
- P Parkering
- P1 Parkering/uppdrag

Vattenområden

- W Vattenområde som inte får överbyggas, fiskerättigheter. (Se planbeskrivning under rubriken Vattenområde)
- WB En stolp- eller flytbygga, högst 1,5 m bred får anläggas per fastighet
- WB1 En stolp- eller flytbygga, högst 1,5 m bred får anläggas.
- WB2 Friluftsbad. En stolp- eller flytbygga, högst 1,5 m bred får anläggas.
- WV En småbåts-, stolp- eller flytbygga högst 1,5 m bred för högst 15 fritidsbåtar får anläggas
- WV1 Småbåts-, stolp- eller flytbyggor högst 1,5 m breda för sammanlagt högst 15 fritidsbåtar får anläggas.
- WV2 Friluftsbad. En småbåts-, stolp- eller flytbygga högst 1,5 m bred för högst 10 fritidsbåtar får anläggas
- WV3 Friluftsbad. Småbåts-, stolp- eller flytbyggor högst 1,5 m breda för sammanlagt högst 15 fritidsbåtar får anläggas

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- marklov Befintlig vegetation ska bibehållas. Träd som angränsar till sjukdom eller skada får fällas. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 25 cm.
- tomttillfart Marken ska vara tillgänglig för in- och utfart från angränsande fastigheter
- tillfart Marken ska vara tillgänglig för in- och utfart till åkermark
- Marken ska vara tillgänglig för lokalt omhändertagande av dagvattnet

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e1 Största sammanlagda byggnadsarea är högst 1/7 del av tomtearen, med begränsning enligt följande:
Då byggnad uppförs i en våning får den sammanlagda arean vara högst 190m² varav huvudbyggnad högst 150 m² och komplementbyggnad högst 40 m². Vind får inte inredas.
Då byggnad uppförs i en våning med suterångsvåning 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 väggiv 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.
Vid fastigheter med beteckningen k₂ får byggnader inte uppföras i en våning med förhöjt väggiv.
- e2 Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnader är högst 300 m². Högst två huvudbyggnader tillåts. Högst tre komplementbyggnader per huvudbyggnad får uppföras. Komplementbyggnad får vara högst 30 m².
- e3 Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnader är högst 650 m².
Vid uppförande av samlingslokal/skola/förskola får största byggnadsarean för huvudbyggnad vara 200 m². Byggnaden får uppföras i en våning. Högst två förrådsbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea på högst 30 m² får uppföras. Minsta fastighetstorlek är 3000 m².
Vid uppförande av friliggande enbostadshus med en våning, våning med suterångsvåning eller en våning med förhöjt väggiv gäller samma bestämmelser som för motsvarande typ av hus enligt beteckning e1. Minsta fastighetstorlek är 1500 m².
Vid uppförande av parhus/radhus är största sammanlagda byggnadsarea 110 m² per lägenhet, varav huvudbyggnad får vara högst 80 m² och komplementbyggnad högst 30 m². Högst åtta lägenheter får uppföras. Parhus får uppföras i en våning eller en våning med förhöjt väggiv. Radhus får uppföras i en eller två våningar. Vind får inredas i byggnad med förhöjt väggiv men inte i byggnader med en eller två våningar. Minsta fastighetstorlek är 700 m² per lägenhet.
- e4 Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 m². Vind får inte inredas.
- e5 Minsta fastighetstorlek är 1500 m².
- e6 Minsta fastighetstorlek är 1000 m².
- e7 Minsta fastighetstorlek är 2400 m².
- e8 Minsta fastighetstorlek är 4000 m².

- e9 Minsta fastighetstorlek är 700 m².
- e10 Minsta fastighetstorlek är 380 m².
- e11 Minsta fastighetstorlek är 20000 m².
- e12 Bygglöv får endast beviljas om vägen till Hensta 2:32 - 2:33 ändras så att den blir belägen i g-området väster om de tre utpekade byggrätterna

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

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras. Prickmark vid vatten avser fri passage enligt miljölagstiftningen
- Marken får endast undantagsvis bebyggas med komplementbyggnader, ej brygghus och bätthus. (Se planbeskrivning, under rubriken Strandskydd)
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- tillfart Marken ska vara tillgänglig för in- och utfart till åkermark

Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning

På bryggor får inte byggnader eller plank uppföras.

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
- n1 Marken ska vara tillgänglig för lokalt omhändertagande av dagvattnet
- n2 Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten

Dagvatten ska omhändertagas lokalt och så långt som möjligt infiltreras inom varje fastighet.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

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 direktutfart mot lokalgata måste placeras minst 6,0 m från fasthetsgräns mot lokalgata.

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 suterångsvåning är högsta tillåtna taknockshöjd 8,0 m för sadeltak/dubbelt pulpettak och 5,5 m för enkelsidigt pulpettak. Största tillåtna taklutning är 27°. Högst 1/3 av suterångsvåningens golvyta (överkant golv) får ligga i nivå som markplanet vid fasaden med två våningar. Resterande mark vid slutningsfasader anpassas med den omgivande markens lutning fram till övre markplan vid fasad med en våning.

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

För radhus uppförd i två våningar är högsta tillåtna taknockshöjd 8,0 m och största tillåtna taklutning 14°.

För komplementbyggnader är högsta tillåtna taknockshöjd 3,5 m och största taklutning 27°, förutom vid parhus/radhus där största tillåtna taklutning är 14°.

Komplementbyggnader får inte byggas ihop med huvudbyggnad, förutom vid parhus/radhus.

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

Utformning, utförande och placering av ny bebyggelse ska anpassas till befintlig topografi och vegetation. Nya byggnader ska placeras så att markgrepp minimeras.

Huvudbyggnad som placeras i brant terräng får utföras med pelargrund eller att huset trappas efter terrängen, utöver angiven taknockshöjd. Komplementbyggnader som placeras i brant terräng får utföras med suterångsvåning, trappas efter terrängen eller placeras på pelargrund, utöver angiven taknockshöjd och våningsantal.

Varsamhet

Inom kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns särskilda kvaliteter som är värda att bevara för att byggnader ska harmoniera med omgivningen såsom:

Småskalighet - Låga, smala och små byggnadsvolymer, gärna fler mindre komplementbyggnader än en stor. Utformning - Huvudbyggnad i en våning med sadeltak. Traditionella fasadmaterier, förrådsvis träpanel med faluröd kulör. Undvik dominerande branta eller flacka tak. Placering - Huvudbyggnad centralt på naturtomt, befintlig vegetation och topografi bevaras.

Inom kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns särskilda kvaliteter som är värda att bevara för att byggnader ska harmoniera med omgivningen såsom:

Småskalighet - Låga, smala och små byggnadsvolymer. Utformning - Huvudbyggnad i en våning med sadeltak alternativt en våning med suterångsvåning. Traditionella fasadmaterier, förrådsvis träpanel med traditionell kulör. Undvik dominerande branta eller flacka tak. Placering - Huvudbyggnad centralt på naturtomt, befintlig vegetation och topografi bevaras. Byggnader får inte uppföras i en våning med förhöjt väggiv

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Bygglöv för huvudbyggnad får inte beviljas förrän fastigheten har en godkänd dagvatten- och avloppslösning. Krav på va-anslutning till det kommunala nätet för fastigheter som ligger inom det kommunala va-verksamhetsområdet innan bygglöv beviljas.

Strandskyddet upphävs inom området

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fasthetsgräns
- - - - - Traktgräns
- Servitut, gemensamhetsanläggning, ledningsrätt
- 000.0 Fastighetsbeteckning
- Samfällighet
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Stenmur
- Stant
- Gångstig
- Väggkant, gångbana
- Dike
- Ågostagsgräns
- Träd
- Nivåkurvor
- Elledning
- Strandlinje
- Ruhälspunkt
- Fornminneslinjer resp symbol

INFORMATION
Planavgift tas ut i samband med bygglöv.

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

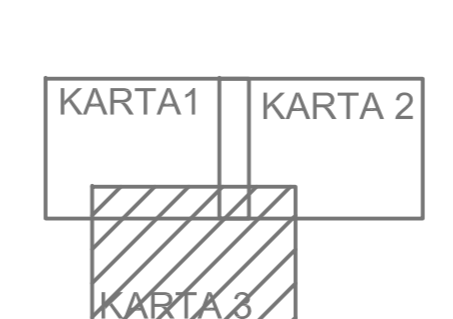
Topografi och vegetation
Vid placering och utformning av byggnad ska hänsyn tas till grannars sjöutsikt. Vid färg- och materialval ska hänsyn tas till hur området upplevs från Mälaren. Stora ljusa, blanka ytor upplevs som landmärken och reflekterar solstrålar som bländar. Även stora dominerande tak ska undvikas. För beskrivning av suterångshus, se planbeskrivningen.

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

Grundkartan ajourford i mars 2015.
För det tekniska innehållet svarar Projekt- och GIS-avdelningen och för fastighetsredovisningen LHM.
Koordinatsystem: Sverref 99 16 30
Höjdsystem: RH 2000

Lana Louka
Teknisk tecknare

KARTA 3



Till planen hör:	Behovsbedömning	3 Plankartor varav 1 med bestämmelser
Planbeskrivning	Fastighetsföretckning	Samrådsredogörelse
Utlåtande efter granskning		
Detaljplan för Hensta Trollskaer Slättviken Eskilstuna kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, Planavdelningen Upprättad 2016-06-02		Antagandehandling Beslutsdatum Instans
Planchef Anna Ekwall Mari Lundkvist Planhandläggare		Antagande 2016-06-17 Laga kraft 2017-03-23 SBN
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m		2014:242-0

Detaljplan för

Hensta-Trollskär-Slättviken, 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. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**. (Då beslut om antagande nu ska tas av stadsbyggnadsnämnden utgår godkännandeskedet.)

INLEDNING (se också Boverkets allmänna råd)

Handlingar

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

Syfte

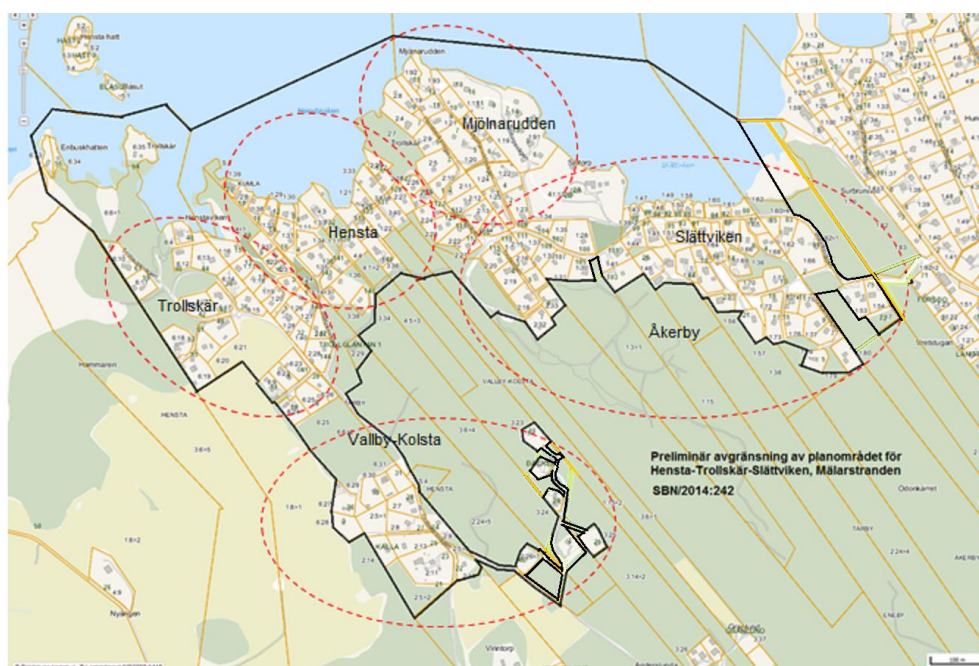
Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt med en fortsatt omvandling av fritidshusboende till åretruntboende. Samt att ett fåtal nya bostadsfastigheter tillkommer genom exempelvis avstyckning av befintliga arrendetomter och inom tidigare planlagd mark för bebyggelse samt att eventuell service inom detaljplaneområdet ska kunna komma till. Strävan är att samtidigt kunna bevara områdets karaktär med dess naturvärden, bebyggelseäthet, och landskapsbild. Detaljplanen intention är att skapa förutsättningar för en god gestaltning där nya byggnader anpassas till platsens förutsättningar och där den rådande karaktären med "hus i natur" bevaras.

För att bevara områdets naturkaraktär placeras bebyggelsen så att omgivande terräng och naturmark dominerar landskapsbilden. Det är särskilt viktigt att tänka på vid exponering mot vattnet och andra öppna landskap. I övrigt ska bebyggelsens utformning, färgsättning, storlek och våningsantal anpassas till områdets karaktär.

Gränsen för området som tillhör riksintresset för kulturmiljön har förändrats gentemot de gränser som redovisats vid plansområdet. Detaljplaneområdet ligger nu i sin helhet utanför detta riksintresse. Det kommunala kulturmiljöintresset kvarstår dock. Kulturmiljövärdet inom detaljplaneområdet består främst av den småskaliga bebyggelse-karakteren med små volymer, tomter anpassade efter topografin och de slingrande vägarna. Kommunens intention är också att utan övergripande påverkan på kulturmiljön utveckla bebyggelsen inom detaljplaneområdet. Kulturmiljöns huvudsakliga värden bedöms kunna behållas med hjälp av restriktivitet mot nya tomter, bevarande av natur, bevarande av tillgängliga stränder, särskilda bestämmelser för kulturhistoriskt intressant bebyggelse och att inte tillåta bebyggelse i närheten av fornlämningar.

Plandata

- Läge och areal** Detaljplaneområdet ligger i kommunens norra del invid Mälaren, cirka 7 km nordost om tätorten Torshälla och cirka 10 km från centralorten Eskilstuna. Planområdet är cirka 75 hektar stort inklusive öppet vattenområde. Ifall man bortser från det öppna vattenområdet och endast räknar med markområden och vattenområden för bad och bryggor återstår cirka 54 hektar. Där cirka 68 procent utgör mark för bebyggelse, cirka 15 procent NATUR, cirka 7 procent vägområden för lokalgata, cirka 7 procent odling, bete, natur och skog samt cirka 3 procent vattenområden för bad och båtbyggor. Detaljplaneområdet utgörs av cirka 170 bostadsfastigheter varav cirka 15 procent är åretruntbostäder, till största del enskilda privata fastigheter men det finns även ett antal arrendetomter.
- Planområdets avgränsning** Detaljplaneområdet är avgränsat enligt karta 1 nedan. Avgränsningen har bland annat gjorts utifrån de fastigheter som nyligen fått kommunalt vatten och avlopp och att bebyggelsen upplevs vara sammanhängande, utgör en enhet.



Karta 1. Orienteringskarta över detaljplaneområdet. Helden, svart linje visar detaljplaneområdets ungefärliga avgränsning. Streckade ringar visar delområden. Karta: Eskilstuna kn

Detaljplaneområdet har delats upp i fem delområden, se karta 1. Sett från väster har delområdena i denna planbeskrivning kallats: Vallby-Kolsta, Trollskär, Hensta, Mjölnerudden och Slättviken/Åkerby. Vad gäller benämningen Slättviken i det sista delområdet så är planavdelningen införstådd med att Slättviken mer speglar den allmänna uppfattningen om områdets namn. Ber er att ha överseende med den olyckliga benämningen i planen som ändå behålls ur rationell synpunkt. Bortsett från detta låter vi tillsammans området fortsatt leva vidare under benämningen Slättviken med slättviksvägen som går genom området.

Markägande

Detaljplaneområdet består till största delen av enskilda privata fastigheter. På fastigheten Åkerby 1:91 vid Mjölnerudden finns ett naturområde med nio arrendetomter. I detaljplaneområdet finns flera samfällighetsföreningar som bland annat sköter gemensamma vägar, natur och bryggområden.

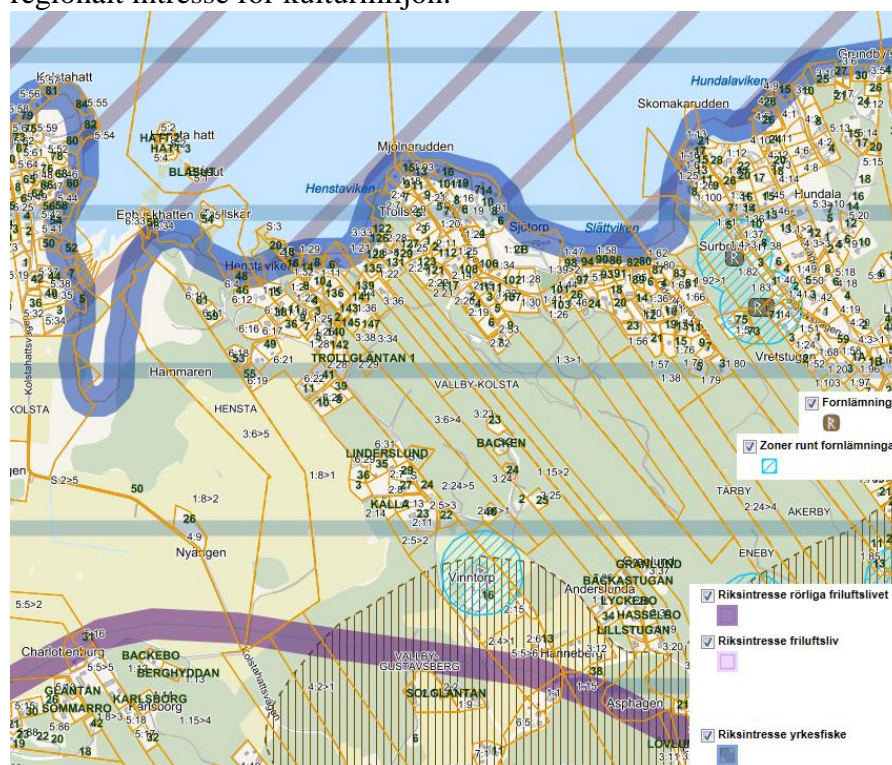
Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Området som nu är aktuellt för detaljplanearbete, redovisas som omvandlingsområde för bostäder i ställningstagandena för den nya översiktsplanen, ÖP 2030.

Längs Slättviksvägens raksträcka öster om Sjötorp ligger ett område med små sommarstugor på små tomter mellan Slättviksvägen och Mälaren som delvis är bevarandevärd fritidshusbebyggelse av kommunalt intresse för kulturmiljön.

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



Karta 2. Utdrag ur översiktsplan, ÖP2030 med redovisning av detaljplaneområdets riksintressen. (Karta: Eskilstuna kommun)

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. Sydost om planområdet utbreder sig den riksintressanta kulturmiljön, Kafjärdenområdet (D1).

Kulturmiljövärde inom detaljplaneområdet bedöms främst bestå av den småskaliga bebyggelsekaraktären med små volymer, tomter anpassade efter topografin och slingrande vägar.

Grönstrukturplan	Planområdet har god tillgång till naturmark och strövområden i grannskapsnära läge.
Program	Detaljplanarbetet sker utan planprogram. Arbetet utgår direkt ifrån nuvarande översiktsplan 2030 samt utdrag i vissa delar från fördjupad översiktsplan för Mälärstranden, FÖP 5045 från 2005.
Detaljplan och Områdesbestämmelser	<p>För detaljplaneområdet finns följande gällande detaljplaner:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Byggnadsplan för Kolsta 6:6, från år 1974, gäller för Trollskär, västra delarna av detaljplaneområdet. Planen medger 70 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 30 kvm komplementbyggnad. (plan nr. 3680-2-125) - Detaljplan Vallby-Kolsta 6:6, från år 1993, gäller för Enbuskhatten. Planen medger 60 kvm bruksarea för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. (plan nr. 1126-2-4) <p>För större delen av detaljplaneområdet (från Vretstugan i öster till Trollskär i väster) gäller områdesbestämmelsen Ob Ä6017. Områdesbestämmelsen anger bland annat att ny byggnad ska uppföras i anslutning till befintlig bebyggelse. Den tidigare storleksbegränsningen för huvudbyggnad (60 kvm) togs bort när områdesbestämmelserna ändrades år 2001.</p>
Miljöbedömning	<p>För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en behovsbedömning gjorts av planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden eller kulturmiljövärden berörs. Inga miljökvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte.</p> <p>En enkel konsekvensbedömning har tagits fram som underlag för politiska ställningstaganden i tidigare planarbete (med den för området antagna och senare upphävda planen). Den ligger nu under rubriken ”Inverkan på miljön och hälsan” i detta dokument (planbeskrivningen) och är tänkt att utvecklas i takt med planprocessens fortskridande.</p>
Övrigt	-

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Detaljplaneområdet ligger på en skogsbeklädd förkastningsbrant mellan Mälaren och det lägre, öppnare odlingslandskapet söder om området. Området ligger till stora delar i norrsluttning ner mot Mälaren och utgör ett skogsdominerat mosaiklandskap. Där terräng och vegetation är varierande med barrskog, lövskog och öppna odlingsmarker.

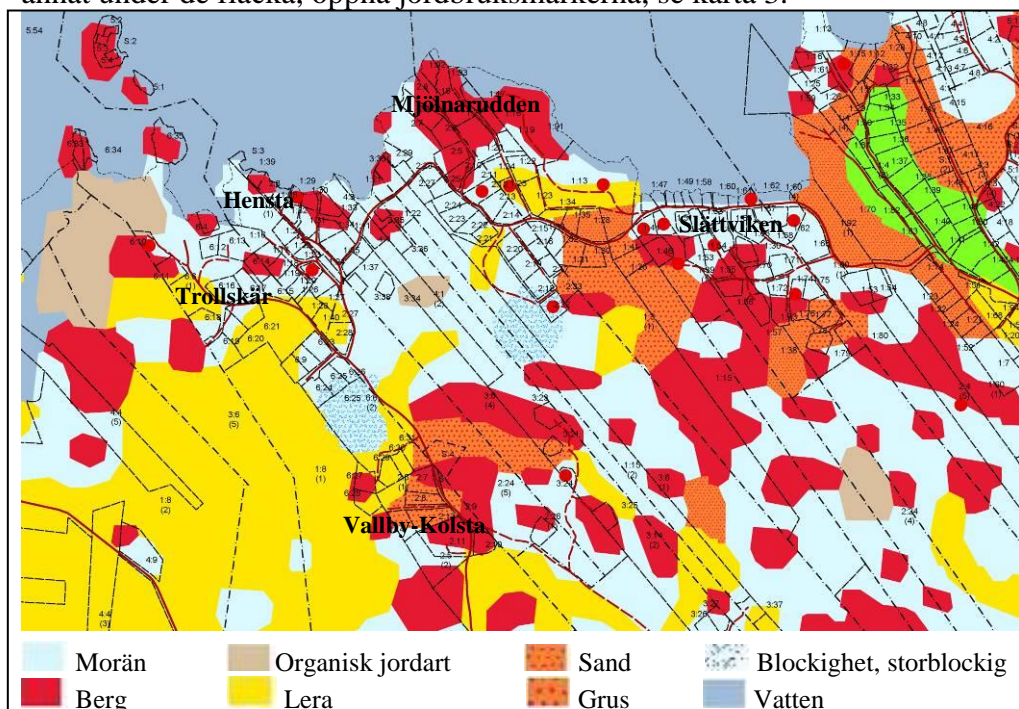
Mellan de mer låglänta partierna vid Grundby, Sjötorp och kring Trollskärsviken utmärker sig höjdparter vid Slättviken, Mjölনারudden, Hensta och Vallby-Kolsta. Inom detaljplaneområdet finns flera stora stenar, block och äldre stenmurar. Vallby-Kolsta med omgivningar upplevs ha en tätare skogskaraktär med stort inslag av barrträd, med en tydlig gräns mot det öppna odlingslandskapet västerut.

Skogs- och strövområdet söder om detaljplaneområdet utgör värdefull naturmark för rekreation och innehåller hållmarker med äldre träd och gamla strandvallar. Delar av skogsområdet är sankt trots att det ligger högt i terrängen och har betydelse för dagvattenavrinningen ner mot Mälaren.

De låglänta öppna markerna och skogsområdena invid Mälaren ger allmän tillgång till vattnet och vackra utblickar. Dessa naturområden är ofta samfällda och har båt och badbryggor. Markanta utblickar finns även mot omgivande skogs- och odlingsmarker.

Geotekniska förhållanden, skredrisk, grundläggning

Större delen av detaljplaneområdet består av morän och berg. Lera finns bland annat under de flacka, öppna jordbruksmarkerna, se karta 3.

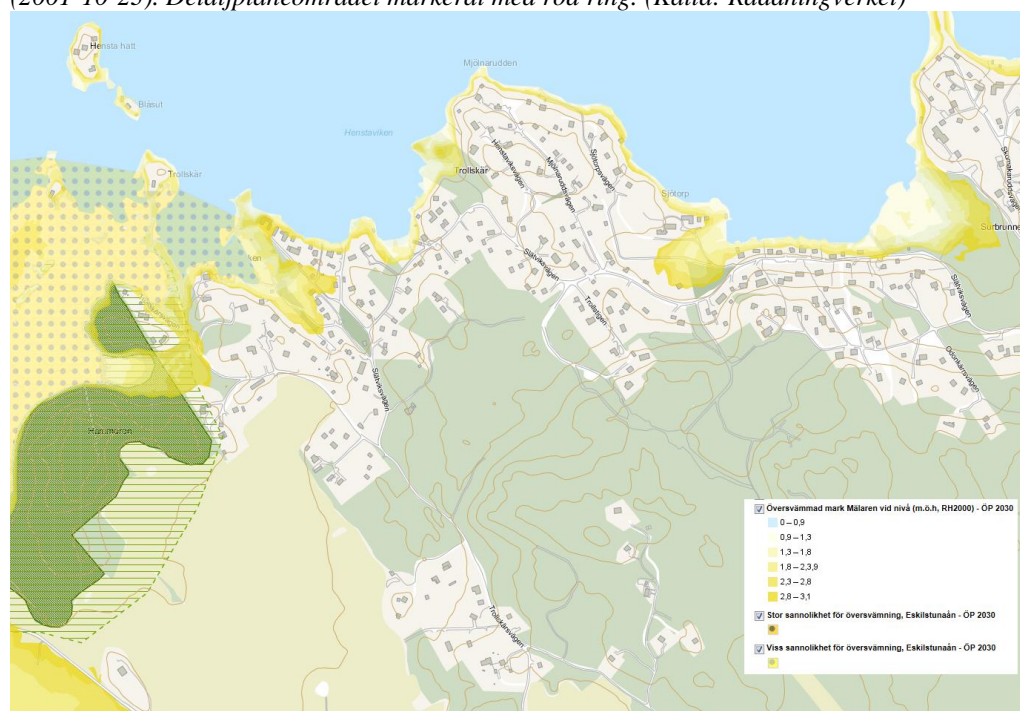


Karta 3. Detaljplaneområdets geotekniska förhållanden. (Karta: Eskilstuna kommun)

Översiktliga översvämningskarteringar för Mälaren (räddningsverkets rapport 22, 2001-10-23) visar att de låglänta områdena bland annat vid Enbuskhatten och vid Slättviken riskerar att översvämmas vid "100 års vattenstånd" se karta 4. Vid beräknat "högsta vattenstånd" översvämmas även resterande delar av strandsträckan inom detaljplaneområdet, se karta 4 och 5.



Karta 4. Översiktliga översvämningskarteringar för Mälaren, Räddningsverkets rapport 22, (2001-10-23). Detaljplaneområdet markerat med röd ring. (Källa: Räddningverket)



Karta 5. Översvämmad mark Mälaren vid olika nivåer (meter över havet, RH2000) enligt uppgift från översiktsplan, ÖP 2030. Anmärk att Mälarens medelvattennivå är +0,87 meter.

Risk för översvämmning är även förknippat med risk för erosion och skred. Det finns inget informationsunderlag för skred- eller erosionsrisk inom detaljplaneområdet. Riskerna för ras och erosion är större i leriga jordarter än i jordarter som morän, grus eller berg. Aktiviteter som sprängning eller packning kan påverka stabiliteten.

Inga nya bostadstomter föreslås intill Mäljarstranden. Undantagen är möjlighet att uppföra en samlingslokal vid Bernhard Frids väg. Risk för översvämmning, erosion och skred ska beaktas vid alla byggnadsarbeten intill vatten.

Klimat- och sårbarhetsutredningen understryker vikten av att beakta risken för översvämmningar, ras, skred och erosion i den fysiska planeringen, en ökad hänsyn måste tas till konsekvenserna av klimatförändringar.

Enligt ställningstaganden i översiktsplanen, ÖP-2030 bör nybyggnation kring Mälaren under nivå ca +250 cm undvikas. Under nivån +150 cm bör enbart enkla byggnader som uthus med mera tillåtas. Dessa nivåer som vidareutvecklats efter Klimat-och sårbarhets kommitténs rapport kan komma att omarbetas efter den planerade nya regleringen av Mälaren med ökad avbördningskapacitet vid Slussen i Stockholm.

Efter framtagande av översiktsplanen har nya rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse längs Mälarens stränder föreslagits gemensamt av länsstyrelserna runt Mälaren.

Rekommendationerna utgår från de översvämningsnivåer för Mälaren som myndigheten för samhällsskydd och beredskap redovisar inom arbetet med EU:s översvämningsdirektiv. De är avsedda som stöd i kommunernas planering av ny bebyggelse som ligger i översvämningshotade områden vid Mälaren.

Med hänsyn till risken för översvämnning 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 översvämnningar påverkas av havsnivåförändringar, av ändrade nivåer på sjöar och grundvatten, av ökade flöden i vattendrag och av ökad nederbörd.

Efter ombyggnad av slussen för ökad avtappningskapacitet förväntas en minskad risk för översvämnning av Mälaren fram till slutet av detta sekel. Ombyggnad av Slussen ligger dock en bit fram i tiden.

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 översvämnning.

Markradon

Eftersom detaljplaneområdet till stora delar består av morän (men även förekomst av berg, blockighet, sand och grus) finns det en förhöjd risk för radonförekomst.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom detaljplaneområdet. Ingen undersökning är genomförd.

Historik (kulturmiljö-värden, fornlämningar)

Intressen-för kulturmiljövården längs Mälarens strand består bland annat av spridda gravar från bronsåldern och fornborgar från järnåldern (se även rubrik *Kulturmiljövården*).

Detaljplaneområdets många stenmurar är viktiga historiska dokument som vittnar om områdets tidiga historia, se beskrivning under rubrik *Naturmiljö* (se bild 6).

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. Idag kan denna tidiga historia spåras i åkrar, skogsområden, vägar, bebyggelseområden och byggnader.

Kulturhistoriskt intressant fritidshusbebyggelse, delvis bevarandevärd, finns längs Slätviksvägens raksträcka och i Hensta (se bild 7 och 8). Bebyggelsen är från första delen av 1900-talet och den småskaliga karaktären på bebyggelse och tomter har delvis bevarats genom att förändringarna varit små, enkla och skett successivt. Se rubrik *bebyggelseområden under placering, utformning, material och byggnadsteknik*.



Bild 6 och 7. Stenmur och bevarandevärd bebyggelse i Hensta och Slättviken. (Foto: Ramböll)



Bild 8. Bevarandevärd bebyggelse i Hensta, gamla sommarstugor. (Foto: Eskilstuna kommun)

Kulturmiljö- värden

Intresset för kulturmiljövården längs Mälarens strand består bland annat av spridda gravar från bronsåldern och fornborgar från järnåldern (se även rubrikerna *Översiktsplan och historik*).

Intill detaljplaneområdets östra gräns finns två fornlämningar, gravar, i form av en stensättning och en hög (Vallby 38:1-2). De är delvis skadade.



Karta 9. Kartans svarta prickar visar fornlämningar i detaljplaneområdet.
(Karta: Eskilstuna kommun)

Berörda-intressen bedöms inte påtagligt skadas av föreslagen detaljplan. Områdets ursprungliga karaktär med mindre sommarhus förändras delvis med föreslagen detaljplan, med större byggrätter och ytterligare ny bebyggelse. Övergripande historiska samband, främst synliga i fornlämningar, bevarad topografi och natur samt ursprungliga vägsträckningar, kommer fortsättningsvis vittna om områdets historia. Kulturhistoriskt intressant fritidshusbebyggelse har försetts med varsamhetsbestämmelse k_1 och k_2 , se underrubrik *placering, utformning, material, byggnadsteknik* under rubriken *bebyggelseområden* nedan.

Fornlämningar Fornlämningar finns inom fastigheten Grundby 1:60 och 1:70, *mer information om dessa finns under rubrik kulturmiljövården och dess karta 9.*

Ytterligare okända fornlämningar kan finnas i närheten av dessa gravar. Vid markngrepp inom 50 meter från fornlämningarna ska samråd ske med Länsstyrelsen. Inga nya avstyckningar är möjliga intill dessa fornlämningar.

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 detaljplaneområdet finns cirka 170 bebyggda fastigheter och fyra avstyckade men obebyggda fastigheter. På fastigheten Åkerby 1:91 finns 9 arrendetomter som är bebyggda med mindre fritidshus. Andelen åretruntboende bedöms vara cirka 15 procent. Den andelen förväntas öka i och med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp till detaljplaneområdet.

Fastighetsstorleken inom detaljplaneområdet varierar från cirka 400 kvm till över 2000 kvm. Fastigheterna är till sin form ofta oregelbundna. Många fastigheter har flera små komplementbyggnader.

Nya bostadsfastigheter tillåts ha en minsta fastighetstorlek på 1500 kvm och i vissa fall 1000 kvm, beroende på vad som är möjligt med tanke på befintliga förhållanden, topografi och väganslutningar. För radhus/parhus (e₃) gäller 700 m² som minsta fastighetsstorlek. För ytterligare information om nya bostadsfastigheter, se underrubrik *placering, utformning, material, byggnadsteknik* under rubriken *bebyggelseområden*.

Nya bostadsfastigheter har föreslagits utifrån riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen för Mälärstranden, 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"*.

I detaljplaneområdet finns idag cirka 170 bostadsfastigheter och detaljplanen gör det möjligt att uppföra ytterligare drygt ett tiotal fastigheter. Ny bebyggelse föreslås endast på områden som markerats i plankartan i anslutning till befintlig bebyggelse.

Ingen ny bebyggelse föreslås inom 100 meter från Mälaren, med undantag för möjlighet för samfällighetsförening att bygga gemensam samlingslokal intill Bernhard Frids väg. Enstaka ny bebyggelse föreslås i de södra delarna av detaljplaneområdet invid det sammanhängande ströv- och naturområdet.

Det är viktigt att behålla det obebyggda och sammanhängande skogsområdet då trakten i övrigt domineras av åkerfält och villa/sommarstugebebyggelse. Med en ökad andel permanentboende ökar även behovet av områden för närrekreation och områden för avrinning och omhändertagande av dagvatten.

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.

Inom avgränsat område på fastigheten Vallby-Kolsta 6:6 (betecknat med CSB) kan samlingslokal, skola, mindre kiosk/butik, förskola, äldreboende, serviceboende eller liknande uppföras.

Möjlighet ges för en samfällighetsförening att uppföra en enkel samlingslokal (inom område betecknad med C) vid det gemensamma grönområdet intill vattnet vid Bernhard Frids väg inom fastigheten Hensta 1:14.

Vid omvandling till permanentboende i större utsträckning kan behov av trivsam och central mötesplats/er uppstå för till exempel midsommar firande.

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

Detaljplaneområdet har till stor del en bevarad fritidshusbebyggelse med ursprung från 1930, -40 och -50-talet. Bebyggelsen är förhållandevis enkel och småskalig och området karaktär kan beskrivas som *lantlig* med *hus i natur*. Den övergripande karaktären har behållits under åren, då utbyggnader och ombyggnader gjorts småskaliga och med hänsyn till den ursprungliga byggnadens storlek och uttryck.

Variationen i storlek, form och kulör är stor. De flesta av fritidshusen är dock i trä, med smal byggnadskropp och uppförda i ett plan. Många hus har faluröda fasader.



Bild 10 och 11. Typisk fritidshusbebyggelse inom detaljplaneområdet. (Foto: Ramböll)

Detaljplaneområdets senare bebyggelse, som uppförts som åretruntbostäder, har förutom en större byggnadsvolym även en mer avvikande karaktär och form. De nyare husen är till stor del uppförda i trä men fasader i ljus puts förekommer också. Några av de nyare byggnaderna har anlagts utan någon större hänsyn till befintlig terräng.



Bild 12 och 13. Nyare bebyggelse uppförda som åretruntbostäder. (Foto: Ramböll)

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”, 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 bostadfastigheter 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 för befintliga fastigheter på plankartan.

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

Mark-/bygglov krävs vid förändringar av marken över 0,5 meter i höjdlid 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 fastighet/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 tomtillfart 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.

Olika byggrätter föreslås för friliggande bostadshus och hästgård, se detaljplanekartan.

Inom avgränsat område på fastigheten Vallby-Kolsta 6:6 (betecknat med CSB) kan huvudbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea på 650 kvm uppföras. Det finns möjlighet för en framtida exploitör att uppföra samlingslokal/skola/ förskola/mindre kiosk/butik och/eller friliggande hus, parhus eller radhus.

Radhus/parhus kan vara fördelaktigt om exploitören önskar att uppföra exempelvis äldreboende, gruppboende eller serviceboende.

Att uppföra olika typer av bostäder i ett område bidrar till kommunens integrationsmål där en blandad bebyggelse eftersträvas.

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 bild 15). Enligt planbestämmelse får högst 20% av suterrängvåningens golvyta, överkant golv ligga i nivå med markplanet vid fasaden med 2 våningar. Resterande mark vid sluttningsfasader anpassas med den omgivande markens lutning fram till övre markplan vid fasaden med en våning.

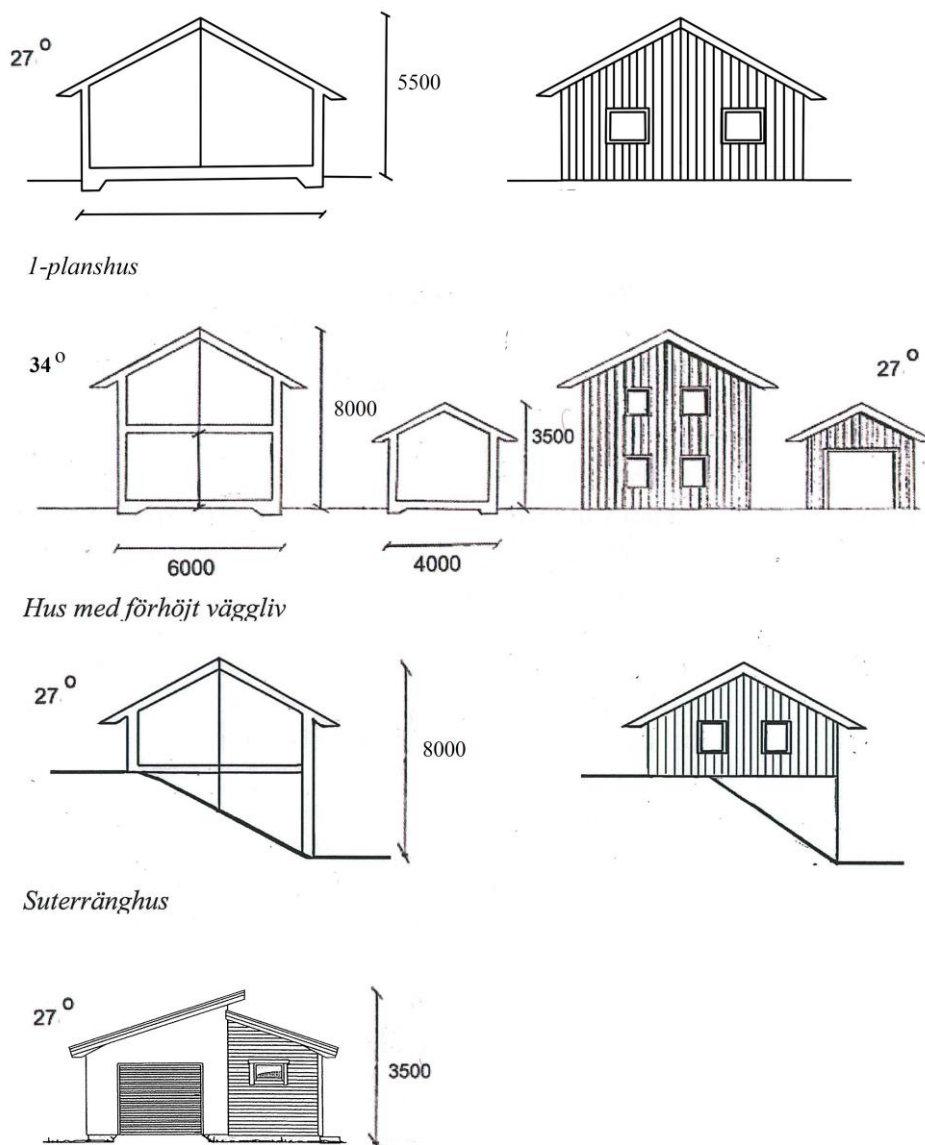
Med förhöjt väggliv menas ett hus vars väggar på långsidorna fortsätter upp över bottenvåningens innertak (se bild 15).

Radhus får uppföras i en eller två våningar.

På fastigheter med brant terräng får hus uppföras med pelargrund eller trappas efter terrängen (förutsatt att tillgänglighetskraven inom bostaden uppfylls). På så sätt kan mindre ingrepp göras i naturen. Se bild 14 som är ett exempel på ett hus uppfört i brant terräng på pelargrund.



Bild 14. Exempel på hur hus med pelargrund kan utformas. Bild från Kullön. (Foto: B. Sigsjö)



Exempel på dubbelgarage med brutet pulpettak

Bild 15. Exempel på hur byggnader kan utformas med planbestämmelserna. Mått angivna i millimeter och grader. Taknockshöjd avser takkonstruktionens högsta del. Taknockshöjden räknas vertikalt från taknocken till lägsta fasadpunkt. (Källa: Eskilstuna kommun + Ramböll)

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.

Högsta tillåtna taknockshöjd för radhus i två våningar är 8,0 m och största tillåtna taklutning är då 14 grader.

Vid ny och tillbyggnad ska hänsyn tas till områdets viktigaste karaktärsdrag och värden. Detta ska särskilt beaktas för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som markerats med k (k_1 och k_2) på detaljplanekartan. 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 bild 16.
- **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.

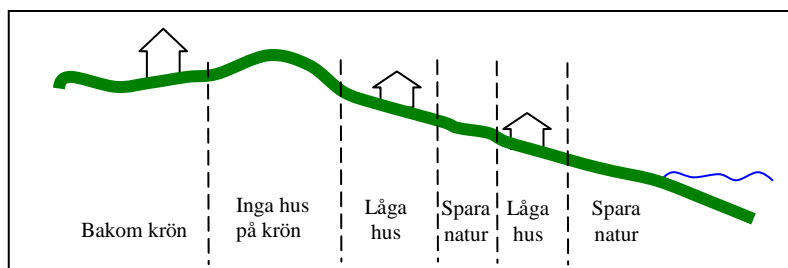


Bild 16. Principskiss över placering av bebyggelse med hänsyn till topografi och naturmiljö samt hur bebyggelsen upplevs från Mälaren

Detaljplaneområdet är stort och karaktären på bebyggelsen är delvis olika inom detaljplaneområdets olika delområden. Bebyggelsen bör därför även placeras och anpassas efter vad som är specifikt för just det delområde byggnaden ligger inom:

Slättviken:



Bild 17 och 18. Bebyggelse på natur/skogstomt eller strandtomt med naturkaraktär. (Foto: Ramböll)

Mjölnarudden:



Bild 19 och 20. Bebyggelse på skogstomt eller strandtomter med skogskaraktär. Bebyggelsen är "gömd"/inbäddad i grönska. (Foto: Ramböll)

Trollskär:

Bild 21 och 22. Bebyggelse på naturtomt eller i brytningen mellan öppen mark och natur/skog. (Foto: Ramböll)

Hensta:

Bild 23 och 24. Bebyggelse i bykaraktär eller på strandtomter med naturkaraktär. (Foto: Ramböll)

Vallby-Kolsta:

Bild 25 och 26. Bebyggelse på skogstomt eller i brytning mellan öppen mark och skog. (Foto: Ramböll)

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 metalltak 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*.



Bild Översikt-bygglövsbefriade åtgärder enligt nedan
källa: Kiran Maini Gerhardsson/Boverket.

Enligt den från 2014 /2015 gällande plan- och bygglagen är vissa åtgärder för en- och tvåbostadshus som normalt kräver bygglov bygglövsbefriade om de uppfyller vissa villkor avseende exempelvis mått och placering.

Bygglövsbefriade åtgärder enligt ovan är;

-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 byggnadsarean. 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.

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.

Byggnader bör uppföras i material och teknik i enlighet med ett ekologiskt byggande som ger sunda bostäder utan skadlig miljöpåverkan vid tillverkning, under brukstiden och vid återbruk. Byggnader kan exempelvis utformas som passivhus eller med gröna tak/sedumtak.

Byggnader bör om möjligt förses med lokalt producerad energi/värme i form av exempelvis solceller, solpaneler, jordvärme eller bergvärme.

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 övriga 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.
Service	<p>Inom detaljplaneområdet finns inga verksamheter eller service. Närmaste kommunala och kommersiella service finns i Torshälla.</p> <p>Inom avgränsat område på fastigheten Vallby-Kolsta 6:6 (betecknat med <i>CSB₄</i>) kan samlingslokal, skola, mindre kiosk/butik, förskola, äldreboende, serviceboende eller liknande uppföras. 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.</p>
Jämställdhet, integration	<p>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.</p> <p>Inom området finns ett flertal 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.</p> <p>Genom att möjliggöra blandad bebyggelse med olika typer av bostäder som t ex äldre, grupp eller serviceboende tillsammans med bostadshus i form av fritidshus och permanentus, av typen friliggande enbostadshus (sutteräng, enplan samt envåning med förhöjt väggliv), radhus och kedjehus tillgodoses ett av kommunens integrationsmål.</p>
Barnperspektivet	<p>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</p>
Tillgänglighet	<p>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 skäligen utsträckning.</p>
Lek och rekreation	<p>Friytor</p> <p>Den obebyggda naturmarken i detaljplaneområdets västra delar utgör en del av ett sammanhängande område med naturvärden för rekreation och rörligt friluftsliv enligt FÖP 5045 (Fördjupad översiktsplan för Mälärstranden, 2005). Väster om detaljplaneområdet finns marker med ädellövskogar av högt naturvärde.</p> <p>Naturområdena ner mot Mälaren och i detaljplaneområdets övriga delar har värden för rekreation och rörligt friluftsliv.</p>

Skogsområdet söder om detaljplaneområdet utgör ett värdefullt strövområde med en välanvänd vandringsled, Gyllenhjelmiska leden. Delar av den Gyllenhjelmiska leden ligger inom detaljplaneområdet.

Mellan bostadsbebyggelsen finns gröna naturstråk och rågångar. Se bild 31 under rubrik *Gatunät och trafik*.

Möjlighet till lek finns vid de gemensamma natur- och strandområdena. Mindre badplatser finns bland annat vid de olika samfälligheternas, intresse- och ekonomiska föreningarnas mark vid Trollskärsviken, vid Henstaviken, vid Hawaii, vid Mjölmarudden och i glipor vid Slättviken.

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

Naturmiljö

De låglänta öppna markerna och skogsområdena invid Mälaren ger allmän tillgång till vattnet och vackra utblickar. Dessa naturområden är ofta samfälliga och har båt och badbryggor. Markanta utblickar finns även mot omgivande skogs- och odlingsmarker.

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

Enligt planen ställs krav på marklov vid fällning av träd inom NATUR-området norr om Slätviksvägen vid Hensta 2:7, vilket framgår av plankartan.

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 trädjungar så att muren inte beskuggas eller skadas av stammar och rotsystem.

Vattenområden

Vattenområden Idag finns det inom detaljplaneområdet fyra större naturområden med tillgång till Mälaren, vid Enbuskhatten/Trollskärsviken, vid två områden i Henstaviken och vid östra delen av Slättviken. Det finns även några mindre naturområden med tillgänglighet till Mälaren vid Henstaviken, Mjölmarudden och ett par glipor vid Slättviken. Vid flertalet av dessa områden finns även gemensamma bryggor.

Vattenområden utanför bostäder med strandfastighet/(tomt för Åkerby 1:91 nuvarande nio arrenden) betecknas med *WB₁*. Inom dessa sammanhängande vattenområden får enbart **en** mindre brygga uppföras för varje enskild fastighet med strandkontakt.

För de nio arrendetomterna vid Åkerby 1:91 gäller bestämmelsen WB_1 per tomtplats innan eventuell avstyckning skett. Detta gäller för att minska ingreppen i vatten- och strandområden. Av samma orsak föreslås inga nya bryggområden i detaljplanens natur-områden.

Några befintliga bryggor är betecknade med WB_2 och WB_3 , där får enbart **en** mindre brygga uppföras. Markerade bryggområden är anpassade till bryggornas befintliga utbredning för att minimera ingrepp i omgivande vatten- och strandområden. Vid bryggområdet WV_2 vid Hensta 1:14 görs en smärre justering av utbredningen. Anledning till denna är att möjliggöra flytt av befintlig brygga för att förenkla angöringen och på detta sätt minska påverkan i viken.

Inom bryggområdet med beteckning WV_3 tillåts en större småbåtsbrygga för högst 10 fritidsbåtar. Inom bryggområden betecknade med WV_1 , WV_2 och WV_4 tillåts större småbåtsbryggor för sammanlagt högst 15 fritidsbåtar inom respektive område.

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.

Gemensamma friluftsbad finns vid WB_3 , WV_3 och WV_4 .

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 tillåtet att ur säkerhetssynpunkt förse bryggor med ett enkelt räcke (med till exempel handledare på ett ”glost” 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, liksom 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. I de västra delarna av planområdet vid Trollskär finns idag inget strandskydd, då strandskyddet är upphävt enligt nu gällande detaljplan (byggnadsplan) för området. När en detaljplan ersätts eller upphävs återinträder strandskyddet automatiskt.

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 möjlighet för en samfällighetsförening att bygga en gemensam samlingslokal intill Bernhard Frids väg på Hensta 1:14 samt för en annan samfällighetsförening att bygga en förrådsbyggnad för att bland annat förvara redskap för områdets skötsel vid Hensta 2:7.

Vidare föreslås att markområden markerade med *L2*, *L3* och *NATUR* samt vattenområden markerade med *W* (öppet vattenområde) på plankartan ska vara strandskyddade områden. Detta innebär att strandskyddet återinträder inom de delar av dessa områden som idag saknar strandskydd.

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 livskvaliteten för dessa är inte tillåtna.

Strandskyddet föreslås upphävas för redan ianspråktagen tomtmark, parkering, områden för tekniska anläggningar och vägområden, betecknat med B_1 , B_2 , B_3 , P , E , $LOKALGATA$ samt tomttillfart på detaljplanekartan. Områden som föreslås få upphävt strandskydd skrafferas (markeras med sneda parallella linjer) på detaljplanekartan. Bedömningen är att dessa områden inte har höga naturvärden.

Strandskyddet föreslås även upphävas för befintliga vatten- och bryggområden markerade med WB_1 , WB_2 , WB_3 , WV_1 , WV_2 , WV_3 och WV_4 på detaljplanekartan. Observera att för dessa vatten- och bryggområden gäller det upphävda strandskyddet endast för den ytan som den befintliga bryggan eller de befintliga bryggorna upptar.

Bebyggelsen utefter planområdets Mäljarstrand utgörs främst av fritidshus med inslag av permanent bostäder på relativt små fastigheter/tomter. Bostadshusen är placerade med litet avstånd till vattnet, i de flesta fall mellan 10 meter och 25 meter. Husen ligger som mindre grupper utefter Mälarens förkastningsbranter vid Mjölmarudden samt vid lägre partier vid Slättviken och vid Henstavikens udde.

Mellan bebyggelsegrupperna växlar landskapet ofta med lägre strandpartier av varierande karaktär. Dessa partier utgörs ofta av samfälliga eller på annat sätt gemensamt ägda eller förvaltade större och mindre naturområden. Dessa naturområden säkerställer möjligheten att idka natur- och friluftsliv 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 kvartersmarken, 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 ytterligare byggnation längs vattnet gäller. Utmärkande och från vattnet väl synliga uddar och näs får inte bebyggas, de markeras som prickmark vid vatten och avser fri passage enligt miljölagstiftningen. Det gäller till exempel för de båda ”halvöarna” Enbuskhatten och Trollskär och för klipporna längst ut på Mjölmarudden. Område med fri passage gäller även för en 10 meter bred remsa utefter stranden vid fastigheten Åkerby 1:13 (Sjötorp), då detta område idag bedöms vara allemansrättsligt tillgängligt och bör behållas för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

För bostäder med strandfastighet/tomt får marken närmast stranden aldrig bebyggas med båthus och brygghus och endast undantagsvis bebyggas med komplementbyggnader. Avgörande för denna bebyggelsebegränsning är fastighetens storlek och form. Inom dessa områden som markeras med plusprickmark, får ingen ny bebyggelse placeras, endast i undantagsfall, 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.

Inom detaljplaneområdet finns fem större naturpassager ner till Mälaren som är viktiga för områdets växt- och djurliv. De större naturområdena är även av stor betydelse för allmänhetens tillgång till vatten- och strandområden. Naturområdena är extra viktiga att värna om då området successivt får en förändrad karaktär med större andel åretruntbostäder.

Inom ett av de mest centrala naturområdena, intill Bernhard Frids väg föreslås en ny byggrätt för samlingslokal, trots att den ligger inom strandskyddet och som närmast 25 meter från strandlinjen. Samlingslokalen bedöms inte påverka strandskyddet nämnvärt negativt eftersom den tillför en för en större gemenskap tillgänglig attraktion och främjar användandet av strandområdet för gemensamma syften och den bedöms inte påverka flora och fauna på ett oacceptabelt sätt. Likaså föreslås rätt att bygga en mindre förrådsbyggnad vid Hensta 2:7, då den aktuella samfällighetsföreningen har önskemål om detta för att bland annat kunna förvara utrustning och redskap för områdets skötsel.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

En stor del av områdets karaktär utgörs av de smala slingrande vägarna som anlagts efter terrängen. Inriktningen är därför att i stor utsträckning eftersträva att behålla nuvarande utformning men att samtidigt möjliggöra för framtida varsamma standardförbättringar allteftersom behoven uppstår. Då antalet permanentboende i området förväntas bli fler efterhand.

Detta förutsätter att möjligheter till nya avstyckningar begränsas. Enbart omvandlingen av fritidsbostäder till permanentbostäder kan komma att innebära en närapå fördubbling av trafiken jämfört med nuläget.

Vid tiden för anläggande av områdets vägnät var det inte aktuellt att dimensionera för dagens biltrafik, det är väldigt smala utrymmen för vägområden mellan bostadsfastigheterna på en del ställen. Efterhand har en del förbättringar av vägarna gjorts, senast i samband med anläggande av kommunalt vatten- och avlopp då de flesta vägarna standardförbättrades.

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

Vid behov av nya vägar eller förbättring av befintliga vägar bör körbanebredden 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.

För områdets befintliga vägnät råder enskilt huvudmannaskap. Det innebär att det är de fastigheter och arrendetomter som berörs av vägen och som i de flesta fall redan är anslutna till en eller flera vägsamfälligheter som svarar för eventuell förbättring av vägstandard/byggande/anläggande samt drift och underhåll av vägen.

För flertalet av vägarna i området finns gemensamhetsanläggningar som bildats genom lantmäteriförrättningar. Vid förrättningstillfället bildades då även samfällighetsföreningar med förvaltningsansvar för respektive väg/gemensamhetsanläggning (*se kartbild ansvarsfördelning i avsnittet om genomförandet*).

Detaljplaneområdets större vägar, Trollskärsvägen och Slätviksvägen som dels går genom området och dels till Trollskär samt Odonkärrsvägens första del ingår i de renodlade vägsamfällighetsföreningarna Kolsta-Hensta´s och Grundby-Kullersta´s förvaltning.

I området finns ytterligare samfällighets- och intresseföreningar (med fler ansvarsområden) samt vägar med delägarförvaltning för de övriga vägarna som förgrenar sig från de två större vägarna i området. Dessa 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 dessa fastighetsägare undersöka möjligheten att bilda gemensamhetsanläggning för den aktuella vägen genom att ansöka om en lantmäteriförrättning.

Vid bildande av gemensamhetsanläggning kan det vara lämpligt att samtidigt bilda en samfällighetsförening för förvaltning av vägen.

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 ägo-förhållanden. 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.

Vägstandarden inom detaljplaneområdet har stor variation. Vilket kan bero på skilda förutsättningar vid anläggandet av vägen samt variationer i kvaliteten på drift och underhåll. Beläggningen på vägarna varierar från grus till oljegrus och asfalt. Planområdet saknar i stort sett gatubelysning, några enstaka fristående gatlyktor finns inom Grundby-Kullersta´s vägsamfällighets ansvarsområde.

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.

I samband med anläggandet av kommunalt vatten och avlopp har de flesta vägarna standardförbättrats. De större vägarna har asfalterats under våren och sommaren 2010 och fler vägar har försetts med diken.

Intresset för att öka vägstandarden (öka vägbredder, anlägga diken, nya ytskikt etcetera) inom området tillsammans med de kostnader som detta medför bedöms i nuläget vara litet från de som berörs av vägarna. Då förbättring av de flesta vägarna i området nyligen skett och att nuvarande antal permanent boende i området är i relativt stor minoritet, (cirka 15%) jämfört med sommarboende/ fritidsboende.

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 Mäljarstranden, 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 huvudmannskapet. Ifall det skulle bli aktuellt med ett kommunalt övertagande av huvudmannskapet 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/anläggningsamfällighet att avgöra vägstandarden i området. Med beaktande av framkomlighet för utryckningsfordon och krav på framkomlighet och vändmöjligheter för hämtningsfordon.

Bedömningen är att de viktigaste trafiktekniska åtgärderna i nuläget är att anordna nya vändplaner alternativt vändmöjlighet med trevägskors för att bland annat få en fungerande avfallshantering inom det föreslagna lokalgatunätet, vilket innebär att mer mark behöver tas i anspråk för detta. Kostnader som då uppstår är bland annat kostnader för; upplåtelse av mark, omprövning av anläggningsbeslut, projektering och byggande.

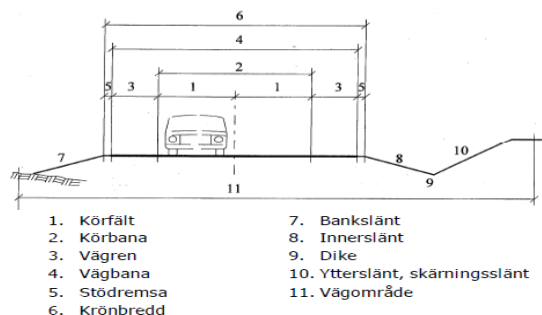
Efterfrågan-styrd kollektivtrafik kan bli aktuellt för området framöver. Vilken då kan tänkas utgöras av mindre fordon än de reguljära bussarna i stadstrafik. Vilket har betydelse för bland annat utformning av vägar och hållplatser.

Skäl till val av enskilt huvudmannaskap är bland annat att det också gäller för angränsande områden och övriga likartade omvandlingsområden utefter kommunens Mälarstrand. 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 olika samfällighetsföreningar redan idag ansvarar för drift och underhåll samt eventuella utbyggnader och förbättringar av merparten befintliga vägar och grönområden/ naturområden inom planområdet.

Trafiken på de större tillfartsvägarna till detaljplaneområdet och dess fastigheter fördelas ungefär lika mellan Trollskärsvägen (från väster) och Slätviksvägen (från öster). Ett fåtal av fastigheterna i detaljplanens södra del nås även av tillfart via Henstavägen som inte har samma standard som de större tillfartsvägarna, men som i norra änden ansluter till Trollskärsvägen inom detaljplaneområdet.

Förslaget innebär att vägområden och körbanors bredd föreslås dimensioneras utifrån hur stort trafikflödet är på vägen, terrängen i området och den omgivande bebyggelsekaraktären. Trollskärsvägen fram till Slätviksvägen och Slätviksvägen bör ha en körbanebredd på minst 4,5 meter. Då kan två personbilar eller en personbil och en lastbil/avfallsfordon med lägre hastighet mötas. (Då områdets vägar saknar vägren så är begreppet körbana och vägbana densamma i nedanstående tvärsektion.)

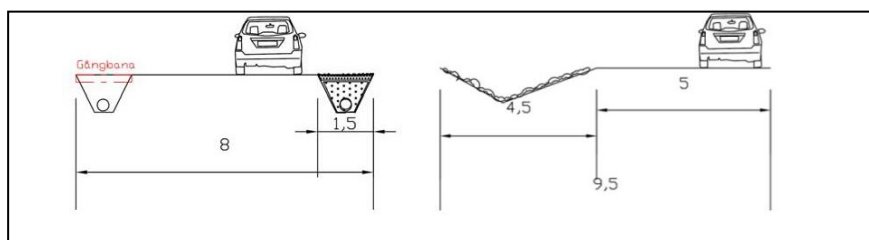
Tvärsektion



Bredden på föreslagna vägområden för lokalgator varierar inom planområdet (från cirka 9,5 meter till cirka 5 meter). Då det är stora variationer i vägarnas omgivning med nivåskillnader på mark, med slänter och diken samt omgivande tomtmark med byggnader, häckar, staket och murar etcetera.

Bredast vägområden föreslås på de större tillfartsvägarna, Trollskärsvägen och Slätviksvägen vid dess infarter till området. Sedan minskar vägbredderna inom området i olika omfattning beroende av vägarnas omgivning och trafikens intensitet. Ovanstående gäller även för Odonkärrsvägen med brett vägområde vid dess infart där det är stora diken, bredden på vägområdet minskar sedan efterhand.

För Henstavägens tillfart från Trollskärsvägen och fram till avfarten mot fastigheterna i detaljplanens södra del, föreslås en breddning av körbanan så att även denna vägsträckning kan ingå i Lokalgatusystemet. Henstavägen saknar i nuläget vinterväghållning till en del av sin sträckning, dock plogas den för detaljplanen aktuella sträckan i nuläget, trots att den är väldigt smal i dess början efter förgreningen från Trollskärsvägen.

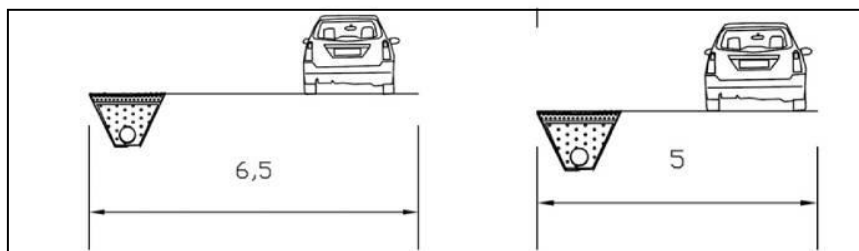


Figur 27. Första vägsektionen visar hur lokalgator/opsamlingsgator kan se ut med ett vägområde på 8 meter med svackdiken på sidorna. Den andra vägsektionen visar exempel på ett 9,5 meter brett vägområde med ett öppet dike på en sida.

I figur 27 och 28 visas olika exempel på vägsektioner. (Samfällighetsföreningar har tidigare framfört önskemål om förslag på sektioner för förbättrad vägstandard).

För avvattnings av regn- och smältvatten är öppna diken att föredra. Där utrymme inte finns kan istället ett 1,5 m brett svackdike med makadam-bädd och dräneringsledning användas. 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 bör ha en körbanebredd på minst 3,5 meter, vilket med ett 1,5 meters svackdike på ena sidan av vägen ger ett vägområde på 5,0 meter.



Figur 28. Vägsektionerna visar exempel på smalare vägområden med svackdiken.

För att möjliggöra breddning av vägområden behöver tomtmark tas i anspråk på några ställen. Detta föreslås bland annat vid Trollskärsvägen, Henstavägen och Slätviksvägen (vid Vallby-Kolsta och Hensta).

Förslag till breddning tar i största möjliga mån hänsyn till befintliga förhållanden, elledningar och stenmurar för att göra minsta möjliga intrång på befintlig bebyggd fastighet/tomtmark. Där det är möjligt föreslås vägområdet utökas över obebyggda naturområden istället för över bebyggda fastigheter.

På vissa kortare vägavsnitt som har bebyggelse på båda sidor kan vägområdet i vissa fall inte breddas. Det är fallet vid bland annat Slätviksvägens raksträcka i detaljplaneområdets östra del, där vägen är smal och på grund av höjdförhållanden vid intilliggande fastigheter svår att bredda. Här föreslås mötesplatser i början och slutet av raksträckan.



Bild 29, 30 och 31. 29: Nytt dike och förbättrad väg. 30: Smal vägpassage vid Slätviksvägens raksträcka. 31: Rågång vid Slätviksvägen. (Foto: Ramböll)

Utrymme för vändzoner skapas i slutet av lokalgatorna. De ska utformas utifrån att tyngre fordon, t ex avfallsfordon ska kunna vända. Vägar till enstaka fastigheter (tomttilfarter) och återvändsgator där vägutrymme och eller erforderlig vändplats är utrymmesmässigt svår eller på annat sätt olämplig att anlägga, kommer inte att ingå i lokalgatunätet. Föreslås att en ny vändplan anläggs vid Odonkärrsvägens ände i väster, en ny vändplan alternativt vändmöjlighet med trevägskors, föreslås anläggas vid Henstavägen och en vändmöjlighet med trevägskors vid Mjölmaruddsvägen (på Mjölmarudden) för dessa tre platser behöver befintlig tomtmark tas i anspråk. För övriga vändplaner är det natur/skogsmark och ännu inte avstyckad tomtmark som berörs. Se även rubriken Avfall beträffande utformning av vändplatser.

Gång- och cykelvägar

Inom detaljplaneområdet finns inga separata gång- och cykelvägar. Inom detaljplaneområdet finns flera rågångar, gångstigar i natur mellan fastigheter för att kunna nå vägar, strand och vatten. Även tillgänglighet till naturområdet i

söder säkras med markanvändningen *NATUR* på de gröna naturstråken som ligger mellan bebyggelsen. Gångstigen ut till Trollskärs halvöar och bryggområde finns markerad i *NATUR*-området inom allmänplatsmark.

Kollektivtrafik Buss 203 trafikerar sträckan mellan Eskilstuna och Slättviken (dock inte sommartid), med två avgångar per dag. Busshållplatsen ligger cirka 200 meter från detaljplanområdets östra gräns. Tidigare gick skolbussar till området.

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 sker till största delen inom varje enskild fastighet. Gemensamma parkeringar finns bland annat vid Odonkärrsvägen, Bernard Frids väg, Slättvikens allmänna bad (utanför planområdet), intill Slättviken och vid Trollskär inom naturområdet vid stigen ut till Enbuskhatten.

Parkering ska i första hand ske inom enskilda bostadsfastigheter. Där detta inte är möjligt kan gemensamma parkeringar anordnas på samfällad och i vissa fall på enskild mark. Detaljplanen möjliggör detta bland annat intill Bernhard Frids väg, vid Trollskärsvägens ände inom naturområdet vid stigen ut till Enbuskhatten, vid Slätviksvägen intill Slättviken och vid Odonkärrsvägen. Gemensamma parkeringar finns redan idag vid dessa platser, dock till viss del med annan placering och utformning.

Det finns enstaka fastigheter som har servitut för parkering utanför egen fastighet, det förekommer bland annat vid Slätviksvägens raksträcka vid Slättviken och mittemot den större parkeringen vid Trollskärsvägens ände. De sistnämnda befintliga servituten behöver ändras, då ny föreslagen vändplan vid Trollskär samt eventuell breddning av Slätviksvägen inkräktar på dessa parkeringsplatser.

Bredvid lokalgatan invid Åkerby 1:30 föreslås ett område för upplag/parkering, då markägaren till Åkerby 1:3 ser ett behov av detta för att kunna bedriva skogsbruk på sin fastighet.

Det finns även möjlighet till parkering i anslutning till Slättvikens allmänna bad som ligger strax öster om planområdet.

Störningar

Buller Detaljplaneområdet trafikeras till största delen av personbilar och störningen från trafikbuller är därför begränsad. Inga verksamheter som alstrar buller finns inom eller i anslutning till detaljplaneområdet.

Risker Inom detaljplaneområdet eller i dess närhet finns inga större anläggningar som kan innebära störningar eller risker för boende och miljö. Dock finns/har funnits inom detaljplaneområdet cirka 15 tankar för urin och avloppsvatten, vilka delvis utgör riskobjekt. Dessa har till stor del tagits bort i samband med

utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp.

I Sjötorp finns hästar, stall och beteshagar som sträcker sig upp mot Mjölneruddens östra sida. Gården har i dagsläget 2-3 islandshästar som till största delen betar ute, även under vintertid. Hästhållning medför allergener och kan även medföra flugor, buller samt lukt från hästar, stall och gödsel.

Boverket och Socialstyrelsen rekommenderar 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. Hästgården får bestämmelsen B_3 , *mindre hästgård*. Antalet hästar begränsas till fyra, för att störningen till omgivningen inte skall kunna öka.

Kombinationen av åretruntbostäder och småskalig hästhållning bedöms möjlig då Sjötorp ligger i direkt anslutning till vattnet, ligger lägre än omgivande bebyggelse, 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. SV/S/V är den mest fördelaktiga vindriktningen, då det blåser från hästgården och ut över Mälaren.

Bostäder inom 100 meter från hästgården har försetts med bestämmelsen 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 införstådd 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. Utbyggnaden av åretruntbostäder kring Sjötorp innebär en begränsning för hästgården.

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

- I närområdet kring hästgården 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 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.

¹ Influensområde: Omgivande område som bedöms påverkas.

- Skötselrutiner och tillgång till dusch/omklädningsrum vid stall.

Hästhållning inom detaljplanlagt område kräver tillstånd enligt Miljöbalken vilket ska sökas hos Eskilstuna kommun.

Teknisk försörjning

Detaljplanekartan är försedd med flera områden med markanvändningen E, *teknisk anläggning*. Markanvändningen inom dessa områden har inte preciserats ytterligare för att ge flexibilitet och kunna utnyttjas av olika typer av tekniska anläggningar, så som exempelvis pump- och transformatorstationer samt miljöstationer.

Vatten och avlopp

Då flera av detaljplaneområdets enskilda avlopp är gamla och inte klarar dagens reningskrav, har kommunalt vatten och avlopp byggts ut i större delen av detaljplaneområdet under år 2009 och 2010. För de flesta fastigheterna är ledningarna framdragna till tomtgräns. Till fastigheterna Vallby-Kolsta 6:33, 6:34 och 6:35 (på Enbuskhatten och intilliggande fastighet) är va-ledningarna inte framdragna till tomtgräns. Där får fastighetsägarna själva ombesörja och bekosta dragning av sjöledning från anslutningspunkt på fastlandet. Arrendetomterna vid Mjölmarudden (Åkerby 1:91) är inte anslutna till vatten- och avloppsnetet. Eskilstuna Energi och Miljö har inga ledningar inom fastigheten, Åkerby 1:91. Däremot går huvudledningen intill området och en anslutningspunkt är förberedd i fastighetens sydvästra hörn, där hela området kan koppla på sig med avtal. Den i tidigare samrådet nämnda eventuellt möjliga anslutningspunkten i norr är inte längre aktuell, då den inte bedöms vara lämplig. Va-systemet är alltså dimensionerat så att bostadshusen vid arrendetomterna ska kunna ansluta sig. Vid fastigheten finns u- och g-bestämmelser på plankartan vilket innebär att en gemensamhetsanläggning för bland annat va kan bildas, i fall villkoren i anläggningslagen uppfylls. Ledningar för va kan förläggas i den befintliga vägen inom fastigheten som då eventuellt också kan ingå i gemensamhetsanläggningen för va, alternativt att fler gemensamhetsanläggningar då bildas för olika ändamål.

El, tele, bredband, värme

Elnätet är utbyggt i detaljplaneområdet via lågspänningsluftledningar (10 kV och 0,4 kV) och nätleverantör är SEVAB. Transformatorstationer finns i Hensta och Slättviken. Nätleverantören har ersatt den tidigare 10 kV luftledningen som sträcker sig från söder och upp mellan Trollskär och Hensta med en markkabel. Befintlig 10 kV-kabel är markförlagd längs Slätviksvägen. Sevab har önskemål om ytterligare ett E-område längs med Slätviksvägen för eventuellt framtida transformatorstation. Placering av ett E-område om 10 meter x 10 meter föreslås vid Trollgläntan invid område där det i samrådet inritats ett område för avfallskärl, då el-nätet kommer att behöva byggas ut i takt med ett ökat åretruntboende. Befintlig stolpstation i Vallby-Kolsta har ersatts med en markstation inom område markerat med E.

Säkerhetsavstånd från 10 kV ledning till byggnader (gäller såväl huvudbyggnader som komplementbyggnader), ska vara minst fem meter. Ledningar på 0,4 kV får inte nås från fönster, tak eller balkong, dvs. byggnad ska ligga på ett minsta avstånd av cirka 2-3 meter från sådan ledning.

Minsta säkerhetsavstånd mellan byggnad eller brännbart upplag och transformatorstation varierar mellan 5 – 15 meter beroende på utformning av stationen.

Telenätet är utbyggt inom detaljplaneområdet. TeliaSonera Skanova Access AB, (Skanova) har kablar i området som till största delen består av luftkabel som är sambyggd med el. att Ifall stolpar eller kablar behöver flyttas på grund av avstyckning eller annat får byggherren bekosta detta.

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

Optofiber finns utbyggt till alla pumpstationer för vatten och avlopp. Ifall intresse att teckna avtal finns från tillräckligt antal fastighetsägare ges möjlighet och ekonomisk rimlighet för att kunna ansluta sig till stadsnätet.

Avfall

Eskilstuna Energi och Miljö sköter hämtningen av hushållsavfall från enskilda avfallsbehållare/kärl inom detaljplaneområdet. Där avfallsfordon inte kan komma fram dras kärnen idag ut till en samlingsplats vid närmaste större framkomlig väg.

Framkomligheten är på vissa håll dålig, bland annat vid Mjölmarudden.

Ett avfallsfordon behöver en vändplan med en diameter på 18 meter samt en remsa fri från hinder 1,5 meter utanför vägbanan vid vändplatsen, då det av arbetsmiljöskäl inte ska backas i bostadsområden. I undantagsfall kan alternativ med trevägskors godtas. Se exempel på utformning vändmöjligheter i figur 32.

Eskilstuna Energi och Miljö utför även hämtning av avloppstankar, latrin och slamsugning inom detaljplaneområdet.

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.

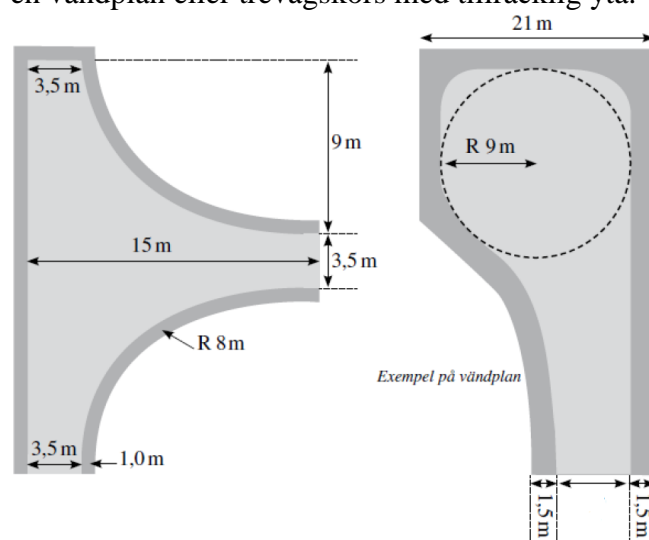
Vid de flesta återvändsgator inom detaljplaneområdet går det att anordna tillräckligt stora vändplaner alternativt trevägskors, för att ett avfallsfordon ska kunna vända och därmed kunna trafikera vägar med i övrigt godtagbar standard vad gäller bärighet, lutning och vägbredd.

I undantagsfall godkänns att avfallskärl vid hämtningstillfället dras ut till närmaste korsning eller uppsamlingsplats, vilket då ska avtalas med Eskilstuna Energi och Miljö. Sådana gemensamma platser för avfallskärl var vid samrådet markerade på plankartan vid bland annat mellan Mjölmaruddsvägen och Henstaviksvägen på Mjölmarudden, intill korsningen Trollstigen/Slätviksvägen, vid norra änden av Trollskärsvägen, vid Odonkärrsvägen samt vid NATUR-områdena mellan fastigheterna Hensta 1:23 och Hensta 1:24 vid August Olssons väg och öster om Hensta 1:19 vid Bernhard Fridhs väg. Dessa utpekade platser för tillfällig uppställning av avfallskärl tas nu bort från detaljplanen på lantmäteriets inrådan, då sophantering visat sig vara en

föränderlig kommunal verksamhet så är det inte lämpligt att denna regleras i detaljplan.

Eskilstuna Energi och Miljö har infört sopsortering i sex olika fraktioner direkt i varje enskilt avfallsskär. Inom intilliggande detaljplan, Grundby 1:28 finns utrymme reserverat för en framtida miljöstation.

En del vägar bedöms inte kunna trafikeras av avfallsfordon, då vägarna är för smala och inte bedöms kunna breddas på grund av omgivande tomtmark. Vägarna kan även vara för branta för att kunna trafikeras (särskilt under vintertid), det kan också saknas möjlighet eller vara olämpligt/svårt att anlägga en vändplan eller trevägskors med tillräcklig yta.



Figur 32. Minimiradier och mått för trevägskors och vändplan

Dagvatten

Flera av vägarna inom detaljplaneområdet saknar diken och avvattningen sker direkt på tomtmark. Utmed vissa vägar kan finnas diken där det står vatten efter regn. Övrigt dagvatten infiltreras direkt på tomtmark eller inom naturområden. Större delen av detaljplaneområdet har naturlig avrinning mot Mälaren. Avrinning sker även mot flacka lågpunkter.

Sankmarker i det södra skogsområdet och bibehållna gröna naturstråk mellan bebyggelsen är viktiga för fördröjningen och avrinningen mot Mälaren. På vissa naturområden är det möjligt att anordna gemensamhetsanläggningar för dagvatten, om problem med dagvatten skulle 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. Eskilstuna Energi och Miljö (EEM), bedömer 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 detaljplanen 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. Avrinningen från

fastigheterna medför ingen risk för översvämning nedströms. Marken lutar nedåt mot Mälaren, inga isolerade (instängda) områden har identifierats. Vad gäller recipientkänslighet (vattenkvalitet) så är marken oförorenad, lämplig för infiltration (morän) och dagvatten från fastigheterna 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.

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 Hensta/Trollskär 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. Detta innebär att området fortsätter att vara ett fritidshusområde med en successivt ökad andel åretruntbostäder. Befintliga detaljplaner samt områdesbestämmelser gäller och föreskriver olika storlekar på byggrätter för olika delar av området.

Alternativ 1 beskriver konsekvenserna av den föreslagna detaljplanen för Hensta/Trollskär/Slättviken. Detaljplanen medför ytterligare bostadsfastigheter, en större andel åretruntboende och större byggrätter.

Alternativ 0

Ekologiska

Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp innebär att utsläppen till Mälaren kommer att minska. 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.

Delar av planområdet omfattas inte av strandskydd och risk finns att biologiska värden skadas. Anläggandet av bryggor är inte reglerat i gällande detaljplaner/områdesbestämmelser. En successiv utbyggnad av åretruntbostäder kan leda till en oplanerad och icke samordnad utbyggnad av bryggor. Detta kan minska andelen orörda och sammanhängande strand- och vasspartier, vilket kan leda till försämrade livsvillkor för växter och djur samt minskad vattenströmning. Många människor är beroende av Mälaren för sitt dagliga dricksvatten.

Området har en stor andel grönska, solida värdefulla träd, stenmurar och en stor del opåverkad topografi. I befintliga detaljplaner/områdesbestämmelser finns ingen bestämmelse om hänsyn till befintlig vegetation och dessa värden. 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 vägarna samordnas av vägföreningar, men belastar den enskilda fastighetsägaren. Befintliga vägområden är bitvis för smala, vilket försvårar tillgängligheten för exempelvis sopbilar och utryckningsfordon.

Olika och oklara begränsningar i byggrätter inom området kan vara begränsande för fastighetsägare som vill omvandla sitt fritidshus till åretruntbostad. Bygglov som inte stämmer överens med gällande detaljplaner och områdesbestämmelser kan inte beviljas.

Kulturella

Områdets karaktär har börjat omvandlas och kommer att fortsätta förändras i takt med att allt fler fritidshus blir åretruntbostäder. Gällande detaljplaner/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 och blandningen mellan fritidshus och åretruntbostäder kan upplevas som negativt för dem som vill bevara områdets fritidshuskaraktär.

Alternativ 1, planförslaget

Ekologiska

Detaljplaneområdets totala vattenanvändning kommer att öka. Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp innebär att utsläppen till Mälaren kommer att minska. Bygglov för nybyggnad/tillbyggnad/ombyggnad av bostad kan inte fås utan godkänd vatten- och avloppslösning.

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 efterfrågan på båtplatser vilket kan leda till ingrepp i vass- och strandpartier. För att inte öka antalet bryggor tillåts inga nya gemensamma bryggor och endast en brygga är tillåten för varje enskild strandfastighet/strandtomt. De gemensamma bryggområdena får högst ha tio båtplatser och i några fall femton båtplatser. Strandskydd föreslås råda inom NATUR-områden. Ökad båttrafik ökar 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 uppfyllnader och sprängning. Ökad andel åretruntboende ökar användande och slitage av natur- och strandområden. Konsekvensen minskas genom återinförande och bevarande av strandskydd på natur-, strand- och vattenområden.

Detaljplaneområdet ligger till stora delar i norrsluttning ner mot Mälaren, vilket är ofördelaktigt för bostädernas lokalklimat. Tidigare obebyggd skogsmark bebyggs i kanten mot den befintliga bebyggelsen.

Ökad andel åretruntboende innebär mer trafik till och genom området, ökat slitage på vägar, ökade buller- och luftföroreningar, ökat behov av transporter, större energiförbrukning och uttag av fossila bränslen. Utvärdering 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

En ökad andel åretruntboende innebär en större belastning på befintligt vägnät och behov av upprustning av vägarna. Upprustning av 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.

Individ nivå

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 åka långa sträckor för service. Kvartersmark avsätts dock för ändamålen samlingslokal, skola, förskola samt mindre kiosk/butik.

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

Kulturella

Detaljplaneområdets karaktär har 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 kommer att förändras om de omvandlas till åretruntbostäder med krav på 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.

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 åretruntbostäder kan upplevas som negativt för dem som vill bevara områdets fritidshuskaraktär. Det kan upplevas negativt när området utvecklas till 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 Gyllenhielmska leden samt 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-augusti 2015	Samråd
	Februari/Mars 2016	Granskning
	Juni 2016	Stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen
	Juli 2016	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

Genomförandetid 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.

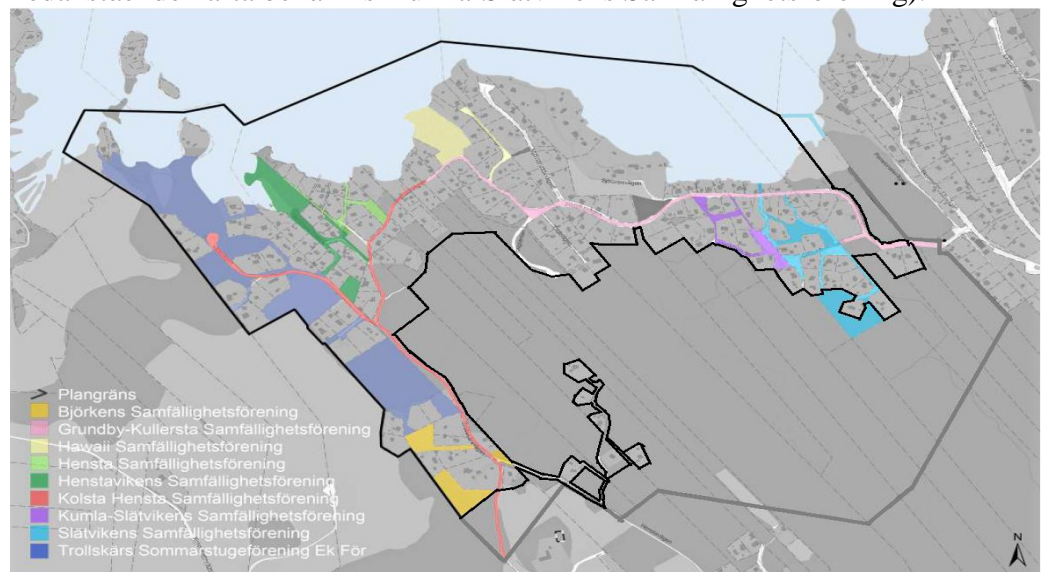
*Plan- och bygglagens definition av allmän plats: en gata, en väg, en park ett torg eller annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

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. Skäl för val av enskilt huvudmannaskap återfinns på sidan 27 under rubriken gator och trafik.

Ansvarsfördelning

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

Inom området finns idag Björkens, Grundby-Kullersta, Hawaii, Hensta, Henstavikens, Kolsta-Hensta, och Slätvikens Samfällighetsföreningar. Dessutom finns Trollskärs Sommarstugeförening/ Ekonomiska förening och Kumla Tomtägarförening Ekonomiska förening (som vid samrådet och på nedanstående karta benämns Kumla-Slätvikens-Samfällighetsförening).



Karta över detaljplaneområdets olika samfällighetsföreningar samt sommarstugeförening/ekonomisk förening.

Idag ansvarar de olika föreningarna för följande:

Björkens Samfällighetsförening ansvarar för grönområden och väg inom fastigheten Vallby-Kolsta 2:5, Vallby-Kolsta GA:5.

Grundby-Kullersta Samfällighetsförening ansvarar för större delen av Slätviksvägen, Grundby GA:1.

Hawaii Samfällighetsförening ansvarar för grönområde med badplats, brygga, båtplatsområde och vägar inom fastigheten Hensta 2:7, Hensta GA:3.

Hensta Samfällighetsförening ansvarar för August Olssons väg med flera samt grönområden med mera inom fastigheten Hensta 1:11, Hensta GA:2.

Henstavikens Samfällighetsförening ansvarar för Bernhard Frids väg med flera, grönområden, anläggning för sjövattnen med mera inom fastigheten Hensta

1:14, Hensta GA:1. (Är även ägare till den obebyggda fastigheten Hensta 1:40.)

Kolsta-Hensta Samfällighetsförening ansvarar för Trollskärsvägen och del av Slätviksvägen, Vallby-Kolsta GA:1.

Kumla tomtägarförening Ekonomisk förening (vid samråd benämnt Kumla-Slätvikens Samfällighetsförening)-ansvarar för vägar, parkeringsplats, grönområden, badplats och brygga inom fastigheten Åkerby 1:38, Åkerby GA:4.

Slätvikens Samfällighetsförening ansvarar för vägar, parkeringsplatser, grönområden, brygga, bad, båtplats inom fastigheten Åkerby 1:36, Åkerby GA:5. Åkerby GA:5 består av ytterligare en sektion med ändamål vattentäkt med pumphydrofor och ledningar fram till avstängningsventiler. För sektionen med vattentäkt mm är inte alla ingående fastigheter i Åkerby GA:5 anslutna till vattenanläggningen.

Trollskärs Ekonomiska Förening ansvarar för vägar, parkeringsplatser, grönområden, bryggor mm inom fastigheterna Vallby-Kolsta 6:6. Påpekas att detta är en ekonomisk förening som inte bildat någon gemensamhetsanläggning, G/A eller tillhörande samfällighetsförening.

För de nya vägsträckorna som behövs vid nyavstyckningar innebär det att nya gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar kan bildas för de fastigheter som berörs.

Det finns ytterligare befintliga mark- och anläggningssamfälligheter inom området med delägarfastigheter som inte bildat föreningar såsom;

Hensta S:3 med ändamål bland annat grönområde och väg, med delägarfastigheter Hensta 1:38, 1:39 och Vallby-Kumla 2:8.

Hensta S:4 med ändamål grustag, med delägarfastigheter Hensta 1:10, 3:6 och Tärby 2:18.

Hensta GA:4 med ändamål utfartsväg, med delägarfastigheter Hensta 1:38, 1:39 och Vallby-Kumla 2:8.

Vallby-Kolsta S:2 med ändamål vägar, med delägarfastigheter Hensta 3:6, Vallby-Kolsta 1:8, 1:15 och 2:4.

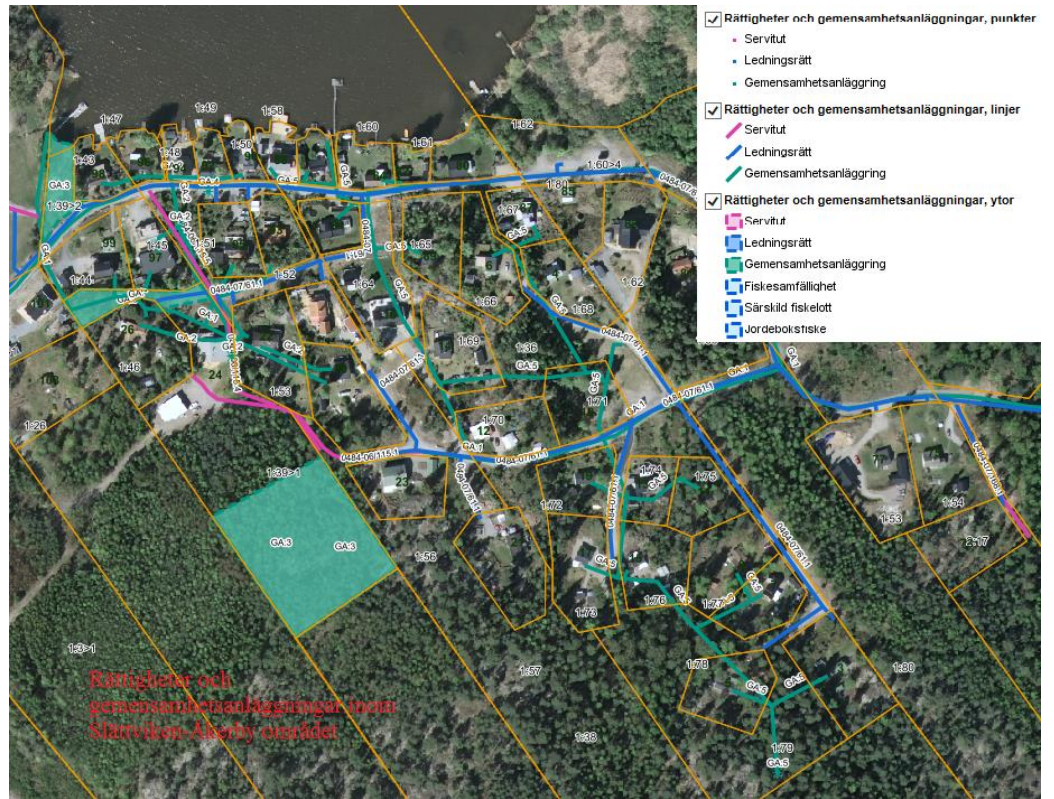
Åkerby GA:1 med ändamål bland annat pumpanläggning för sjövatten och ledningar, med delägarfastigheter Åkerby 1:39, 1:44-46, 1:51, 1:53 och 1:55.

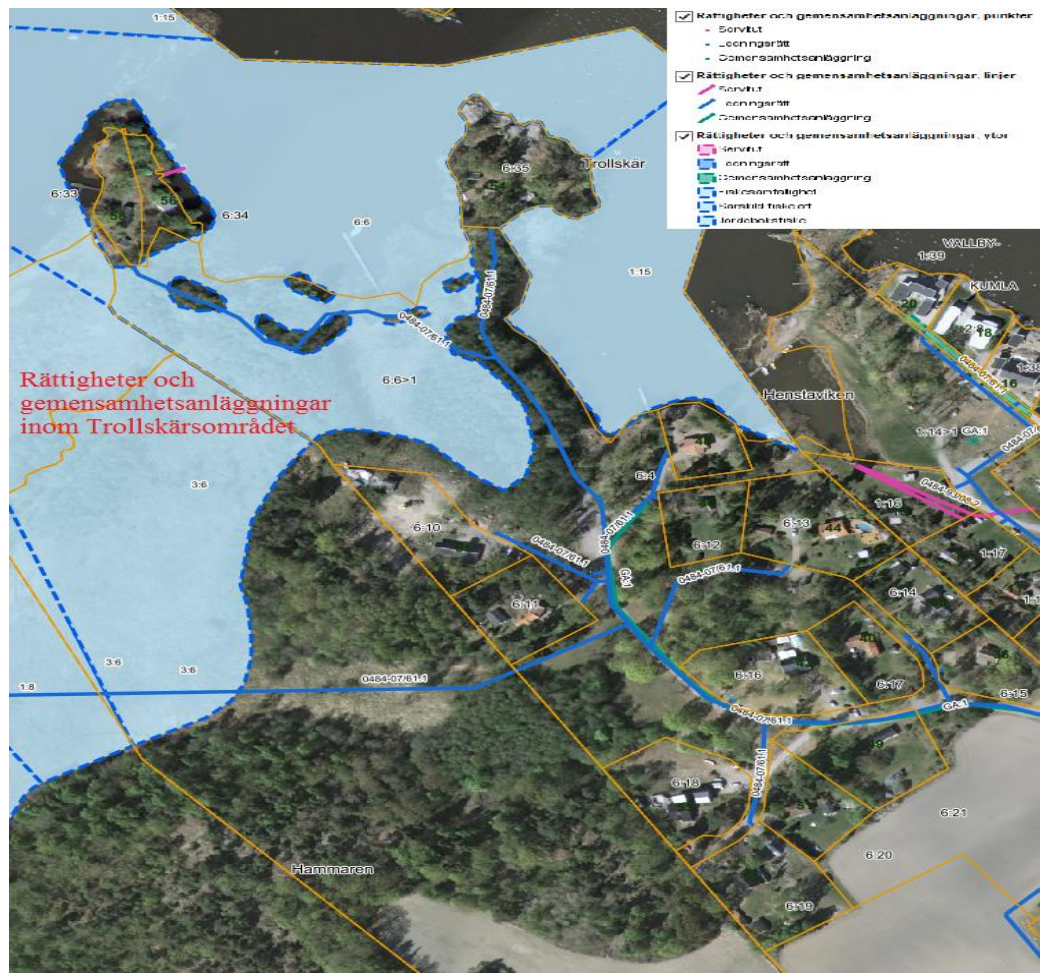
Åkerby GA:2 med ändamål bland annat vattentäkter med pumpar och hydroforer och ledningar, med delägarfastigheter Åkerby 1:43, 1:45-50, 1:52, 1:53 och 1:55.

Åkerby GA:3 med ändamål bland annat grönområden inom Åkerby 1:39, med delägarfastigheter Åkerby 1:39 och 1:43-46

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

Nedan följer tre kartor med befintliga rättigheter och gemensamhetsanläggningar som redovisas i form av punkter, linjer och ytor med olika färg enligt medföljande beteckningar.





Det finns även intresseföreningar inom området som till exempel Mjölনারuddens väg och strandförening.

Vatten och avlopp är utbyggt i området.

Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvarar för va-ledningar (vatten och avlopp), fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Fastigheterna Vallby-Kolsta 6:33, 6:34, 6:35 får själva svara för framdragning av sjöledning från hänvisad förbindelsepunkt på fastlandet. För arrendetomterna på Åkerby 1:91 finns en anslutningspunkt förberedd till fastigheten i dess södra del.

För de blivande fastigheterna inom Åkerby 1:91 kan det därför bli aktuellt med en gemensam lösning, gemensamhetsanläggning för va-ledningar. Anslutningspunkten är dimensionerad så att hela området kan koppla på sig med avtal efter överenskommelse med Eskilstuna Energi och Miljö AB.

Den vid samrådsförslaget föreslagna norra anslutningspunkten vid Åkerby 1:3 tas bort i granskningsförslaget, då den skulle innebära för stor påverkan på naturmarken.

SEVAB ansvarar för elledning fram till elmätare.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledning fram till kopplingspunkt.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Inom detaljplaneområdet finns cirka 200 privatägda fastigheter, varav cirka 170 är bebyggda. På fastigheten Åkerby 1:91 finns 9 arrendetomter samt ett tillhörande naturområde som utgör betesmark för hästar vintertid. På fastigheten Hensta 3:6 finns en arrendetomt inom planområdet. Några skogsfastigheter och jordbruksfastigheter berörs av detaljplaneförslaget.

Fastighetsbildning

Detaljplanens intention är att behålla nuvarande tomtstruktur. Detaljplaneförslaget medger möjlighet att bilda ett fåtal nya fastigheter. Cirka 20 stycken bostadsfastigheter kan nybildas varav 10 stycken avser avstyckning av befintliga arrendetomter. Vid fastigheten Vallby-Kolsta 6:6 inom området för service och/eller bostäder kan ytterligare fastighetsbildning bli aktuell, antalet nya fastigheter är beroende av valet av markanvändning för det aktuella området. Enligt tidigare gällande byggnadsplan var det tillåtet att stycka sex stycken fastigheter för fritidsbebyggelse inom detta område.

Fastigheter som detaljplanen medger avstyckning är:

Hensta 3:6, del 4 som kan bilda en ny bostadsfastighet,
Tärby 2:24, del 5 som kan bilda två nya bostadsfastigheter,
Vallby-Kolsta 2:5, del 1 som kan bilda en ny bostadsfastighet,
Vallby-Kolsta 6:6, del 2 som kan bilda mellan tre och åtta nya fastigheter beroende på val av markanvändning och byggnadstyp,
(Hensta 4:6 och Hensta 4:5 är nyligen avstyckade fastigheter från Hensta 4:1),
Vallby-Kolsta 1:15, del 2 som kan bilda två nya bostadsfastigheter,
Hensta 3:6, del 1 som kan bilda två nya bostadsfastigheter,
Hensta 2:1, del 1 som kan bilda två till tre nya bostadsfastigheter,
Åkerby 1:20 som kan bilda en ny bostadsfastighet,
Åkerby 1:91, del 1 som kan bilda nio nya bostadsfastigheter samt

en natur/skogsfastighet planerad som kvartersmark, L3 med mark avsett för vinterbete för hästarna vid Sjötorp, Åkerby 1:13.

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 samfällad mark avyttras till tomtmark måste även ett upphävande av samfälligheten göras för den mark som avstyckningen avser.

Följande fastigheter kan utöka sina tomter:

Hensta 3:36 kan köpa mark från Hensta 3:14,
Vallby-Kolsta 2:7 kan köpa mark från Vallby-Kolsta 2:5,
Vallby-Kolsta 2:8 kan köpa mark från Vallby-Kolsta 2:5,
Vallby-Kolsta 6:29 kan köpa mark från Vallby-Kolsta 6:6,
Vallby-Kolsta 6:6 kan köpa mark från Tärby 2:24,
Vallby-Kolsta 6:31 kan köpa mark från Tärby 2:24,

När länsstyrelsen fastställde byggnadsplan 3680-2-125 för Kolsta 6:6, Vallby socken, Eskilstuna kommun, utfärdades samtidigt ett förordnande med stöd av 113§ byggnadslagen, att ägaren till fastigheten utan ersättning skulle upplåta den obebyggda mark som i planen var utlagd som väg eller annan allmän plats och att marken ska upplåtas när den behöver tas i anspråk.

För Vallby-Kolsta 6:6 behöver ett **upphävande av förordnandet enligt § 113 Byggnadslagen, B.L.** komma till stånd i och med det nya planförslaget. Då förordnandet kan vara ett hinder för att ändra markanvändningen och att då ta i anspråk den allmänna platsmarken. Förordnandet gäller för all väg och allmänplatsmark enligt byggnadsplan 3680-2-125 för Kolsta 6:6, Vallby socken, Eskilstuna kommun. Kommunen informerade vid samrådstillfället om innebörden och konsekvenser av ett upphävande i samband med det nya planförslaget genom ett samtidigt utskick till berörda fastighetsägare. Därefter var/är planeringen att inkomna synpunkter tillsammans med en begäran om upphävande av förordnandet översänds till länsstyrelsen för beslut. Beslut behöver tas innan antagande av detaljplanen. Inga synpunkter har inkommit.

Något behov att avstycka teknikområden för pumpstationer, transformatorstationer och dylikt föreligger inte, då åtkomst till sådana områden har hanterats och kan hanteras genom ledningsrättsförrättning.

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

**Gemensamhets-
anläggningar och
servitut**

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 lantmäteriförrättning 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 finns en befintlig samfällighetsförening som kan överta förvaltningen. Detsamma gäller även för gemensamma anläggningar på kvartersmark, t ex va-ledningar 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 de flesta naturområdena som i detaljplanen planeras som allmänplatsmark med beteckningen NATUR ligger inom de olika samfällighetsföreningarnas ansvar på redan samfälld mark alternativt inom områden med delägarskap i ekonomiska föreningar som bär ansvaret.

Några av de planerade områdena med beteckningen NATUR och som utgör rågångar/gångstigar mellan områden 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 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 fastigheter och den fastighet inom den ekonomiska förening vars mark omfattas dessa områden (NATUR) är; Hensta 4:5, Hensta 3:14, Hensta 2:1, Åkerby 1:3 och Vallby-Kolsta 6:6 (Ekonomisk Förening).

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 eller är delägare i en ekonomisk förening som äger och ansvarar för mark inom naturområde med beteckningen NATUR. Möjlighet finns även för de ekonomiska föreningar som inte bildat gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening att nu göra detta, till exempel Trollskärs Ekonomisk förening som äger och förvaltar marken vid fastigheten Vallby-Kolsta 6:6.

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 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.

Planförslaget medger att sju fastigheter kan bildas i söder, mitt i planområdet genom avstyckningar från Vallby-Kolsta 1:15 (2 st), Hensta 3:6 (2 st) och Hensta 2:1 (3 st). Inför dessa avstyckningar behöver väg byggas till de nya fastigheterna. Planförslaget är att ny/a gemensamhetsanläggning/ar för väg till de aktuella fastigheterna bildas. Innan avstyckningar kan ske från Hensta 2:1 behöver markägaren ombesörja och bekosta omförläggning av befintlig väg/anläggandet av en ny väg, med ny sträckning till fastigheterna Hensta 2:32 och Hensta 2:33 och då även ändra de befintliga vägservituten av samma anledning, då tillblivande fastighet inkräktar på befintlig väg till fastigheterna. I samband med fastighetsbildning för de nya bygggrätterna och inrättande av gemensamhetsanläggning på den nybyggda vägen tas de befintliga utfartsservituten för Hensta 2:32 och 2:33 bort, då de kommer att ingå i den nya gemensamhetsanläggningen.

Detaljplaneförslaget medger att ett befintligt naturområde vid Vallby-Kolsta 2:5 kan avstyckas för bostadsändamål. Innan avstyckning kan ske behöver gemensamhetsanläggningen Vallby-Kolsta GA:5 omprövas. Markägaren tillsammans med delägande fastigheter lämnar då in en ansökan om detta till lantmäteriet. För de resterande delarna av fastigheten Vallby-Kolsta 2:5 är förslaget att gemensamhetsanläggningen (ga) behålls med nuvarande markanvändning, dvs som kvartersmark i form av naturmark för rekreation och som vägområde inom den del som utgörs av väg i nuläget.

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 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 framtida behov.

Det utrymme som behövs för att förbättra vägstandarden för vägarna som planeras som lokalgata och som redan ingår i gemensamhetsanläggningarna Grundby GA:1 och Vallby-Kolsta GA:1 där Grundby-Kullersta samfällighetsförening och Kolsta-Hensta samfällighetsförening är ansvariga väghållare, bedöms i princip rymmas inom de tidigare upplåtta utrymmena för de befintliga anläggningarna. D v s inom de utrymmen som befintliga vägar upptar inklusive diken, slänter mm på samfällad vägmark till de olika skifteslagen och angränsande fastigheter vilka samtliga deltar i anläggningarna, även utrymme för befintliga parkerings-, mötes- och vändplatser med undantag av de parkeringsfickor som är belägna vid Slätviksvägens södra sida vid Slättviken ingår.

Dock berörs ytterligare ett tjugotal angränsande fastigheter enligt förslaget, då mark från dessa framöver kommer att behöva upplåtas för utökat vägområde för lokalgata. Då det befintliga upplåtta utrymmet inte bedöms räcka till för breddning av körbanan, när behovet av breddning vid smalare partier uppstår inom dessa två gemensamhetsanläggningar, se redovisning nedan om utökat respektive redan upplåtet utrymme per fastighet inom föreslagen lokalgata.

För Odonkärrsvägens förlängning mot Åkerby 1:39 och för förgreningarna från den vägen som inte ingår i Grundby GA:1 är det Åkerby GA:5 med Åkerby Tomtägarförening Ekonomiska förening som markägare till Åkerby 1:36 och Slätvikens Samfällighetsförening med väghållaransvaret, Åkerby GA:4 med Kumla Tomtägarförening Ekonomiska förening som markägare till Åkerby 1:38 med Kumla Slätvikens Samfällighetsförening som väghållare samt ägare till den enskilda fastigheten Åkerby 1:39 som berörs av vägområde för lokalgata. Likaså gäller för nya vändmöjligheter med trevägskors vid änden av vägförgreningarna vid Åkerby 1:36 och Åkerby 1:38 och ny vändplan vid Åkerby 1:39 i slutet av Odonkärrsvägen.

För övriga befintliga vägar med benämningen lokalgata som andra samfällighetsföreningar/ekonomiska föreningar ansvarar för/äger så förfogar de till största del över vägutrymmet, med egen mark men till viss del upptar dessa vägar även mark från enskilda fastighetsägare.

Vid Trollgläntan berörs Hensta GA:3 med Hawaii Samfällighetsförening och fastigheten Hensta 2:7 samt fastighetsägaren till Hensta 2:1 av nytt vägområde för lokalgata, för den enskilda fastigheten Hensta 2:1 gäller detta inklusive område för ny vändplan.

Vid Mjölneruddsvägen berörs fastighetsägaren till Åkerby 1:3 (samt Mjölneruddens Väg och Strandförening) av vägområde för lokalgata för vägens första hälft där område för anläggande av ny vändmöjlighet med trevägskors även berör den enskilda fastighetsägaren till Åkerby 1:24 där mark behöver upplåtas för ändamålet.

Vid Henstaviksvägen berörs Hensta GA:3 med Hawaii Samfällighetsförening och fastigheten Hensta 2:7 av vägområde för lokalgata, för anläggande av ny

vändmöjlighet med trevägskors berörs även områden inom de enskilda fastigheterna Åkerby 1:3 och Åkerby 1:20 där mark behöver upplåtas för detta.

Vid August Olssons väg berörs Hensta GA:2 med Hensta Samfällighetsförening och Hensta Sportstugeförening Ekonomiska förening som ägare till fastigheten Hensta 1:11 av vägområde för lokalgata samt område för anläggande av ny vändplan.

Vid Bernhard Frids väg berörs Hensta GA:1 med Henstavikens Samfällighetsförening som ägare till fastigheten Hensta 1:14 av vägområde för lokalgata samt område för anläggande av ny vändmöjlighet med trevägskors.

Vid förgreningsvägen vid Vallby-Kolsta 6:6 strax nordväst om förgreningen Trollskärsvägen/Slätviksvägen berörs Trollskärs Ekonomiska Förening av det redan upplåtna vägområdet för lokalgata för väg och vändplan mellan bostadsfastigheterna, vändplanen behöver dock iordningställas.

Vid förgreningsvägen i södra delen av Vallby-Kolsta 6:6 berörs Trollskärs Ekonomiska Förening av det redan upplåtna vägområdet för lokalgata för befintlig väg och området för ny vändplan inom fastigheten.

Vid förgreningsvägen inom fastigheten Vallby-Kolsta 2:5 berörs Björkens Samfällighetsförening och Vallby-Kolsta GA:5 av det redan upplåtna vägområdet för lokalgata för befintlig väg och för området för ny vändmöjlighet med trevägskors inom fastigheten.

I sydost föreslås en breddning av Henstavägen från Trollskärsvägen fram till avtagsvägen mot de fem bostadsfastigheterna och arrende tomten för bostadsändamål. De fastigheter som berörs av breddningen är Vallby-Kolsta 2:9 och Tärby 2:24. Vägen utgörs troligen av en gammal samfälld väg utlagd vid laga skiftet från 1834 då Hensta by delades upp. Utredning av samfällighetens delägare föreslås ske i samband med bildande av gemensamhetsanläggning för vägen. För avfartsvägen (förgreningen från Henstavägen) bedöms det redan ianspråktaga vägutrymme räcka till för lokalgatan, förutom intill vändplanen vid vägens ände där mer mark behöver tas i anspråk från fastigheten Hensta 3:14 för att kunna anordna vändmöjlighet med trevägskors som uppfyller avfallsförordningens krav.

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

Hensta 1:14 (17 m²), Hensta 1:35 (102 m²), Hensta 1:37 (14 m²), Hensta 2:5 (31 m²), Hensta 2:10 (60 m²), Hensta 2:11 (2 m²), Hensta 2:12 (41 m²), Hensta 2:13 (24 m²), Hensta 2:14 (3 m²), Hensta 2:26 (8 m²), Hensta 2:27 (37 m²), Hensta 3:40 (24 m²), Tärby 2:28 (8 m²), Vallby-Kolsta 1:22 (18 m²), Vallby-Kolsta 2:7 (72 m²), Vallby-Kolsta 2:8 (29 m²), Vallby-Kolsta 2:9 (70+59= 129 m²), Vallby-Kolsta 2:11 (3 m²), Vallby-Kolsta 2:13 (23 m²), Vallby-Kolsta 6:31 (41 m²), Åkerby 1:3 (32+56 m²), Åkerby 1:13 (152+10=162 m²), Åkerby 1:20 (16 m²), Åkerby 1:24

(32 m²), Åkerby 1:28 (3 m²).

Fastigheter som redan upplåtit vägområde inom föreslagen lokalgata inklusive vändplaner mm är:

Grundby 1:60, Grundby 1:92, Hensta 1:10, Hensta 1:11, Hensta 1:14, Hensta 2:1, Hensta 2:7, Hensta 3:6, Hensta 3:14, Hensta 3:38, Hensta 4:5, Hensta S:4, Tärby 2:24, Vallby-Kolsta 1:8. Vallby-Kolsta 1:15, Vallby-Kolsta 2:5, Vallby-Kolsta 6:6, Vallby-Kolsta S:2, Åkerby 1:3, Åkerby 1:13, Åkerby 1:36, Åkerby 1:38, Åkerby 1:39, Åkerby 1:41. På fastigheten Vallby-Kolsta 6:21 inom område för underjordiska ledningar, u-område ligger den befintliga vägen inom fastigheten. Planförslaget är att vägen omförläggs så att vägområdet hamnar mellan fastigheterna Vallby-Kolsta 6:21 och Vallby-Kolsta 6:16 och 6:17 som var meningen redan i den tidigare byggnadsplanen, ett läge som stämmer överens med avstyckning av fastigheterna. I och med omförläggningen närmar sig vägområdet även Vallby-Kolsta 6:15 och i samband med detta utökas det gröna området med beteckningen NATUR, öster om fastigheten Vallby-Kolsta 6:21 och söder om vägen.

Fastighetsägarna, samfällighetsföreningar och intresseföreningar i förekommande fall, ansvarar för att vägnätet är framkomligt för avfallsfordon.

För vissa 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.

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

Vallby-Kolsta 2:5, Vallby-Kolsta 6:6, Hensta 3:14, Hensta 1:14, Hensta 1:11, Hensta 2:1, Hensta 2:7, Åkerby 1:3, Åkerby 1:20, Åkerby 1:24, Åkerby 1:36, Åkerby 1:38, Åkerby 1:39

Andra 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 AB avfallsenhet. Då områden för tillfällig uppställning av avfallskärl inte kommer att regleras med planbestämmelser.

Parkeringsplatserna längs Slätviksvägen som avser servitut till förmån för Åkerby 1:48, 1:49, 1:50, 1:51 och 1:52 kan anses vara olämpliga ur trafiksynpunkt och kan därför behöva flyttas ifall vägen får en ökad användning framöver och då behöver breddas. Nytt parkeringsområde för grusad parkering, har därför reserverats i planen mellan Åkerby 1:45 och 1:51. Flytt av de berörda servituten, inklusive en eventuell omdragning av vattenledningar mm inom berörda G:A för vattenledningar liksom kostnaderna som det medför behöver i så fall prövas i samband med att en omprövning av

den befintliga gemensamhetsanläggningen, Grundby GA:1 för den aktuella vägen görs.

Detaljplanen medger att flera parkeringsplatser anläggs förutom de befintliga inom planområdet som ingår i gemensamhetsanläggningar. För att marken ska kunna tas i anspråk behöver rättigheten säkras genom lantmäteriförrättning. 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.

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

Grundby 1:60, Hensta 1:14, Vallby-Kolsta 6:6, Åkerby 1:36, Åkerby 1:38 och Åkerby 1:39.

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

Vallby-Kolsta 6:6 (öster om vändplanen vid Trollskärsvägens ände), Åkerby 1:36 och Åkerby 1:38 (utefter Slätviksvägen).

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 eventuella befintliga utfartsservitut tas bort.

Fastigheter som berörs av område för gemensam tillfartsväg vilken anges som prickad kvartersmark med beteckningen g på plankartan är:

Hensta 1:11, Hensta 1:14, Hensta 2:1, Hensta 2:7, Hensta 3:6 (del 1 och 4), Hensta 3:14, Hensta 4:5, Hensta S:3, Tärby 2:24, Vallby-Kolsta 1:15, Vallby-Kolsta 6:6, Åkerby 1:3, Åkerby 1:13, Åkerby 1:36, Åkerby 1:38 och Åkerby 1:91. Av dessa fastigheter är det vid och invid Hensta 2:1 och Hensta 3:6 där det rör sig om ny fastighetsbildning.

Tillfarter till enskilda fastigheter sker i en del fall på Naturmark men har då förtydligats med beteckningen tomttillfart på plankartan.

Fastigheter som berörs av område för tomttillfart är:

Grundby 2:4, Hensta S:3, Hensta 2:1, Hensta 2:7, Hensta 3:6, Hensta 3:14, Hensta 4:5, Tärby 2:24, Vallby-Kolsta 6:6, Åkerby 1:38,

Inom planområdet finns tillfart till åkermark (med servitut) som markeras med beteckningen tillfart på plankartan inom kvartersmark.

Fastighet som berörs av område för befintlig tillfart till åkermark är:

Vallby-Kolsta 6:6

Mark som ska vara tillgänglig för ut/infart från enskild angränsande fastighet (markeras som prickad kvartersmark på plankartan) kan säkerställas genom bildande av servitut i samband med lantmäteriförrättning i fall denna rättighet

saknas. Även avtal om detta kan träffas mellan fastighetsägare.

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

Hensta 3:6, Vallby-Kolsta 6:6, Åkerby 1:26, Åkerby 1:39, Åkerby 1:41 och Åkerby 1:93.

Enskilda servitut kan komma behöva omprövas i samband med att nya bostadsfastigheter bildas och tillfartsvägar omförläggs. Det gäller bland annat för tillfartsvägen till Hensta 2:32 och 2:33, där kostnaderna för en eventuell omförläggning av väg samt tillhörande ändring av befintliga servitut bör bekostas av den som initierar att vägen flyttas. Behovet uppstår i och med att planerad ny fastighetsbildning ligger inom område med befintlig tillfartsväg med utfartsservitut till Hensta 2:32 och 2:33. Planens intention är därför att markägaren bekostar och anordnar omförläggning av väg. Vidare att utfartsservitut för Hensta 2:32 och 2:33 tas bort i samband med fastighetsbildningen för de nya byggrätterna och inrättande av gemensamhetsanläggning på den nybyggda vägen.

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.

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

Grundby 1:60, Grundby 1:92, Hensta 1:14, Hensta 2:7, Hensta 3:14, Tärby 2:24, Vallby-Kolsta 6:6, Åkerby 1:13

Övrigt

En fastighetsutredning med ärendenummer D101132 för del av området är utförd av Lantmäteriet 2010-12-15. Utredningen behandlar outredda fiskelotter, oskiftat vatten, samfällid väg, -fiske och -grustag. Detaljplanen bedöms inte påverka yrkesfisket.

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 förrättingens 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.

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

I det fall en gemensamhetsanläggning ska anslutas till kommunalt va regleras anslutningsavgiften genom att tomtägarna själva står för en del av utbyggnaden vilket kan vara aktuellt för de nuvarande arrendetomterna vid Åkerby 1:91.

All bebyggelse ska anslutas till Eskilstuna Energi och Miljö ABs vatten- och avloppsnät. 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, framförallt de som erhåller möjlighet att avstycka fastigheter, ansvarar för och bekostar 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 fastighet får i den nybildade gemensamhetsanläggningen.

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 anläggningsamfälligheter.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

EI

Områden markerade med E på plankartan ska användas för olika tekniska anläggningar, som transformatorstationer, pumpstationer och miljöstationer. SEVAB ansvarar för att förstärka elnätet i området.

El-ledningar måste på flera ställen dras om för att de hindrar en framtida byggnation. Fastighetsägaren inom den fastighet som avser att bygga ut har ansvaret för att kontakta SEVAB 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

Eskilstuna Energi och Miljö AB har byggt ut va-nätet inom det av kommunfullmäktige beslutade verksamhetsområdet för vatten- och avlopp, vilket handlar om en större del av planområdet.

All ny bebyggelse ska anslutas till kommunens va-nät. Anslutning till va-nätet är en förutsättning för att få bygglov.

Detta gäller även arrendetomterna vid Åkerby 1:91 och Hensta 3:6 samt fastigheterna Vallby-Kolsta 6:33, 6:34 och 6:35.

Till fastigheterna vid Enbuskhatten och intilliggande halvö (Vallby-Kolsta 6:33, 6:34 och 6:35) är va-ledningar inte framdragna till fastighetsgräns, utan fastighetsägarna får själva ombesörja dragning av sjöledning från anslutningspunkt på fastlandet. Vatten och avlopp har heller inte dragits ut till arrendetomterna på Åkerby 1:91, d v s Eskilstuna Energi och Miljö har inga ledningar inom fastigheten Åkerby 1:91. Däremot går huvudledningen intill fastigheten och en anslutningspunkt är förberedd invid fastighetens södra del, där hela arrendeområdet kan koppla på sig med avtal. Va-systemet är alltså dimensionerat även för bostadshuset som ligger utanför det kommunala va-verksamhetsområdet vid arrendetomterna inom Åkerby 1:91 och för fastigheterna Vallby-Kolsta 6:33, 6:34 och 6:35. Ett godkännande från berörda markägare inhämtas innan ledningsarbeten påbörjas.

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

Parkering

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

Dagvatten

Enligt planbestämmelser regleras att dagvatten ska omhändertas lokalt och att det så långt det är möjligt ska infiltreras inom varje fastighet samt att godkänd dagvattenlösning ska redovisas vid bygglovs/anmälningsprovning. Detta är fastighetsägarens ansvar.

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.

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. Det är huvudmannen för respektive väg som har det ansvaret likaså ansvaret för att åtgärda eventuellt behov av dagvattenavledning. För de flesta vägarna inom området finns det samfällighetsföreningar för respektive väg som bär det ansvaret.

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 detaljplaneområde. En förändring av dagvattenhanteringen, till exempel vid breddning av väg, är anmälningspliktigt enligt miljöbalken. Det ska i förväg anmälas till miljöavdelningen.

ARBETSGRUPP

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

(Plankonsult fram till *utställning 1* i den tidigare upphävda planen för området har varit Ramböll Sverige AB genom Marita Lorentzon.)

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Mari Lundkvist
Planhandläggare

Detaljplan för

Hensta-Trollskär-Slättviken

Mälarstranden
Eskilstuna kommun

Samrådsredogörelse

- Allmänt** Samrådsredogörelsen sammanfattar skriftligen inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet och redovisar planavdelningens kommentar med 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.
- Samrådsrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet m fl.
- Plansamråd** Inbjudan till samråd skickades ut till de berörda sakägarna, övriga har meddelats/kallats via annons i lokalpressen. Planförslaget var utställt i foajén i förvaltningshuset, Värjan under tiden från den 24 juni till och med den 28 augusti 2015. Samrådsmöte ägde rum den 1 juli 2015 i Stadshuset. Vid samrådsmötet hölls information om samrådsförslaget och planprocessen. Frågeställningar som diskuterades på mötet återkom med inlämnade skriftliga synpunkter och finns besvarade vid planavdelningens kommentar.
- Inkomna synpunkter** Ca 39 skriftliga yttranden varav 35 stycken med synpunkter inkom under samrådstiden.

Synpunkterna har *sammanfattats, grupperats* och bemöts *ämnesvis* nedan av planavdelningen. Ett enskilt yttrande med synpunkter rörande flera ämnesområden är därför uppdelat och fördelat på de olika aktuella rubrikerna. Det framgår att man lämnat synpunkter under respektive ämnesområde. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planavdelningen.

Myndigheter, kommunala förvaltningar och bolag och organisationer samt privata bolag

1. Länsstyrelsen i Södermanland
2. Lantmäteriet
3. Havs- och vattenmyndigheten
4. Luftfartsverket
5. Trafikverket
6. TeliaSonera Skanova Access AB
7. Sörmlands kollektivtrafikmyndighet
8. Hyresgästföreningen
9. Eskilstuna Strängnäs Energi- och miljö AB, SEVAB Elnät/Planering
10. Eskilstuna Strängnäs Energi- och miljö AB, VA Planering
11. Torshälla Stads Förvaltning
12. Miljö- och räddningstjänstförvaltningen, Miljökontoret
13. Miljö- och räddningstjänstförvaltningen, Skydds enheten

Sakägare

Sakägare 1- 26

Björkens samfällighet
Grundby Kullersta Samfällighetsförening
Hawaii samfällighetsförening
Henstavikens samfällighetsförening
Kolsta-Hensta Samfällighetsförening
Mjölneruddens Väg- och Strandförening

Sammanfattning över inkomna synpunkter med planavdelningens kommentarer

Länsstyrelsen Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas av länsstyrelsen. Vad gäller behovsbedömningen delar länsstyrelsen kommunens ställningstagande att ett genomförande kan få negativa konsekvenser, men att förebyggande åtgärder kommer att vidtas så att dessa inte blir betydande.

Beträffande riksintressen så bedömer länsstyrelsen att den aktuella detaljplanen inte kommer att påverka riksintresset för kulturmiljövården Kafjärden negativt. Då riksintresse-området för kulturmiljön inte längre omfattar planområdet utan utbreder sig sydöst om detta område. En revidering av uppgiften i planbeskrivningen och behovsbedömningen bör där av ske.

Ingen känd lagskyddad fornlämning finns inom planområdet men i anslutning till områdets östra gräns finns de båda gravarna Vallby 38:1-2. Det är möjligt att det finns ytterligare, okända gravar som inte syns i markytan, i anslutning till dessa. Planbeskrivningens upplysning om kravet på samråd inför markgrepp 50 meter från gravarna är bra liksom att avstyckning i närheten av fornlämningen inte får ske. Det vore bra om gravarna markeras tydligare på den rättsverkande plankartan.

I övrigt har länsstyrelsen inget ytterligare att tillägga i fråga om hur planförslaget beaktar statliga eller andra allmänna intressen. Frågor om hur enskilda intressen är beaktade prövas endast om kommunens beslut att anta detaljplanen överklagas.

Kommentar:

Noterar att riksintresse-området för kulturmiljön inte längre omfattar planområdet utan nu utbreder sig sydöst om detta område.

Planbeskrivningen och behovsbedömningen korrigeras i detta avseende. Vi ser även över och förtydligar fornlämningsmarkeringar på plankartan.

Lantmäteriet

Lantmäteriet rekommenderar att man planlägger så lite allmänplats, Natur som möjligt när det föreslås vara enskilt huvudmannaskap. Vid genomförandet av allmän platsmark tillämpas reglerna i anläggningslagen och det är ofta svårt att motivera båtnad och väsentlighet med flera bestämmelser. Om man vill bevara allmän befintlig användning av ett område borde det vara lämpligare att planlägga området som kvartersmark med samma användning som i dagsläget. Om man kan motivera kraven i anläggningslagen, vilket borde vara möjligt i vissa fall, går allmänplats, Natur fortfarande att använda. Det är en prövning från fall till fall. Den smala naturremsan som löper utmed Hensta 2:18-20 bör vara lämpligare att planlägga som kvartersmark som inte får bebyggas eftersom allmänhetens intresse av området får anses vara mycket litet. Marken är av större nytta för de fastigheter som angränsar mot den. Om tanken med bestämmelsen är att området ska förvaltas gemensamt mellan angränsande fastigheter, för till exempel gemensam häck, kan kvartersmarken förses med en g-bestämmelse. Informera om intentionerna med ytan i planbeskrivningen.

Inom allmän plats, Natur finns bestämmelserna tomttillfart och tillfart. Lantmäteriet rekommenderar att ytorna utlagda som tomttillfart och tillfart görs om till kvartersmark som inte får bebyggas. I vissa undantagsfall där servitut redan finns och kvartersmark skulle vara olämpligt av någon anledning kan bestämmelsen tomttillfart användas. ”Servitut eller gemensamhetsanläggning ska kunna bildas” bör dock tas bort från bestämmelsen. Då servitut bildas för ett enskilt ändamål och allmän plats är till för allmänheten.

Inom allmänplats, Natur finns även områden med bestämmelsen avfallskärl. Även om bestämmelsen inte strider mot syftet med regelverket i anläggningslagen så är det olämpligt och opraktiskt att bilda gemensamhetsanläggningar för sophantering. Då en gemensamhetsanläggning är till för att tillgodose delägande fastigheter med en stadigvarande lösning som inte är tänkt att förändras inom en förutsebar framtid. Regelverket kring sophantering inom kommunal verksamhet har visat sig vara en föränderlig fråga. Formuleringen av planbestämmelsen om avfallskärl kan misstolkas som att avfallskärlen även får användas för bostadsändamål. :)

Fastigheterna Vallby-Kolsta 6:33-6:35 saknar formell väg/gångrätt från fastighetsgräns över Vallby-Kolsta 6:6 fram till Vallby-Kolsta ga:1. Marken mellan fastigheterna och Vallby-Kolsta ga:1 är utlagd som allmänplats, Natur. Bestämmelsen skulle motverka lösning av eventuellt framtida behov av formell rätt lantmäteriet föreslår att erforderligt utrymme undantas från Natur-marken och planläggs som kvartersmark som inte får bebyggas. Angående begreppen; minsta tomtstorlek och minsta fastighetsstorlek så definieras dessa i olika lagrum. Fastighet definieras i Jordabalken och är ett äganderättsligt begrepp. Tomt är ett funktionellt begrepp som definieras i PBL. För avgränsningen av en tomt saknar det i princip betydelse vem som äger marken eller hur fastighetindelningen ser ut. Ofta överensstämmer förstås avgränsningen av tomten och fastigheten men en fastighet kan beröras av flera tomter och vice versa. Om det är fastighetsindelning man avser att reglera med bestämmelserna ska begreppet tomt inte användas. Använd då istället minsta fastighetsstorlek. Då bestämmelsen högsta tillåtna antal bostadsfastigheter är utan verkan.

Lantmäteriet

Det går enbart att ange minsta/största fastighetsstorlek om man inte använder sig utav fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetsindelningsbestämmelser låser dock fastighetsbildningen tills en planändring görs, jämför med tomtindelning.

Fastighetsindelningsbestämmelser kräver också att kommunen själv utför prövningen enligt fastighetsbildningslagens regler. Bestämmelserna blir sedan bindande vid framtida lantmåteriförrättning.

Om befintliga ledningsrätter inom Vallby-Kolsta 6:22 och Vallby-Kolsta 6:24 ska vara kvar i samma läge bör bestämmelsen u läggas till inom prickmarks-området. Detsamma gäller ledningsrätten som är belägen på kvartersmark inom August Olssons väg. Lägg till g-bestämmelse på plankarta 2s prickmark vid nyexploateringsområdet inom Hensta 3:6. Den administrativa bestämmelsen att strandskydd upphävs bör korrigeras så att bestämmelsen i kartan och den under planbestämmelser stämmer överens. Utveckla partiet om Vallby-Kolsta ga:5 i planbeskrivningen. Vad ska hända med det södra skiftet på Vallby-Kolsta 2:5? Om anläggningen ska vara kvar inom det södra skiftet bör bestämmelsen g- tilläggas området.

Åkerby ga:1, ga:2 och ga:5 (sektion 1) saknar g-bestämmelser inom berörd kvartersmark. Om intentionerna är att anläggningarna ska vara kvar bör de skyddas med g-bestämmelser. Om tanken är att anläggningarna är aktuella för omprövning eller borttagande bör planbeskrivningen fyllas på med lämplig information.

I planförslaget blir Åkerby ga:3 dels planlagd som allmän plats, Natur dels kvartersmark för bostadsändamål med g-område. Blandning av allmän plats och kvartersmark för samma gemensamhetsanläggning är inte att rekommendera eftersom ändamålen strider mot varandra (allmän plats=allmänt ändamål, kvartersmark=enskilt ändamål). Vidare är plankartan svårtolkad inom den delen där Åkerby ga:3 är planlagd som kvartersmark.

Åkerby ga:4 är inte redovisad i registerkartan, Åkerby ga:5 består av två sektioner varav sektion 1 (vattentäkt, ledningar m.m.) redovisas i kartan. Sektion 2 som består av vägar, parkeringsplatser, grönområden, brygga, badplats och båtplats redovisas inte i registerkartan. En utredning av dessa anläggningars läge och omfattning vore högst lämplig. I dagsläget är det svårt att veta vilka konsekvenser detaljplanen kan innebära för anläggningarna och tvärtom.

Bestämmelsen L2 bör omformuleras enligt följande: Skogsmark, skogsbruk eller rekreationsområde. Man kan argumentera för att användningen skogsbruk (avverkning) utesluter användningen rekreationsområde.

I plankartan under utformning av allmänna platser finns bestämmelsen ”Marken ska vara tillgänglig för lokalt omhändertagande av dagvatten”. Det går inte att utläsa vilken mark som bestämmelsen avser.

Kommentar:

Vi tar till oss synpunkten om planläggning av allmän platsmark. Då det kan vara svårt att motivera båtnad och väsentlighet med flera bestämmelser i anläggningslagen vid planens genomförande. Av denna anledning planeras ändrad markanvändning för de enskilt ägda fastigheterna som idag inte omfattas av allmänplatsmark eller gemensamt ägande av föreningar. För en stor del av planområdets mark finns redan idag gemensamhetsanläggningar och föreningar som ansvarar för drift och skötsel inom respektive markområde.

Fortsättning kommentar:

Påpekas att 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. * till exempel NATUR

Vid tidigare planarbete för det aktuella området så har det för den smala naturresan utmed Hensta 2:18-2:20 framkommit önskemål från den berörda samfällighetsföreningen att detta stråk/NATUR-område behålls och inte ska uppgå i prickad kvartersmark som då föreslogs.

Beträffande tomttillfart och tillfarter till enstaka fastighet på allmänplats NATUR är det planstridigt att bilda nya servitut på allmän plats då ändamålen inte är förenliga, men för de aktuella platserna finns redan anlagda tillfarter och tomttillfarter och i de flesta fall med servitut/avtal. Planavdelningen anser att det i dessa lägen inte är lämpligt att lägga ut områdena som kvartersmark, då det i så fall sannolikt inte skulle bli genomfört. Vi rättar till bestämmelsen så att den inte anger att det ska kunna bildas nya servitut eller gemensamhetsanläggningar på allmänplatsmark NATUR.

Fastigheterna Vallby-Kolsta 6:33-6:35 med befintlig byggrätt för bostadsändamål är belägna på halvöar som till viss mån mer kan betraktas som öar med landförbindelse i form av anlagda gångstigar med omgivande sankmark. I tidigare detaljplan 1126-2 för det aktuella området finns illustrerat befintliga gångvägar till byggnaderna (det finns ett förbud mot körväg då naturområdet tidvis är sankt och olämpligt för körväg) utanför planområdet men inom byggnadsplan 3680-2 där området är markerat som allmänplats park alternativt plantering. I detaljplanens genomförandebeskrivning framgår att lantmäteriet ombesörjer erforderlig fastighetsbildning, vilket torde innebära att rätt till gångväg är säkrad för de aktuella fastigheterna. I nuvarande planförslag behålls det aktuella området som allmänplats, nu i form av NATUR, inom det begreppet inryms den befintliga gångvägen. Det bedöms olämpligt att anlägga bilväg till fastigheterna då markförhållandena inom det aktuella området är sådana att det skulle innebära för stora ingrepp i naturen. Att möjliggöra för anläggande av en bilväg till fastigheterna är därför inte aktuellt i det nya planförslaget då de rådande förhållanden inte medger detta.

Vi ser över och justerar i texterna vad gäller begreppen tomt och fastighet för att tydliggöra vad som egentligen menas vid respektive textavsnitt. Då avgränsningen av tomt och fastigheten inte alltid överensstämmer. Inför granskningsutställningen kommer fastighetsindelingsbestämmelser att utgå. För att behålla områdets gröna karaktär kommer istället reglering i form av planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek även att anges för befintliga fastigheter så att dessa inte styckas av i flera mindre fastigheter, eftersom risken då vore stor att den önskade växtligheten inte kan bevaras.

Vi kompletterar med u-bestämmelse för befintlig ledningsrätt inom kvartersmark vid Vallby-Kolsta 6:22 och 6:24 samt för ledningsrätter belägna på kvartersmark inom August Olssons väg. Vid prickmarksområdet inom nyexploateringsområdet vid Hensta 3:6 finns redan g-bestämmelse. Beteckningen förbestämmelsen om upphävande av strandskyddet ändras så att den vid planbestämmelserna liknar den på plankartan (streck mellanrum mindre streck mellanrum streck).

För gemensamhetsanläggningen Vallby-Kolsta ga:5 kompletteras texten i planbeskrivningen om vad planförslaget säger om de delar som inte möjliggör bostadsändamål. Förslaget är då att gemensamhetsanläggningen i dessa delar behåller den nuvarande markanvändningen.

För de anlagda vattenanläggningarna tillhörande gemensamhetsanläggningarna Åkerby ga:1, ga:2 och ga:5 är förslaget att det upplåtna utrymmet skyddas med g-bestämmelser enligt lantmäteriets synpunkt.

Åkerby ga:5, sektion 2 som består av vägar, parkeringsplatser, grönområden, brygga och båtplats inom Åkerby 1:36 finns redovisat på kartan med de olika samfällighetsföreningarnas samt sommarstugeföreningars/ekonomiska föreningars utbredning i plan. På den kartan finns också Åkerby ga:4 utbredning redovisad. Åkerby ga:4 finns angiven på registerkartan vid befintlig parkering vid norra delen av fastigheten Åkerby 1:38. Åkerby ga:4 består av vägar, parkeringsplats, grönområden och badplats med brygga.

Vi justerar planförslaget så att de delar av gemensamhetsanläggningen Åkerby ga:3 som ingår i planen och som endast avser grönområden planläggs för ändamålet allmänplats, NATUR.

Samrådsförslagets bestämmelse L2 för kvartersmark benämns i granskningsförslaget som L2- natur, rekreation. Viss del av samrådets bestämmelse NATUR för allmänplatsmark övergår i granskningsförslaget till L2- natur, rekreation och L3- natur, betesmark.

Bestämmelsen ”Marken ska vara tillgänglig för lokalt omhändertagande av dagvatten” under utformning av allmänna platser gäller generellt för områden med allmänplatsmark.

Havs- och vattenmyndigheten

Myndigheten avstår från att lämna synpunkter med anledning av samrådsunderlaget.

Kommentar:

Noterat.

Luftfartsverket

Luftfartsverket, LFV har inget att erinra mot detaljplanen då den inte berör LFV. Endast byggnadsobjekt vars högsta punkt, inklusive ventilation, master, hiss schakt etc som är högre än 20 meter över mark eller havets medelnivå, oavsett placering på svenskt territorium, skall remitteras till LFV. Ev. konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser har ej analyserats i remissvaret. Berörda flygplatser skall alltid tillfrågas om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatser av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för ”minimum Sector Altitude”.

Kommentar:

Noterat.

- Trafikverket** Samtliga vägar inom detaljplaneområdet är enskilda. Det enskilda systemet ansluter till allmän väg 956, för vilken vägverket är trafikhållare. Med planförslaget kan förväntas ett ökat antal trafikrörelser till och från planområdet vilket innebär att även trafikmängden på väg 956 tilltar. I takt med ökad belastning på vägnätet ställs högre krav på vägstandard (vägbredd, ytskikt o s v) och trafiksäkerhet. Då det finansiella utrymmet i Regional plan för transportinfrastruktur är starkt begränsat är Trafikverkets möjligheter att genomföra standardhöjande åtgärder på väg 956 små. Då Trafiksäkerhetsverket ser ett eventuellt behov av åtgärder på väg 956 är kopplat till exploateringen så anser vi att exploateringen bör ta de kostnader som en uppgradering av vägstandarden medför.
Kommentar:
Bedömningen är att utvecklingen av området med restriktiv hållning avseende ny exploatering och med den redan pågående omvandlingen från fritids- till permanentboende inte medför en sådan ökning av antalet trafikrörelser att trafikmängden ökar i den utsträckningen att det kommer att ställas högre krav på vägstandard för väg 956. Kommunen ställer sig dock positiv till trafiksäkerhetshöjande åtgärder i området och är öppen för en dialog kring medfinansiering.
- TeliaSonera Scanova Access AB** Skanova har kablar i området som till största delen består av luftkabel som är sambyggd med EL. Behöver stolpar eller kablar flyttas på grund av avstyckning eller annat får byggherren bekosta detta.
Kommentar:
Noterat och infört i planbeskrivningen.
- Sörmlands kollektivtrafik myndighet** Linje 203 trafikerar hållplatsen Slätviken som är ändhållplats för denna linje. Linjen trafikeras endast med ett antal turer anpassade efter skolornas tider vilket innebär att linjen inte trafikeras alls vid tiden för sommartidtabellen. Det skulle kunna bli aktuellt med utökad turutbud allt eftersom den bofasta befolkningen ökar vid exempelvis Henstaviken och Trollskär. Vägnätet i områdena utgör en begränsning av möjligheten att trafikförsörja med reguljär kollektivtrafik till dessa. Gångavståndet cirka 1,6 km från Henstaviken till hållplats vid Slätviken är för långt för att utgöra ett alternativ till den egna bilen. Det kan dock vara möjligt, som planförslaget beskriver att förse området med någon form av efterfrågestyrd kollektivtrafik med mindre fordon i framtiden.
Kommentar:
Noterat.
- Hyresgästföreningen** Hyresgästföreningen Eskilstuna har ingen erinran.
Kommentar:
Noterat.

**Eskilstuna
Strängnäs
Energi och
Miljö AB,
SEVAB Elnät**

SEVAB Elnät har med sina synpunkter meddelat följande förändringar gentemot planbeskrivningen. Det finns idag ingen 10 kV luftledning i området mellan Trollskär och Hensta då den numera är markförlagd. Den i Vallby-Kolsta tidigare placerade stolpstationen har ersatts med en markstation.

SEVAB önskar om möjligt ett ytterligare E-område längs med Slätviksvägen för eventuell framtida transformatorstation. Befintlig kabel är förlagd utefter Slätviksvägen och en placering i anslutning till denna är önskvärd. Ett förslag till placering i korsningen Slätviksvägen/Trollgläntan där det nu är inritat ett område för avfallskärl. Det önskade området behöver ha en yta som är 10 meter x 10 meter.

Kommentar:

Korrigerar uppgifter i planbeskrivningen med anledningar av förändringar som skett. Ser över förslag till placering av ytterligare E-område för eventuella framtida behov och lägger in ett nytt E-område på plankartan.

**Eskilstuna
Strängnäs
Energi och
Miljö AB,
VA-planering**

Yttrande på VA och dagvattenfrågor handlar om översvämningsrisken från Mälaren. Enligt myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB's översvämningskartering i Eskilstuna och som framgår av karta i översiktsplanen, ÖP 2030 som gult markerat strandområde, ligger en del av planområdet i riskzonen för översvämnning. Det är nödvändigt att de fastigheter som berörs tar hänsyn till översvämningsrisken. All ny bebyggelse bör använda MSB översvämningskartering som planeringsunderlag.

Vad gäller bedömning av behovet av en allmän dagvattenanläggning så är det enligt lagen om allmänna vattentjänster, LAV § 6 huvudmannen d v s Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB, ESEM som har ansvar att anordna ett dagvattensystem som kan hantera flöden som kan förekomma med upp till ett 10-årsregn. ESEM bedömer att det befintliga dagvattensystemet i området med lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD är tillräckligt för att hantera flöden från området vid ett 10-årsregn. All ny exploatering inom detaljplan ska följa Eskilstuna kommuns riktlinjer för dagvatten. Vid extrema regn situationer är det viktigt att ett fungerande dagvattensystem finns för avvattningen av hela området med diken och trummor o s v.

Risken för översvämnning och förorenings-spridning inom fastigheten är relativt låg om rätt byggmaterial och LOD används. Avrinningen från fastigheterna medför ingen risk för översvämnning nedströms. Marken lutar nedåt mot Mälaren, inga isolerade (instängda) områden har identifierats.

Beträffande recipientkänslighet (vattenkvalitet) är marken oförorenad, lämplig för infiltration (morän) och dagvatten från fastigheten bedöms ha låg föroreningshalt. Risken för negativ påverkan av recipienten bedöms vara låg. Vatten och avloppsnät finns utbyggt i området. EEM har ledningsrätt vid läge för ledningarna. Inga nya fastigheter planeras.

Kommentar:

Noterat.

- Torshälla Stads Förvaltning** Torshälla stads förvaltning ser positivt på att staden ges möjlighet att växa genom att attraktiva områden görs tillgängliga för åretruntboende. Då tillgänglighet till Mälaren är en viktig aspekt för alla kommuninnevånare är det viktigt att denna tillgänglighet inte försämras i samband med områdets förändring.
- Med fler permanentboenden ökar behovet av förskola. Det är angeläget att mark för detta redan från början pekas ut i detaljplan.
- Områden för anvisade skolor bör i samband med detaljplanen ses över för att möjliggöra valet av Torshällas skolor då dessa ligger i planområdets närhet. Ur såväl tillgänglighets-, jämställdhet- som barnperspektiv bör omfattningen av kollektivtrafik ses över både avseende turtäthet och linjedragning samt även möjlighet till skolskjuts. För ökad tillgänglighet bör även gång/cykel-väg, G/C-väg utredas i både riktning mot Torshälla och Sundbyholm. Det skulle även gynna andra boende i Vallby t ex Grundby, Vickelby, Eneby och Tärby. Detta är även viktigt ur tillgänglighets-, jämställdhet- och barnperspektiv.
- Områdets utveckling är av betydelse för utvecklingen av Torshällas service och handel då det är den närmaste tätorten. God tillgänglighet till Torshälla bidrar därmed även till områdets utveckling och attraktivitet för omvandling till permanentboende.
- Kommentar:**
Noterat. Linjedragning och turtäthet för kollektivtrafik samt frågor om gång/cykelväg utanför detaljplaneområdet ryms inte inom detta planarbete.
- Miljö- och räddningstjänst förvaltningens skyddsenhet** Miljö- och räddningstjänstförvaltningens skyddsenhet hade ingen erinran.
- Kommentar:**
Noterat.
- Miljö- och räddningstjänst förvaltningens miljökontor** Miljö- och räddningstjänstförvaltningens miljökontor har lämnat synpunkter när det gäller formuleringar kring vatten och avlopp. På sidan 53 i planbeskrivningen under tekniska frågor under vatten och avlopp står ”Anslutning till VA-nätet är en förutsättning för att få bygglov” (motsvarande står också under Ekonomiska frågor). I planbestämmelserna står att bygglov för huvudbyggnad inte får beviljas förrän fastigheten har en godkänd lösning för dagvatten, vatten och avlopp. Skrivningarna behöver samordnas eftersom planbestämmelserna tillåter enskilda lösningar vilket inte den tekniska beskrivningen gör. Om kravet är att samtliga hus skall anslutas bör detta stå som en planbestämmelse.
- Sista stycket under vatten och avlopp bör tas bort då det kan vara vilseledande. Miljökontoret har inte några planer eller resurser för särskilda insatser då detaljplanen vinner laga kraft. Enligt Eskilstunakartan ligger större delen av planområdet inom VA-verksamhetsområde, vilka effekter det har för fastighetsägarna bör däremot beskrivas i planen.

Kommentar:

Vi ser över frågorna om anslutning och inspektion samt VA-verksamhetsområde inom planområdet.

Större del av planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp (va) som beslutats i kommunfullmäktige. Ansvarig för utbyggnad enligt beslutat verksamhetsområde har varit va-huvudmannen, d v s Eskilstuna Energi och Miljö, EEM. När en förbindelsepunkt upprättats inom ett kommunalt verksamhetsområde för va och berörda fastighetsägare (och därmed likställda) fått ett skriftligt meddelande om detta så är fastighetsägarna (och därmed likställda) avgiftsskyldiga enligt lagen om allmänna vattentjänster. Miljökontoret har tidigare meddelat att fastigheter som saknar vatteninstallationer inte behöver vara anslutet till det kommunala va-nätet. (Vilket dock inte ska blandas ihop med att va-huvudmannen (EEM) tar ut anläggningsavgift (anslutningsavgift) för att va-ledningar finns framdragna till fastigheterna inom det beslutade verksamhetsområdet.) Information om anslutning och avgift för detta finns på EEMs hemsida på nätet.

De 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 miljökontoret som har ansvar och tillsyn av enskilda avlopp liksom prövning om deras inrättande i kommunen.

För föreslagen tillkommande ny bebyggelse enligt planförslaget och för fastigheterna inom planområdet som inte ligger inom det beslutade kommunala verksamhetsområdet är avsikten att dessa fastigheter också ges möjlighet att anslutas till det kommunala va-nätet. Det gäller för fastigheten Åkerby 1:91 som har 9 arrendatorer, där finns en anslutningspunkt i söder där hela arrendeområdet kan koppla på sig med avtal, för det finns en g-bestämmelse på plankartan att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Vilket innebär att en gemensamhetsanläggning för va kan bildas inom fastigheten i fall villkoren i anläggningslagen uppfylls och att ledningar för va då kan förläggas i den befintliga vägen inom fastigheten. En anslutningspunkt har också iordningställt på fastlandet för fastigheterna vid Enbuskhatten och intilliggande halvö (Vallby-Kolsta 6:33, 6:34 och 6:35) där fastighetsägarna själva då får ombesörja dragning av sjöledning från respektive fastighet.

Byggrätter

Sakägare 1

Fastighetsägarna anser att det fortfarande finns mycket goda förutsättningar för att låta området med kvartersmark för bostäder (B1 e1) omfatta även ett område för två byggrätter för friliggande enbostadshus på vår fastighet. Det åberopas att tidigare förhandsbesked för bygglov avskrivits då området skulle ingå i den då aktuella detaljplanen. Området som markerats på bifogad karta (bilaga 2) är fortsatt lämpligt för bostadsbebyggelse då väganslutning enkelt går att ordna och att det redan förberetts för anslutning till vatten och avlopp för de tillänkta tomterna på Vallby-Kolsta 1:8.

Till stöd för detta hänvisas till tidigare inlämnat yttrande (bilaga 3) gällande förslaget som ställdes ut 2012. Enligt synpunkter på den då utställda aktuella planen under bakgrund redovisades bland annat att makarna sedan flera år haft en dialog med kommunen om nya byggrätter inom fastigheten. Ansökt om förhandsbesked för tre bostadshus som avskrevs.

Under rubriken kommunens utfästelser finns dock inte den fortsatta händelseutvecklingen angående byggrätterna på fastigheten Vallby-Kolsta 1:8 med i samrådsredogörelsen. En ny ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus inlämnades. Kommunen avlog ansökan, ärendet överklagades till länsstyrelsen och slutligen till länsrätten. Länsrättens dom som bl a anger följande ”Då fastigheten ligger på gränsen för det preliminära detaljplaneområdet anser länsrätten att det är sannolikt att fastigheten kan komma att omfattas av den färdiga detaljplanen. Med hänsyn till vad som framkommit i målet delar länsrätten därför länsstyrelsens bedömning att prövningen av markens lämplighet bör göras genom detaljplaneläggning”. I samrådshandlingen upprättad den 21 maj 2010 ingår det aktuella markområdet. I samrådsredogörelsen den 11 januari 2012 har kommunen uttryckligen talat om för fastighetsägarna att detaljplanens geografiska läge inte kommer att förändras, se svar 2 s.20.

Under rubrik felaktig ändring ” I motsats till stadsbyggnadsnämndens utfästelser har dessvärre byggrätterna för det aktuella området nu tagits bort ur utställningshandlingen upprättad 11 januari 2012.” Detta är inte godtagbart handlande av kommunen som i enlighet med vad man tidigare lovat måste lägga ut det aktuella markområdet som kvartersmark med byggrätter för bostäder, friliggande enbostadshus.

Under rubriken lämplig bebyggelse påpekas att kommunen i utställningshandlingen anger att man avgränsat detaljplaneområdet utifrån de fastigheter som nyligen fått kommunalt vatten och avlopp och att bebyggelsen upplevs vara sammanhängande. Skogsområden har tagits med för att säkra tillgången till grönområden. Vilket stämmer väl överens med det område som felaktigt tagits bort ur utställningshandlingarna, då kommunalt vatten och avlopp dragits fram till de tillänkta tomterna som hänger väl samman med övrig bebyggelse inom detaljplanen för delområdet Vallby-Kolsta. Det finns inga nytillkomna övervägande skäl för att ta bort de aktuella byggrätterna. Mot denna bakgrund måste det vara ett misstag att området inom Vallby-Kolsta 1:8 tagits bort ur detaljplaneområdet i utställningshandlingarna. Kommunen måste därför ändra tillbaka förslaget och lägga ut byggrätterna inom fastigheten, enligt sina tidigare utfästelser vid detaljplanearbetet och i domstolsprocessen i länsrätten.

Sakägare 12

Markägaren poängterar att återigen inlämnas synpunkter med önskemål om att få stycka av och bebygga två tomter vid Åkerby 1:15 och meddelar att det vid fyra tidigare tillfällen lämnats in synpunkter angående detta. Vi upplever att vid tidigare kontakter med sakkunniga från kommunens plankontor fått positiva svar på förfrågan men i övrigt blivit hänvisade till kommande detaljplanearbete. Vi menar att vår ansökan om att få bebygga två tomter i allra högsta grad motsvarar detaljplanens intentioner då ”förutsättningar finns för en god gestaltning där nya byggnader anpassas till platsens förutsättningar och där den rådande karaktären med ”hus i natur” bevaras”.

Besvikelse finns beträffande gränsdragningen i detaljplaneförslaget där den planerade och tidigare inritade tomten försvunnit. Vi förstår inte logiken i den tidigare motiveringen ”Ny bebyggelse utanför stadsbebyggelse placeras längs kollektivförsörjda stråk”, varför tomten då togs bort när kommunen gav klartecken till ett antal tomter inom samma område. Den nu föreslagna gränsen anser vi vara onaturlig. Vår föreslagna tomt sammanfaller på ett mer naturligt sätt med befintliga vägar som omger tomten, vilket också skulle innebära en naturligare gränsdragning än den som finns idag och som inritats i planförslaget. Rekommenderas att ni åter igen ser området på plats för att se helheten och logiken i vårt förslag.

Marken det rör sig om handlar om norra delen av skogsfastigheten som nyligen gallrats och som utgörs av icke produktiv skogsmark som mycket väl lämpar sig för boende med tanke på läge och omgivning. Ägaren uppger även ett antal gynnsamma faktorer som bör underlätta till skapande av två tomter, bland annat att det blir en varsam komplettering till befintlig bebyggelse med likartade tomtstorlekar cirka 1500kvm, möjlighet till VA-anslutning tack vare senaste årens utbyggnad, tillfartsväg finns, lokalt omhändertagande av dagvatten, ingen negativ påverkan på det rörliga friluftslivet, då vägen till skogen är tänkt att läggas utanför tomtmark för att bevara tillkomlighet till skogs- och strövområdet. Områdets topografi lämpar sig väl för boende och kräver inga ingrepp på naturen. Med tanke på slutningen bör framföriggande hus inte skymma utsikten. En varsam och hänsynsfull byggnation kommer att smälta bra in i omgivningens natur.

Sakägare 3

Tomten Åkerby 1:28, en fastighet på 3200 m² önskas dela till två tomter med en mera lämplig yta om 1600 m² vardera. Många människor, exempelvis seniorer, efterfrågar ett bekvämt boende utan skötselkrav vad avser stora trädgårdar. Därför vill vi på fastigheten Hensta 2:1 komplettera planen med möjlighet till boende i två parhus med vardera två lägenheter om vardera cirka 90 m² placerade på små lättskötta naturtomter. Den föreslagna placeringen är markerad på bifogad karta.

- Sakägare 24** Fastighetsägare till Grundby 1:62 och dödsbodelägare till Grundby 1:60 lämnar synpunkter som berör de bägge fastigheterna. En hänvisning till bifogat servitutsavtal där det är inskrivet en rätt att uppföra ett pumphus, max 10 m². Jag vill att denna rätt inte upphävs med en ny detaljplan. Därtill finns en mindre befintlig byggnad och jag önskar att detta beaktas och att en rätt till 15 m² medges. Fastigheten behöver dessa 15 m² för att kunna förvara bland annat de redskap som behövs för att kunna sköta/underhålla fastigheten.
- Sakägare 26** Jag vill att min tomt Grundby 1:92 ska ingå i och omfattas av detaljplanen. Tomten låg i förra förslaget om detaljplan inom detaljplaneområdet, där den benämndes som "Naturmark". Detta var fel, enl. Länsstyrelsen som upphävde förslaget. Nu föreslår kommunen att tomten ska ligga utanför planområdet, vilket jag inte förstår anledningen till. Det länsstyrelsen ville och hade synpunkter på, refererat till deras beslut var att kommunen skulle ta bort benämningen "Naturmark" på tomten, inte exkludera den ur detaljplanen.
Det är med andra ord fel åtgärd som gjorts för att Länsstyrelsen ska kunna godkänna det nya förslaget, som jag ser det. Jag och föregående ägare, XX, har haft byggplaner på denna tomt sedan mycket långt tillbaka i tiden, vilket kommunen mycket väl känner till. Byggplanerna styrks av tidigare förhandsbesked, bygglovsansökan och även av all övrig korrespondens mellan kommunen och X X samt ägaren före XX, YY. Även jag har haft korrespondens i ärendet med kommunen och jag hänvisar till bland annat mitt senaste brev till kommunen daterat 2015-06-21 med synpunkter före utställningen. Jag vill att planen medger möjlighet att stycka tomten i 5 delar om cirka 1500 m²/tomt med byggrätter om 250 m² på respektive tomt. Det finns dessutom, enligt kommunen själv, inga hinder i vägen för byggplanerna på min tomt, då surbrunn och fornlämningar ligger på granntomten åt öster. I brevet daterat den 21 juni 2015 finns mer beskrivet om byggplanerna på fastigheten mer preciserat med ritningsförslag och beskrivet om utfyllnader med massor till i nivå med vägen "för att få till en bra och snygg markplanering" och muddring för brygga.
Avsikten att bygga fem bostadshus helst utan reglerad max gräns area för bo- och biyta. Bo- och biytor ligger väl på cirka 290 m² respektive 70 m², t ex lika 3- våningshuset på granntomten Slätviksvägen 83. Jag hade dock inte tänkt mig mer än 2-våningar + eventuellt loft på tomten.
VA-anlutningar är klara att beställa från Energi- och Miljö se bilaga. Då mina byggplaner ligger helt i linje med syftet med detaljplanen om att "skapa nya fastigheter och bostäder" som det står på er hemsida så hoppas jag att ni uppskattar mitt initiativ med mitt förslag med byggnation av bostäder och möjliggöra boende till flera i området.
- Sakägare 9** Bra att Trollgläntans förlängning mot Trollskär är borttagen som lokalgata. Vi tycker det är mycket viktigt att skogs och strövområden söder om delområde Hensta inte blir bebyggt i framtiden då det är kärr och sankmark där. Detta är viktigt för djurlivet och dagvattenavrinningen mot Mälaren. Enligt detaljplaneförslaget tillkommer det åtta stycken nya fastigheter i anslutning till området söder om Hensta.

- Sakägare 4**
1. Strandzonen man inte får bygga på är för stor på min tomt (20m) större än på många andra tomter. Normalt på andra tomter är 10 m. Dessutom har de flesta tomter byggnader som ligger 10 m eller mindre från stranden. Varför 20 m på vissa tomter? Strandzon och branta berg begränsar byggmöjligheter på min tomt.
 2. Många av oss skrev på listor om att det inte fick bli mer bebyggelse på strövområdet. Tas området bort ur detaljplanen för att kringgå det som vi tycker är viktigt, skog att ströva i? Kan det bli några nya fastigheter i strövområdet? Är det helt oreglerat? Kan det bli större hus än vad detaljplanen medger? Vi är oroliga när det inte regleras. Kan man utöka strandskyddet till 300 m för att hindra nya fastigheter? Vi kräver att ingen ny bebyggelse får ske i området fram till Gyllenhjälmska leden.
 3. Jag tycker att 20 stycken nya fastigheter enligt förslag är för mycket i detta område. Det sades att det bara skulle bli enstaka nya fastigheter. ”20 stycken inom detta lilla område är inte enstaka för mig. Detta är ett unikt och känsligt område där skogen nästan når ner till sjön. Djuren behövde bara gå över en sommarstugetomt för att nå sjön. Enligt förslaget blir det tre eller fyra permanenttomter mellan skogen och sjön.
- Sakägare 7**
- Ifall komplementbyggnad får vara högst 40 m² så går det knappt att bygga ett dubbelgarage. Det skulle behöva vara 65 m² för att kunna bygga ett dubbelgarage med förråd. Det är inte rimligt att carport/garage måste byggas 6 meter från tomtgräns. Alla tomter ser olika ut och man måste anpassa sig efter tomtens storlek mm, man måste kunna ha en biluppställningsplats vid sidan om garage och att få bygga carport/garage närmare tomtgräns.
- Sakägare 6**
- Vi föreslår att det inom naturområdet, fastighetsbeteckning Hensta 2:7, får avstyckas cirka 400 m² som kvartersmark för att beredas till tomttillfart till fastigheten 2:29 som saknar egen tillfart. Se bifogad karta 1. Den föreslagna avstyckningen godkändes av Hawaii samfällighetsförenings årsmöte den 9 augusti 2015. Angränsande fastigheter har inte haft några invändningar. Vi föreslår att gränsen för +. Området vid stranden, på fastighet Hensta 2:29 korrigeras så att den överensstämmer med den tomtplatsbestämning stadsbyggnadsförvaltningen angivit den 29 januari 2015. Tomtplatsbestämningen ingår i bygglov med Dnr BYGG-SBN.2015 .7 och beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 18 mars 2015. Se bifogad karta 2.
- Hawaii Samfällighets förening**
- Vi föreslår att det inom naturområdet, fastighetsbeteckning Hensta 2:7, ges möjlighet att uppföra ett enklare förråd/redskapsbod av typ ”Friggebod”. Byggnaden är avsedd att användas av föreningens medlemmar till förvaring av redskap för skötsel av naturområdet samt tillbehör till båtar såsom åror, sittdynor etc. Byggnaden placeras på undanskymd plats i närheten till befintlig brygga antingen i det sydvästra hörnet eller i det nordvästra hörnet.
- Hawaii Samfällighets förening**
- Vi föreslår att det inom naturområdet, fastighetsbeteckning Hensta 2:7 får avstyckas cirka 400 m² för att beredas till tomttillfart till fastigheten Hensta 2:29 som i utsänt förslag till detaljplan saknar egen tillfart till fastigheten. Se bifogad skiss. Angränsande fastigheter Hensta 2:26, 2:27 och 2:28 har inga synpunkter på förslaget utan tillstyrker förslaget enligt bifogade handlingar.

**Henstavikens
Samfällighets
förening**

Vid tidigare samråd 2012 framförde föreningen att vi starkt emotsätter oss den begränsning k1 innebär för våra möjligheter att bygga hus utifrån våra behov och önskemål. Man kan starkt ifrågasätta på vilka grunder byggnaderna på bilderna kan anses vara bevarandevärd bebyggelse. Förutom Hensta 1:26 fanns ingen bebyggelse i området förrän det första huset byggdes 1952 på fastigheten Hensta 1:18. Syftet med detaljplanen är att planera för en omvandling av fritidshusboende till åretruntboende och de flesta husen i området, som i dag används till fritidshusboende är i sådant skick eller standard att de inte lämpar sig för om/tillbyggnad till åretruntboende. Områdets karaktär, speciellt om man betraktar det från sjön har redan kraftigt förändrats i och med uppförande av husen på fastigheterna Kumla 2:8, 1:38 och 1:39 vilket gör att vi starkt emotsätter oss den begränsning k1 innebär för våra möjligheter att bygga hus utifrån våra behov och önskemål. Vi emotsätter oss fortfarande de begränsningar k1 innebär, vilket även framfördes på samrådsmötet i Stadshuset 1 juli. K1 innebära att huvudbyggnad endast får uppföras i en våning med sadeltak. De flesta fastigheterna har sluttande tomter vilket begränsar möjligheten att placera enplanshus på ett lämpligt sätt och definitivt inte centralt på tomten vilket är kravet enligt k1. Vid t ex fastigheten Hensta 1:16 kan ett enplanshus inte byggas då en stor del av tomten längs med stranden är markerad som mark där endast undantagsvis komplementbyggnader får byggas. Vi framförde synpunkten under samrådsmötet och fick svaret att e1 också gäller vilket medger en våning med sutterängvåning vilket är ett ganska otydligt och svårtolkat svar. Vår tolkning av e1 k1 innebär rätten att uppföra byggnader med byggarea enligt e1 men att k1 begränsar oss till möjligheten att endast bygga enplanshus vilket för oss är oacceptabelt. Svaret vi fick under mötet kunde tolkas som att går det inte att bygga enplanshus gäller e1. Det framgår inte av texten och om avsikten är att vara lite flexibel borde det förtydligas i planbestämmelserna genom att tillåta avsteg från k1 kravet när enplanshus inte är möjligt att bygga med hänsyn till tomtens karaktär.

Kommentar byggrätter:

Byggrätt, den rättighet som fastighetsägaren har att bygga på sin tomt regleras i detaljplanen, exempelvis vad marken eller byggnaden får användas till hur många kvadratmeter som får byggas, högsta våningstal mm.

Kommentar byggrätter fortsättning:

Sakägare 1

Sakägare 12

Sakägare 3

Några fastighetsägare har uttryckt önskemål om utökade byggrätter och ändrad markanvändning, då de vill stycka av en eller flera tomter för bostadsändamål. Medan andra fastighetsägare har inlämnat synpunkter om att planen inte bör medge ny exploatering i den utsträckning som föreslagits. Det finns en oro för att den redan föreslagna bebyggelse påverkar växt- och djurlivet samt dagvattenavrinningen negativt och att ytterligare ny oregerad exploatering kommer att ske i närområdet då strövområden tas bort ur planen.

Sakägare 26

Sakägare 9

Sakägare 4

Planuppdraget är i första hand att möjliggöra för befintliga fastighetsägare i området att ställa om från fritidshusboende till permanent/åretruntboende. Detaljplanen ger byggrätter för befintlig bebyggelse och i en begränsad omfattning en viss förtätning med ny bebyggelse. Avsikten är att inte ta bort de möjligheter till avstyckningar som föreslagits vid samrådet och som var med i den tidigare antagna men senare upphävda planen för området. Någon ytterligare fastighetsbildning utöver det förslag som presenterats på plankartan och i planbeskrivningen vid samrådet kommer inte att föreslås till granskningsskedet, oavsett tidigare historik, i ärendehantering, beslut, skapade förväntningar eller nuvarande goda intentioner i det enskilda fallet.

Vid arbetet med att ta fram en detaljplan eller vid prövning av ansökan om bygglov/förhandsbesked, det vill säga inför arbetet med att ta fram en detaljplan eller ett beslut enligt plan- och bygglagen finns ingen möjlighet att ge tidiga bestämda utfästelser/löften. Då såväl bygglovsbeslut/beslut om förhandsbesked som att planprocessen sker stegvis och planförslaget utvecklas succesivt bland annat utifrån olika bestämmelser i plan och bygglagen. Beslut och antagen detaljplan gäller först när de vinner laga kraft, eftersom de är överklagningsbara i högre instanser.

Planläggning är en avvägning av enskilda och allmänna intressen. Planbestämmelserna avseende placering, utformning och exploatering är ett genomförande av de intentioner som finns den nya översiktsplanen, ÖP2030 samt även till viss del från den fördjupade översiktsplanen för Mäljarstranden från 2005, FÖP5045. Vid fördjupningen för Mäljarstranden, FÖP5045 framgår bland annat att värden som ska beaktas vid framtida planläggning är bebyggelsens anpassning till terrängförhållanden, vegetation, småskalighet, bebyggelsens gestaltning samt vyn från Mälaren.

Utgångspunkten för den nya översiktsplanen är att den framtida utvecklingen ska ske i form av förtätning av städer och mindre tätorter och att ny bebyggelse placeras längs kollektivförsörjda stråk med stort fokus på hållbarhetsfrågor. I dess ställningstaganden framgår att detta planområde är utpekade som omvandlingsområde för bostäder. Där den pågående permanentningen av fritidshusbebyggelsen förväntas fortgå även framöver och därför behöver regleras.

I och med dessa intentioner, politiska ställningstaganden och förhållanden inom området i övrigt har tillkomsten av fler byggrätter skett i en mycket begränsad omfattning.

Avsikten är att begränsa bebyggelseområdets utbredning och bevara natur och kulturmiljön, samtidigt som jord- och skogsbruken i närområdet kan behållas med minsta möjliga påverkan. Avsikten är även att detaljplanens bestämmelser inte ska utgöra något hinder för det fiske som idag tillåts inom området.

Sakägare 4

Bedömningar som gjorts beträffande utbredning av zoner för plusprickmark och prickmark redovisas på plankartorna, de är ofta 20 meter och därutöver på en del mindre fastigheter är dessa zoner smalare.

Planens huvudsyfte är omvandling vilken redan påbörjats. Planområdets avgränsning innebär en markering att marken utanför området inte ska bebyggas ytterligare.

Synpunkter om önskad exploatering på fastigheterna Vallby-Kolsta 1:8, Åkerby 1:15, Hensta 2:1 och Grundby 1:92 har inkommit under samrådet. I dessa inlämnade synpunkter hänvisas till kommunikation och framförda önskemål i tidigare planarbete för området och till tidigare ansökningar om förhandsbesked samt upplevelsen av löften och positiva svar på förfrågan men i övrigt hänvisning till det då aktuella detaljplanearbetet.

I dessa synpunkter har även beskrivits hur just de önskade platserna och intentionerna med respektive exploatering överensstämmer med planens syfte och intentioner.

Motiv för att inte exploatera området mer än som redan föreslagits vid samrådet har redan beskrivits i texten ovan under kommentar. Ytterligare motivering kan utvecklas genom att bebyggelsen ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt för landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Sakägare 1

Vid Vallby-Kolsta 1:8 är det främst naturvärdena som avser att skyddas då de föreslagna platserna ligger i ett bryn mellan skog och åkermark som är viktigt att bevara med hänsyn till växt och djurlivet.

Sakägare 12
Sakägare 3

Vid Åkerby 1:15 och Hensta 2:1 handlar det mer om kulturmiljön och landskapsbilden, att inte utöka bebyggelseområdet genom ytterligare exploatering vid höjdpartierna. De önskade exploateringarna vid höjdparter och krön skulle då även medverka till att förändra vyn från Mälaren.

Sakägare 3

För fastigheten Åkerby 1:28 finns önskemål om klyvning av fastigheten, till två fastigheter om cirka 1600 m² som kan bebyggas med ett parhus per fastighet. Att tillåta förtätning genom klyvning av större fastigheter som till exempel fastigheten Åkerby 1:28 skulle innebära att områdets gröna luftiga karaktär skulle förändras negativt. Liksom en icke önskvärd trafikökning inom områdets vägar.

Sakägare 26

För Grundby 1:92 en fastighet intill Mälaren, där strandskydd råder inom område 100 meter från Mälaren, är marken till stora delar sank/sumpig. Fastigheten är en del av ett sammanhängande naturområde som ligger betydligt lägre än den omgivande bebyggda marken och utgör således ett avrinningsområde mot Mälaren och är samtidigt en fredad plats för djur och växtlivet.

Sakägare 26

En exploatering av detta område skulle påverka naturen med dess djur och växtliv på ett mycket negativt sätt. Det är viktigt att bevara de få sammanhängande naturområdena som finns kvar efter den annars rikligt bebyggda Mälarstranden.

Länsstyrelsen uppger i sitt yttrande att det i anslutning till planområdets östra gräns finns två kända gravar och att det är möjligt att det finns ytterligare okända gravar som inte syns i markytan i anslutning till dessa varför upplysning om samråd inför markingrepp 50 meter från gravarna är bra liksom att avstyckning i närheten av fornlämningar inte får ske.

I övrigt är de beskrivna önskemålen med stora uppfyllnader och stora byggrätter och anläggande av bryggområde helt främmande gentemot intentionerna och syftet med detta planarbete.

Vad gäller fastighetsägarens egen tolkning och beskrivningar av tidigare kommunikering med kommunen, anledning till avgränsning av det föreslagna planområdet i samrådskedet för det nya planarbetet och anledning till länsstyrelsens upphävande av den tidigare antagna planen är inte överensstämmande med kommunens, planavdelningens och handläggarens tolkning.

Konstateras kan att det tidigare funnits ett förhandsbesked för ett enbostadshus inom del av det aktuella området. Det förhandsbesked som var gällande inom en tvåårsperiod från det aktuella beslutet utnyttjades dock inte.

I den kommunikering och de besluts som skett därefter har kommunen uttryckligen påvisat sin ändrade ståndpunkt med sakliga motiv i frågan om önskad exploatering av den aktuella fastigheten. Ovanstående gäller för den tidigare fastighetsägaren och även för den nuvarande fastighetsägaren som varit i kontakt med oss vid ett flertal tillfällen både före och efter sitt förvärv av fastigheten och då fått tydliga besked i frågan om önskad exploatering, det vill säga att enligt vår ståndpunkt så är fastigheten olämplig för den önskade bebyggelsen.

Sakägare 24

Synpunkter har inlämnats med information och hänvisning till ett sevitutsavtal som berör fastigheterna Grundby 1:60 och Grundby 1:62 (samt även 1:63 enligt bifogat avtal). Avtalet innebär rätt för fastigheterna Grundby 1:62 och 1:63 att anordna vattentäkt i befintlig brunn vid fastigheten Grundby 1:60 med behövliga anordningar som till exempel pumphus samt vattenledningar till respektive tomtgräns samt även gångväg fram till brunnen. Rätten innefattar även ett skäligt markområde, det permanent nyttjande området får maximalt vara 10 m²) för anordnande av pumphus, uppläggning av schaktmassor och så vidare, som erfordras för anläggningarnas ordnande och underhåll. Ett tillkommande av detaljplanen förändrar inte någonting avseende befintligt gällande servitut.

Vid fastigheten finns även en mindre befintlig byggnad som fastigheten behöver för att kunna förvara bland annat de redskap som behövs för fastighetens skötsel och underhåll.

- Sakägare 24* Vad gäller befintliga byggnader som uppförts enligt vid uppförandet gällande regler kommer inte något krav på rivning att gälla. Någon särskild rättighet för markområde intill förrådsbyggnaden kan däremot inte medges inom det strandskyddade området. För den typen av byggnader som pumphus och förrådsbyggnader innebär finns ingen utpekad hemfridszon varför marken intill fortfarande är allemansrättslig tillgänglig. Området liksom övriga likartade områden utefter Mälaren är även utpekade som ett riksintresse för rekreation och rörligt friluftsliv.
- Sakägare 7* Motivet till den föreslagna begränsningen med maximalt 40 m² byggnadsarea för komplementbyggnader är att behålla områdets småskaliga karaktär. Att tillåta större komplementbyggnader är inte aktuellt i detta område där befintliga sommarstugor och fritidshus kommer att leva sida vid sida med nuvarande och kommande permanentboenden under en omvandling en lång tid framöver.
- Vad gäller garage/carport så gäller minst 6 meter avstånd från fastighetsgräns endast då det är direkt infart från vägen, så att man inte ska behöva stanna utanför sin fastighet för att öppna porten, det gäller även för carportar (utan port) då erfarenheten visar att de ofta byggs om till garage efter en tid.
- Hawaii Samfällighets förening* Hawaiis samfällighetsförenings önskemål att bygga ett förråd/en redskapsbod avsedd att användas av föreningens medlemmar för förvaring av redskap för skötsel av naturområdet samt tillhör till båtar såsom åror, sittdynor etcetera medges, detta är ett gemensamt intresse. Byggnaden av typ friggebod placeras med närhet till befintlig brygga vid Hensta 2:7. Denna typ av byggnad medför ingen utpekad hemfridszon varför marken intill byggnaden fortfarande blir allemansrättslig tillgänglig. Bygglov krävs.
- Hawaii Samfällighets förening* Förslag om fastighetsreglering mellan Hensta 2:7 och Hensta 2:29 som överenskommit mellan fastighetsägarna och där angränsande fastigheter tillstyrker förslaget medges. Det innebär att ett område om ca 400 m² vid föreslaget NATUR-område vid Hensta 2:7 då övergår till kvartersmark inom fastigheten Hensta 2:29 för att beredas som tomttillfart för fastigheten.
- Sakägare 6*
- Sakägare 6* Vid fastigheten Hensta 2:29 har bygglovsbeslut tagits den 18 mars 2015, med tomtplatsbestämning som ligger inom föreslaget pluspricks-område vid samrådet, varför läget för pluspricksområdet nu måste justeras i enlighet med detta beslut.
- Henstavikens Samfällighets förening* Varsamhetsbestämmelser har införts för kulturhistorisk värdefull bebyggelse som ett tillägg vid sidan av bestämmelserna om utnyttjandegrad med flera planbestämmelser. Dessa varsamhetsbestämmelser innebär inte att de tar över bestämmelser om utnyttjandegrad med flera bestämmelser. Syftet med varsamhetsbestämmelserna är mer att uppmärksamma de särskilda unika kvaliteter/värden som finns hos befintlig bebyggelse i respektive område, för att ge förutsättningar för att dessa värden behålls när området omvandlas till permanentboende. Det är fullt möjligt att bygga nya permanenthus och det finns inget rivningsförbud i de aktuella områdena.

Henstavikens
Samfällighets
förening

I området med kl bestämmelsen kan man på bilden i planbeskrivningen tydligt se att befintlig bebyggelse rör sig om enkla stugor i ett plan med sadeltak och röd träfasad och med flera små röda komplementbyggnader.

För att behålla karaktären och i någon mån hålla ihop området även fortsättningsvis efter nybyggnation, med volymer som då är mer anpassade till permanentboende, så anger varsamhetsbestämmelsen att hänsyn behöver tas till den nuvarande miljön, vid placering, utformning, materialval och färgsättning. Vid val av fasadmateriäl, kulörsättning och takutformning är det då företrädesvis trä, falurött och sadeltak som gäller.

Vad gäller hustyper så föreslås enplanshus(i enlighet med befintlig bebyggelse), men e1 regeln innebär att det även går att uppföra byggnader i en våning med suterrängvåning och i en våning med förhöjt väggliiv. Under utformningsbestämmelsen finns även bestämmelse för byggnader som placeras i brant terräng, enligt denna bestämmelse kan exempelvis flera byggnadsvolymer med ett plan trappas efter terrängen, det är ett bra sätt att hålla nere skalan om man samtidigt håller nockhöjden på en rimlig nivå. Byggnader i ett plan kan även utföras med pelargrund. När man väljer ett utförande med fler volymer i ett plan och håller nere byggnadens höjd så bidrar man till att småskaligheten och kulturmiljön behålls i möjligaste mån. Kulturmiljön är inte avhängigt av åldern på bebyggelsen.

Vägar, vändplaner, trafik och parkering

Sakägare 1

Vad gäller markområdet där vändmöjlighet redovisas saknas i motsatts till vad kommunen uttalar (beskrivningen s. 49) nyttjanderätt för utomstående att ta i anspråk området. Fastigheten Vallby-Kolsta 1:8 får alltså i och med planförslaget avstå mark för utökning av område för vändplan. Här borde kommunen även tydligt tala om att den som ska vara huvudman för området måste komma överens med fastighetsägaren om hur intrånget ska regleras. Påpekas att angående vändmöjlighet så är vändplanen inte anlagd och makarna XX bedömer att framkomligheten för större fordon såsom jord- och skogsbruksfordon, sopbil och liknande underlättas om man istället anlägger genomfartsväg till lokalgatan strax norr om aktuell vändmöjlighet enligt markering på bifogad karta (bilaga 2).

Sakägare 10

Jag undrar vem som ansvarar för växtligheten efter vägen då all mark mellan fastigheterna på Åkerby 1:3 utefter Slätviksvägen fått benämningen lokalgata. Då det är flera meter mellan tomtgräns och väggkant så innebär det enligt nuvarande vägförrättning att det är jag som får ansvaret för biten mellan väg och tomtgräns. Ansvarsfrågan togs upp i vintras när ett större träd dött och utgjorde fara och vägföreningen först inte ville ta ansvar för trädet, då det enligt deras mening var utanför vägområdet, men senare visade sig vara inom detta. Jag undrar vem lägger detaljplanen ansvaret på, eller ger detaljplanen bara rätten att utöka vägen och att det är en ny vägförrättning som krävs för att förändra ansvarsförhållandena? Ifall ansvaret läggs på markägaren som upplåtit vägområde medför det kostnader för den enskilda markägaren.

- Sakägare 10** För att kunna bedriva skogsbruk behöver jag parkering för mig som markägare för att komma upp till min skogsfastighet. Jag har rödmarkerat området som behövs för parkering på den bifogade kartan. Vid avstyckning av tomterna sparades marken utanför Åkerby 1:30 för just det ändamålet. Lokalgatan skulle inte påverkas nämnvärt av detta då bredden på vägområdet fortfarande skulle vara bredare än angränsande område. Att lägga gräns för detaljplan utanför Åkerby 1:30 på det rödmarkerade området kan jag ej se något hinder för, då det är jämförbart med det som gjorts i detaljplanens södra del vid Hensta 3:25 där man följt tomtragrens mot angränsande skog och väg.
- Grundby Kullersta Samfällighets förening** Styrelsen för Grundby Kullersta Samfällighetsförening har inga större invändningar av framlagda förslag avseende vårt ansvar inom detaljplaneområdet. Vi förutsätter att gällande förrättning sedan 1983 och 2001 ändå gäller avseende våra möjligheter till skötselansvar inom vårt båtnadsområde. Vi vill dock påpeka att två belysningsstolpar finns inom planområdet där vi har skötselansvar, vid Odonkärrsvägen samt vid Sjötorp samt 6 stycken i angränsande detaljplaneområden.
- Sakägare 11, 22** I planbeskrivningen tas upp att en del fastigheter måste avstå mark för utökning av vägområde, där finns vår fastighet Åkerby 1:13 medtagen. Vi finner inte beskrivet hur det är planerat, vi önskar ett förtydligande när det gäller vår fastighet för att kunna komma med eventuella synpunkter.
- Sakägare 5** Bland de fastigheter som i och med planförslaget får avstå mark för utökning av vägområdet är Hensta 2:12 med 41 kvm och Hensta 2:13 med 24 kvm. Husen är permanentbostäder med anlagda trädgårdar, planterade häckar, infarter m.m. Enligt förslaget skall tomterna avstå mark för breddning av gatan/vägen. Detta kommer att innebära att de anlagda tomterna rivs upp och förstör den yta som är anlagd och uppvuxen. Mitt förslag är att den yta som behövs för breddning av vägen istället tas upp på motsvarande tomter med beteckning Hensta 2:22, 2:23 och 2:24 som har oplanerad och lätt avstyckad mark som utan större ingrepp kan användas för ändamålet.
- Sakägare 4** Vändplanen på Henstaviksvägen bör vara i vägens ände. Det går om man vill göra pumpstationen körbar. (Vi gav inte klartecken till att pumpstationen skulle begränsa vändplanen. Vi förstod inte och det framgick inte av kartor att pumpstationen inte var körbar. Det fanns inte i tanken att en pumpstation i av lantmäteriet avsedd vändplans område inte skulle vara körbar. Om detta varit en kommunal väg skulle inte EEM fått göra så här så varför på en privat?)

- Sakägare 14, 17, 19** Vi är tre fast boende hushåll på Mjölmaruddsvägen (1, 4, 6) ser inte behov av en vändplats förlagd mellan sagda väg (3, 5) utan ämnar utöka avfallsplatsen på tomt Slätviksvägen 106 enligt överenskommelse med tomtägare (där de idag ställer sina avfallskärl). Plogning av Mjölmaruddsvägen sker idag med hjälp av (X X) som plogar Slätviksvägen och andra större vägar inom området, i mån av tid plogas även Mjölmaruddsvägen men vi kan inte garantera att vägen plogas innan avfallsbilen kommer, ofta tar det fram till kvällen innan vägen plogas.
- Sakägare 15,18** Jag som boende är förvånad över den nya detaljplanen, då ni lagt in två vändplaner/t-kors på dels Henstaviksvägen och dels Mjölmaruddsvägen. Vid ditt tidigare föredrag fick jag den bestämda uppfattningen att de här vändplanerna/t-korsen enbart är för sopåkarna. Förra året eller året innan kom vi överens med sopdetaljen om att de skulle komma och tömma våra sopor på vändplanen på Henstaviksvägen. Vi hade gjort i ordning den och frågat innehavaren om vi kunde ställa våra soptunnor där. Det gick mycket bra att komma överens både med tomtägaren och med kommunen om att det var ett utmärkt sätt att få dem tömda. Jag har pratat med sopåkaren som tycker att det fungerar jättebra. De fyra permanentboende drar ner sina tunnor till Slätviksvägen. Vi är alla på den här vägen mycket nöjda med skeendet. Vi ställer oss frågande till förslaget att ställa soporna mellan dessa två vändplatser, hur skulle det fungera med sobilen och varför har ni inte varit ute och pratat med oss och sett hur naturen ser ut på plats samt varit i kontakt med sopdetaljen? Hoppas inte att jag låter alltför grinig men jag antar att du direkt tar bort denna vändplan på Mjölmaruddsvägen. Tacksam för svar.
- Styrelsen för Mjölmaruddsvägens Väg- och Strandförening** Ni har lagt in två vändplaner/t-kors på dels Henstaviksvägen och dels Mjölmaruddsvägen. Vi har fått uppfattningen att de här vändplanerna/t-korsen enbart är för sopåkarna. Förra året eller året innan kom vi överens med sopdetaljen om att de skulle komma och tömma våra sopor på vändplanen på Henstaviksvägen. Vi hade gjort i ordning den och frågat innehavaren om vi kunde ställa våra soptunnor där. Det gick mycket bra att komma överens både med tomtägaren och med kommunen om att det var ett utmärkt sätt att få dem tömda. Vi har pratat med sopåkaren som tycker att det fungerar jättebra. De fyra permanentboende på Mjölmaruddsvägen drar ner sina tunnor till Slätviksvägen. Vi är alla på den här vägen mycket nöjda med det nuvarande skeendet. Vi ställer oss frågande till förslaget att ställa soporna på stigen mellan dessa två vändplatser, hur skulle det fungera med sobilen? Varför har ni inte varit ute och pratat med oss och sett hur naturen ser ut på plats samt varit i kontakt med sopdetaljen, så ni hade haft något på fötterna?

Kommentar vägar, vändplaner, trafik och parkering:

- Sakägare 1 *Synpunkten om förbättrad framkomlighet med vändslinga istället för vändplaner mellan föreslagna vändplaner vid Vallby-Kolsta 2:5 och Vallby-Kolsta 6:6 har föreslagits vid tidigare planarbete för området, men inte vunnit gehör för genomförande, varför förslaget i samrådet var vändplaner invid/vid respektive fastighet. För att förenkla genomförandet av vändplan vid Vallby-Kolsta 2:5 justeras placeringen till granskningsskedet så att Vallby-Kolsta 1:8 inte behöver avstå någon mark för anläggande av vändplan.*
- Sakägare 1 fortsättning *Vid underrubrik gemensamhetsanläggningar och servitut har beskrivits att fastighetsägaren är skyldig att upplåta allmänplatsmark för berörda områden även om marken behålls i egen ägo och att det är anläggningsansvarigheten (de deltagande fastigheterna) som är skyldiga att lösa in marken om en fastighetsägare begär detta. Samt att ersättning för intrång eller marklösen prövas av lantmäteriet i samband med förrättningen när en gemensamhetsanläggning bildas eller omprövas.*
- Sakägare 10 *Detaljplanen medför rättigheter och möjligheter till ett genomförande av till exempel utökad vägområde för lokalgata för att åstadkomma standardhöjande åtgärder såsom breddning av väg, anordnande av diken och vändplaner mm. Det är först när det är dags för genomförandet och då vid den nya (väg)förrättningen som ansvarsförhållandena förändras. Vad gäller parkeringsbehov för dig som skogsbrukare och markägare så kommer ett område med kvartersmark avsättas för ändamål timmerupplag och parkering invid Åkerby 1:30.*
- Grundby Kullersta Samfällighetsför ening *Planen medger rättigheter och möjligheter för ett genomförande. Nuvarande förrättning gäller tills en omförrättning görs. Noterar att två belysningsstolpar finns inom område vid Odonkärrsvägen samt vid Sjötorp där er förening har skötselansvar.*
- Sakägare 11, 21 *Detaljplanen möjliggör för utökning av vägområdet för att förbättra vägstandarden vid lokalgata, det berör fastigheten Åkerby 1:13:s sydöstra del (vilket framgår av plankartan). Vid ett genomförande behöver fastigheten avstå mark för denna utökning, vilket dock kräver en omförrättning av den nuvarande gemensamhetsanläggningen med tillhörande vägsamfällighet. Se även kommentar under andra stycket invid Vallby-Kolsta 1:8.*
- Sakägare 5 *Vi ser över samrådsförslaget beträffande utökning av vägområdet, då detta förslag togs fram i ett sent skede efter ett möte med representanter för vägföreningarna i området. Då "ändringen" -i förhållande till det förslag som antogs vid det tidigare planarbetet troligen gjordes i samband med ett missförstånd av det som representanter då framförde beträffande de befintliga förhållandena. Vi justerar vägområdet med hänsyn till de förhållanden som råder i nuläget. Med det menas en anpassning till bland annat fastighetsgränser och planering av tomter och framför allt möjligheter att förbättra vägen med avseende på markförhållanden vid befintliga bostadsfastigheter.*

Sakägare 4 *Ni har redan fått följande information i samband med det tidigare planarbetet;*

Placeringen av pumpstationen ligger vid Henstaviksvägens slut efter att boende inte gick med på Eskilstuna Energi och Miljös ursprungliga placering av pumpstationer. Det nuvarande läget utsågs som nytt läge. Ett beslut togs om den nya placeringen den 4 september 2007 och överklagades inte. Beslutet vann laga kraft 2 oktober 2007. En bit av berghällen intill vägen sprängdes bort vid byggnationen av pumpstationen. Vägområdet är inte mindre i dag än vad det var innan byggnationen. (Se lantmäteriets "svar på brev" från 2009-04- med ärendenummer D061157.) På så vis har möjligheten till att anlägga en vändplats försvårats och kan därför inte göras i ordning till en vändplats stor nog för bland annat renhållningsfordon. Eskilstuna Energi och Miljö har tidigare meddelat att det inte går att köra över locket till pumpstationen även om materialet byts ut. Eskilstuna Energi och miljö har utfört återställning av Henstaviksvägen som erfordrats efter vatten- och avloppsutbyggnaden.

Sakägare 14,
17, 19

Den föreslagna vändplanen vid Mjölneruddsvägen behålls i planförslaget för att säkerställa framtida behov. Det är enskilt huvudmannaskap för området vilket innebär att det inte är kommunen som anger om, när eller hur ett genomförande sker.

Sakägare 15,18

Styrelsen för
Mjölneruddens
Väg- och
Strandförening

Då området planeras för permanentboende medger dock detaljplanen en utvecklingsmöjlighet i form av ett möjligt genomförande med vändplan, med en genomförandetid på 15 år. Vid tidigare planarbete var ett förslag att anordna en vändslinga mellan de två nu föreslagna vändplanerna, vilket kunde vara ett bra alternativ till dessa, men det förslaget vann inget gehör från några av er som berörs. Detaljplanen är ett dokument som ska gälla för en längre tid, då den vanligtvis inte ändras eller upphävs efter sin genomförandetid utan dess bestämmelser fortsätter oftast att gälla även därefter.

Det är osäkert ifall de åsikter som nu lämnas i från fyra-fem fastigheter vid vägens första hälft (av sammanlagt 11 berörda) samt styrelsen i en intresseförening fortfarande kvarstår genomförandetiden ut. Vid permanent boende är det andra förhållanden som gäller än vid fritidshusboende på sommaren. Det måste till exempel finnas möjlighet för utryckningsfordon och annan samhällsservice att ta sig fram även under vintertid, då behöver det också finnas utrymme för snöröjning.

När detaljplaneförslaget nu medger större byggrätter för att möjliggöra permanentboende så medför det ökade krav, den samlade erfarenheten säger att åtminstone på sikt kommer kraven även från de fastighetsägare/fastigheter som i nuläget är mer avogt inställda till förslaget. Att ändra en befintlig 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.

Det är tråkigt att ni påstår att vi inte varit ute på plats i området, då planavdelningen varit ute på plats vid ett flertal tillfällen, vid ett tillfälle med projektörer, vi har dessutom bjudit in de samfällighetsföreningar som finns för vägar i området, för att diskutera vägfrågor innan samrådet. Det har ju även varit ett tidigare planarbete för området där ni vid ett flertal tillfällen haft möjlighet och då också lämnat in era synpunkter.

Att få yttra sig och lämna sina synpunkter är en rättighet, men att i alla lägen få sina synpunkter tillgodosedda är inte alltid möjligt. Planläggning är en balanskonst där olika intressen vägs mot varandra och där vi från kommunens sida gör vårt yttersta för att få till ett så bra slutresultat som möjligt. Det är bara att beklaga att det då tyvärr inte går att göra alla nöjda. I samband med det tidigare planarbetet har undertecknad hållit möte med Eskilstuna Energi och Miljö beträffande hantering av avfall, då informerades vi om var hämtningsställena var placerade och vilka krav som ställs bland annat beträffande körbarhet och vändmöjligheter.

Vad gäller hämtningsplatser för avfallskärl så kommer områden för dessa inte längre att markeras på plankartan efter inrådan från lantmäteriet.

Bryggor, båtplatser

**Henstavikens
Samfällighets
förening**

Enligt tidigare framfört önskemål från föreningen medger den nya planen flytt av bryggområdet vilket kommer att underlätta angöring och därmed även minska påverkan i viken. Vi är tacksamma för att önskemålet tillgodosatts men det bryggområde som markerats på kartan är för litet och medger inte plats för 15 båtar. Enligt bifogad karta framgår att nuvarande brygga som kommer att rivras medger angöring på båda sidor vilket den nya inte kommer att göra. Vi vore tacksamma om bryggområdet utökas i södra delen för att ge utrymme till en brygga på cirka 40 meter.

Sakägare 20

Detaljplanen reglerar inte vilka som har rätt att få lägga upp småbåtar på NATUR-områdena Wv1, Wv2, Wv3 och Wv4. Inte heller vilka som har rätt att få tillgång till befintliga bryggor eller rätt att få göra utökning av befintliga bryggor inom angivet maxantal båtplatser. Småbåtar förekommer i stor och ökande omfattning inom detaljplaneområdet och tillgång till uppläggningsplats/bryggplats på NATUR-områdena Wv är mycket väsentligt och medför tråkiga uppslitande tvister mellan grannar inom området. Jag begär därför att uppläggningsplats/bryggplats inom NATUR-områdena Wv regleras i detaljplanen.

Sakägare 22

Delar av vattenområdet norr om Åkerby 1:91 har i samrådsförslaget bestämmelsen WB1 inritad, vilket innebär att en brygga per fastighet får uppföras. Vilket är problematiskt för oss arrendatorer på Åkerby 1:91 då det är nio arrendetomter men endast en fastighet. Vi arrendatorer har sedan 1930-talet haft en egen brygga (per tomt), även om det inte framgår i kartunderlaget (delvis på grund av bristfälligt kartmaterial, delvis på grund av att vissa av oss tar upp delar av bryggorna under vintersäsongen för att undvika att de förstörs av isen). Vi föreslår därför att en ny bestämmelse, som medger en brygga per tomt, införs inom vattenområdet norr om Åkerby 1:91. Ifall detta inte är möjligt föreslår vi som alternativ att det i planbeskrivningen tydligt framgår att bestämmelsen WB1 på Åkerby 1:91 ska gälla per tomt (alternativt arrendetomt) så länge fastigheten inte avstyckats i fler och mindre fastigheter.

**Henstavikens
Samfällighets
förening**

Kommentar bryggor, båtplatser:

Vid arbete med den tidigare antagna planen sågs vattenområdenas brygg- och båtplatsbestämmelser över avseende antal bryggor, bryggplatser, badplatser mm. I samrådskedet behölls det tidigare antagna förslaget. För Henstavikens Samfällighetsförening innebär detta en möjlighet till att inom ett angivet område få anlägga en brygga som ersättning för nuvarande båtplatser, vilket skulle möjliggöra en enklare angöring av bryggan och i och med detta även minska påverkan på vegetation och djurliv i viken.

Henstavikens
Samfällighets
förening

Kommentar bryggor, båtplatser fortsättning:

I samband med samrådet i nuvarande planarbetet inkom önskemål om att utöka detta område ytterligare, för att ge plats åt en brygga på cirka 40 meter då det föreslagna området inte skulle medge plats för 15 båtar. Detta önskemål kan dock inte medges då det skulle innebära för stor påverkan på växt- och djurliv i viken. Grunda mindre vikar utgör till exempel "barnkammare" för olika fiskarter.

Sakägare 20

Beträffande önskemål om ytterligare reglering av båt/bryggplatser från kommunens sida än den som redan framgår av planförslaget är inte aktuellt, då kommunen inte har rådighet över vare sig fördelning av bryggplatser, bryggorna eller marken invid dessa. Detaljplaneringen innebär dessutom en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen, det senare innebär bland annat naturintressen. För växter och djur är stränderna och dess möte med vattnet, liksom 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 bottenar både matförråd och en skyddad uppväxtplats.

Sakägare 22

För de nio arrendetomterna vid Åkerby 1:91 gäller bestämmelsen WB1 per tomtplats innan eventuell avstyckning skett. Det är de befintliga bryggplatserna, maximalt nio stycken inom fastigheten som avses. Ett förtydligande görs i planbeskrivningen.

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.

Påpekas att planbestämmelser medför möjligheter och rättigheter enligt Plan- och bygglagen. För nyanläggande av större bryggor kan dock bygglov krävas, kontakt tas då med kommunens bygglovavdelning. Vid åtgärder i och kring vatten ska kommunens miljökontor kontaktas då det kan handla om åtgärder som kan vara anmälan- eller tillståndspliktiga enligt miljöbalken.

Natur, strandskydd, skog och odling (skogsbruk, jordbruk, fiske och jakträtt) samt kulturvärden

Sakägare 8

Det nya förslaget visar att fastigheten fortfarande har stora områden märkta med NATUR. Vi yrkar på att detta inte ska finnas med på Hensta 3:6 marker. Det finns tillräckligt med strövytor i närliggande skog.

Sakägare 10 Hur ligger det till med fisket i vattenområde som betecknas W, vattenområde som inte får överbyggnad? I tidigare samtal med planavdelningen fick jag svaret att det skulle innebära att jag inte fick lägga nät då det var en överbyggnad. Stämmer det? I så fall påverkas fisket i planområdet, fast det i planbeskrivningen sägs att fisket inte påverkas. Vad tillåter detaljplanen mig som vattenägare och fiskerättsinnehavare att göra? Lägga nät, långrev, fasta redskap?

I planbeskrivningen framgår att staket och byggnader inte får uppföras på bryggor. Det vore att föredra att få uppföra staket på bryggans ena sida så att äldre och personer med dålig balans tryggt kan använda bryggorna med något att hålla sig i.

Sakägare 10 Önskar att det norra området vid sjön på Åkerby 1:3 som benämns NATUR ändras till L2 då det tillhör en skogsfastighet. Det skulle inte påverka tillgängligheten för allmänheten då allemansrätten räcker för det. Inom områden med strandskydd krävs strandskyddsdispens för en mängd åtgärder bland annat uppföra byggnader/tillbyggnader, fälla träd, anlägga vägar, gräva, fylla ut, muddra mm. Även att utföra anläggningar och anordningar som hindrar allemansrättslig tillgänglighet finns krav på strandskyddsdispens. Det skulle innebära att jag inte får fälla träd utan dispens och inte skulle kunna ändra karaktären på området.

Ett område på Åkerby 1:3 är benämnt avfallskärl, marken ska vara tillgänglig för avfallskärl, inom NATUR. Vem är det som ansvarar för renhållningen av området? Är det jag som markägare? Vad säger detaljplanen? Jag antar att det i detaljplanen krävs en lantmäteriförrättning för alla sådana åtgärder som detaljplanen medger innan man tar marken i besittning.

Sakägare 22 Vi har synpunkter på den punktprickade marken på fastigheten Åkerby 1:13 där en 10 meters bred remsa längs med stranden markerats på plankartan med avsikten fri passage enligt miljölagstiftningen. Vi har förståelse för motiven bakom att byggnader inte får uppföras närmast stranden och att det är viktigt att (vilda) djur har en möjlighet att ta sig fram till vattnet. Däremot förstår vi inte motivet bakom att marken ska vara allemansrättslig tillgänglig. Marken är inte idag tillgänglig för allmänheten och har varit ianspråktagen för privata ändamål av de boende så långt bak i tiden vi kan minnas, några av oss har sommarbott sedan 1949-talet. Stranden är en integrerad del av de boendes tomt (=privata zon). Att nu öppna upp denna strandremsa för allmänheten är att bryta mot tidigare användning av området och torde medföra en grov inskränkning av de på Åkerby 1:13 boendes privatliv. Den del av prickmarks-bestämmelsen som berör fripassage enligt miljölagstiftningen bör därför slopas alternativt ändras så att den endast berör djurlivet och inte friluftslivet/allemansrätten.

Sakägare 11, 21 På fastigheten Åkerby 1:91 finns ett område markerat som NATUR, denna klassning opponerar vi oss mot. Vid start av arbete med detaljplan, vid tidigare möte med representanter från Eskilstuna kommun och Ramboll erbjöd kommunen oss att rita in tomter på detta område, vi tackade nej till det för vi ville behålla befintligt skogsområde. I dagsläget används området till vinterhage för våra islandshästar vilket vi planerar att fortsätta med. Vi anser att området inte ska markeras som NATUR utan som L2, skogsmark, vilket överensstämmer med den överenskommelsen som gjordes vid tidigare nämnt möte.

På fastigheten Åkerby 1:13 är en strandremsa på 10 meter markerad som prickad mark. Vilket innebär, om vi inte missförstått, att denna mark inte får bebyggas och marken är avsedd för ”fri passage enligt miljölagstiftningen”. I planbeskrivningen står det att fri passage längs stranden på Åkerby 1:13 ska gälla ”då detta område idag bedöms vara allemansrättsligt tillgängligt och bör behållas för att bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet”. Vi opponerar oss mot detta då det området i dagsläget inte är tillgängligt för allmänheten och inte varit det sedan fastigheten bebyggdes i början på 1900-talet. Strandområdet är en integrerad del av den privata tomten och en förändring skulle medföra ett grovt intrång på vårt privata område. Däremot har vi inga invändningar mot att området bevaras i nuvarande utförande så att växter och djur ges möjlighet till ett gott liv.

Kommentar natur, strandskydd, skog och odling (skogsbruk, jordbruk, fiske och jakträtt) samt kulturvärden:

Sakägare 8 *Största delen av Hensta 3:6 som föreslagits som NATUR vid plansamrådet utgår ur planförslaget. Dessa områden är ändå allemansrättsligt tillgängliga. Då det till granskningen föreslås en ny avgränsning är det också en markering som innebär att avsikten även är att det inte är aktuellt att stycka av ytterligare bostadsfastigheter inom det aktuella området.*

Sakägare 10 *I planbeskrivningen har förtydligats vad planbestämmelsen med beteckningen W, öppet vattenområde som inte får överbyggas innebär. Avsikten är att behålla karaktären av öppet vatten, där tillgängligt för sjötrafik, bad fiske etc. bibehålls enligt de regler som i övrigt gäller på platsen. Vattenområden med beteckning W på plankartan är inte planerat att utgöra något hinder för gällande fiskerättigheter med nät, ryssjor och dylikt.*

I planbeskrivningen har det kompletterats med att det ur säkerhetssynpunkt är tillåtet att förse bryggor med ett enkelt räcke, till exempel genom att placera en handledare på ett ”glest” stolpverk med en estetisk tilltalande utformning av hänsyn till omgivningen.

Det norra området vid Mälaren på skogsfastigheten Åkerby 1:3 som föreslagits som allmänplats NATUR vid plansamrådet, föreslås till granskningen istället som kvartersmark L2-natur.

Det innebär ett underlättande för genomförande av planen, då det bland annat innebär att det inte behöver bildas en gemensamhetsanläggning för förvaltning av området. Området förblir allemansrättsligt tillgängligt.

Sakägare 10 *Ändringen från allmänplatsmark till kvartersmark innebär dock inga lättnader i strandskyddshänseende då strandskyddet endast är avsett att upphävas för bostadsfastigheter. Området är redan beläget inom strandskyddet så det innebär inga förändringar mot gällande lagstiftning*

Markering av områden för tillfällig uppställning av avfallskärl kommer att tas bort till granskningsförslaget efter synpunkt från lantmäterimyndigheten.

Sakägare 22 *Den punktprickade markeringen som avser fri passage enligt strandskyddslagstiftningen är lagstadgat och gäller för såväl allemansrättslig tillgänglighet till stranden som för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. När en prövning av strandskyddets upphävande görs, i detta fall för bostadsfastigheter, så ska det finnas särskilda skäl för detta upphävande och det skall ordnas med fri passage, gärna några 10-tals meter. För många av de mindre fastigheterna/arendetomterna har bedömningen gjorts att de är så pass ianspråkta att de inte är allemansrättsligt tillgängliga i nuläget. För några fastigheter bland annat Åkerby 1:13 är dock bedömningen att en viss fri passage är möjlig, vilket medfört att denna bestämmelse finns med i planförslaget.*

Sakägare 21 *Området på fastigheten Åkerby 1:91 som markerats med allmänplats NATUR i samrådsförslaget ändras till kvartersmark natur, L3- betesmark för hästar, för att möjliggöra att området även fortsättningsvis kan användas som vinterhage/hage för ägarens islandshästar. Vilket även underlättar ett plangenomförande då det inte behöver bildas någon gemensamhetsanläggning för förvaltning av området.*

Övrigt

Sakägare 10 **Stadsnät**
I planbeskrivning framgår att det finns möjlighet att ansluta sig till stadsnätet då EEM har optofiber fram till alla pumpstationer. Vad jag vet så finns det ingen ledningsrätt för annat än just drift av pumpstationerna. Vilket togs upp på mötet på lantmäteriet om ledningsrätt för vatten och avlopp

Sakägare 10 **Kommentar stadsnät:**
Ifall det blir aktuellt med anslutningar till stadsnätet så kommer frågan om ledningsrätt att klaras ut.

Sakägare 10 **Anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp**
Jag kan inte gå med på anslutningspunkt på Åkerby 1:3 för kommunalt vatten och avlopp till arrendetomter vid Mjölmarudden. Då den föreslagna anslutningen skulle påverka min mark vid sjön för mycket med sprängningar som förstör natur och berghällar. Utan man får ta den tänkta anslutningspunkten för arrendetomterna på Åkerby 1:13 benämnd 76 på ledningsrättskartan till samtliga anslutningar och anordna framdragning i befintliga vägar för att förhindra stora ingrepp i natur. Anslutningspunkten har tagits bort i tidigare planarbetet efter då inkomna synpunkter men smögs sig in i antagandehandlingarna utan att ha varit med i utställning 2 eller redovisats i utlåtande 2 eller redovisade förändringar därefter. Fastän det borde ha redovisats tydligt, då mina synpunkter tidigare blivit tillgodosedda.

Sakägare 10

Kommentar anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp:

Den i samrådet föreslagna anslutningspunkten för två arrendetomter, vid den norra delen av Åkerby 1:3 kommer att utgå i granskningsförslaget då efterföljande anslutningsåtgärder skulle innebära för stor påverkan på naturmarken. Beklagas den uteblivna redovisningen i tidigare planärende.

Kolsta-Hensta
Samfällighets
förening**Dagvatten från väg**

Synpunkter har lämnats beträffande texter om dagvatten på sid 34, 35,53 och 54 i planbeskrivningen. Det är inte rimligt att dagvatten från vägen skall behöva renas, det är inte rimligt för den här storleken på väg. Det finns inte heller något utrymme att placera renings- och fördröjningsanordningar för vägen i vägutrymmet. Ansvarsfördelningen för dagvatten kring vägar är mycket mer komplex än vad som beskrivs i 3:e stycket. Det hamnar oftast i ett delat ansvar mellan markägare och väghållare.

Kolsta-Hensta
Samfällighets
förening**Kommentar dagvatten från väg:**

Det stämmer att frågan om reglering av dagvatten är komplicerad och komplex, utöver Plan- och bygglagen, Miljöbalken och Lagen om allmänna vattentjänster är det ytterligare fyra olika lagstiftningar som kan behöva involveras när man hanterar dagvattenfrågan i detaljplan. Då de olika lagstiftningarna dessutom går in i varandra finns det ingen tydlig och enhetlig tolkning för hantering av dagvattenfrågan.

Det finns dock ett väghållaransvar att se till att vägdagvattnet tas om hand, till exempel genom lokal infiltration i diken längs vägen. Ifall detta inte är tillräckligt är ansvaret att se till att andra lösningar kommer tillstånd, eftersom det inte är tillåtet att skicka vägdagvatten direkt till recipienten som i detta fall kan vara Mälaren. Av denna anledning har en generell bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för lokalt omhändertagande av dagvatten tillkommit.

Bestämmelsen återfinns på plankartans under rubriken utformning av allmänna platser. Det kan röra sig om ett område inom allmänplats NATUR där det till exempel kan anläggas en damm för rening i övrigt finns ju utrymme för att åtgärda eller anlägga diken inom vägområden för lokalgata där behoven finns. Det har dock inte bedömts att det behövs ett område för dagvattendammar inom planområdet, om förhållandena förändras och behovet ändå skulle uppstå så finns då ändå möjlighet att anordna detta inom området.

Vad gäller bedömning av behovet av en allmän dagvattenanläggning så är det enligt lagen om allmänna vattentjänster, LAV § 6 huvudmannen d v s Eskilstuna Energi och Miljö AB, EEM som har ansvar att anordna ett dagvattensystem som kan hantera flöden som kan förekomma med upp till ett 10-årsregn. I fall behovet och efterfrågan finns att anordna ett sådant system så har huvudmannen även rätt att ta betalt för detta. EEM bedömer dock 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. För övrigt gäller att all ny exploatering inom detaljplan ska följa Eskilstuna kommuns riktlinjer för dagvatten. Vid extrema regn situationer är det viktigt att ett fungerande dagvattensystem finns för avvattningen av hela området med diken och trummor o s v.

Se även uppgifter enligt EEMs inlämnade synpunkter/uppgifter.

**Kolsta-Hensta
Samfällighets
förening****Avfallshantering, placering och utformning av avfallskärl**

Det bör inte vara vägarna som ska anpassa efter storleken på de största sopbilarna. Det bör vara tvärtom att storleken på sopbilarna får anpassas efter möjligheten att komma fram på befintliga vägar. Det bör vara nationalekonomiskt bättre. Föreslagna samlingar av avfallskärl utgör ingen trevlig syn i landskapet, ingen bör få ett sådant område utanför sin tomt. Områden för avfallskärl bör inte vara placerad i eller i direkt anslutning till vägområdet av trafiksäkerhetsskäl. Då tomma avfallskärl har en förmåga att blåsa omkring på vägen och då riskerar att orsaka trafikolyckor. De blåsiga perioderna har tyvärr blivit fler de senaste åren. I vårt vägsystem är det inte tillåtet att placera avfallskärl i vägområdet annat än under tömningsdagen. Ifall utrymme för avfallskärl placeras i nära anslutning till vägområdet bör föreskrivas att det skall utföras någon anordning kring avfallskärlsområdet som förhindrar risken att tomma avfallskärl blåser bort från föreskrivet område. Vid eventuell händelse av trafikolycka på grund av avfallskärl som blåst ut på vägen torde även markägaren till avfallsområdet vara en part som troligen kan åläggas ansvar.

**Kolsta-Hensta
Samfällighets
förening****Kommentar avfallshantering, placering och utformning av avfallskärl:**

I samband med det tidigare planarbetet har undertecknad hållit möte med Eskilstuna energi och miljö beträffande hantering av avfall, då informerades vi om var hämtningsställena var placerade och vilka krav som ställs bland annat beträffande körbarhet och vändmöjligheter. För att tydliggöra dessa hämtningsplatser ibland med vissa smärre förändringar och tillägg markerades dessa på plankartan vid samrådsförslaget, trots att det inte finns något krav för detta vid detaljplanläggning. Vid planläggning enligt PBL ska hänsyn tas till möjligheten att hantera avfall. Beträffande krav på vägstandard så har branchorganisationen Avfall Sverige tagit fram riktlinjer som motsvarar kraven i avfallsförordningen. Samrådsförslaget utgår ifrån dessa riktlinjer. Vad gäller hämtningsplatser för avfallskärl så kommer utrymmen för dessa (tillfälliga uppställningsplatser) inte längre att markeras på plankartan, efter inrådan från lantmäterimyndigheten så tas markeringar för avfallskärl bort till granskningsförslaget. Även om det heter detaljplan så är det inte meningen att gå in på djupet i detaljerade frågor och i frågor som regleras med annan lagstiftning.

Sakägare 23**Byggnaders utformning och placering**

Planförslagets bestämmelser vad som gäller placering och utformning för byggnader med suterrängvåning är mycket svåra att uttyda. Särskilt vad som gäller den del av bestämmelsen som berör 1/5 av suterrängvåningens golvyta i förhållande till markplanet samt vad som menas med slutningsgavlar och att dessa ska med mark i jämn lutning. En illustration vad som menas skulle underlätta diskussion och beslutsfattande i bygglovsskedet.

Ifall jag förstått bestämmelserna rätt gör förslaget att endast 1/5 får vara i marknivå det väldigt svårt att ha husets långsida längs med höjdkurvorna och istället bygga med långsidan på tvärs mot höjdkurvorna (jmf t ex Vandkustens hus i Hestra parkstad i Borås). En sådan bebyggelse kan visserligen vara fin, men bestämmelserna verkar strida mot intentionerna i den tidigare planens förslag att undvika ett sådant byggnadssätt för att undvika omfattande schakt- och sprängarbeten.

- Sakägare23** Bestämmelsen gör det omöjligt för oss med mer eller mindre kvadratiska husformer (i plan) att bygga ut eller bygga nytt på liknande sätt. Jag förstår att planavdelningen vill undvika i princip tvåvåningshus, men bestämmelsen 1/5 är alltför snålt tilltagen. Jag föreslår därför att andelen ändras från 1/5 till 2/5 samt att illustrationerna i planbeskrivningen kompletteras med en bild som förklaras vad som menas med denna del av planbestämmelsen.
- Sakägare 23** **Kommentar byggnaders utformning och placering:**
Vi förtydligar bestämmelsen som gäller placering och utformning av byggnader med suterrängvåning. Vi avser att behålla 1/5 dels- förslaget även i granskningsförslaget, med syftet att behålla den småskaliga karaktären i området. Intentionerna med planen är fortfarande att undvika omfattande schakt- och sprängningsarbeten. Marklutningar och husformer skiljer sig åt vid olika fastigheter, i vissa fall kan det vara lämpligast att placera långsidan längs med höjdkurvorna och i andra fall på tvärs. Val av placering och utformning av byggnader bör anpassas efter planbestämmelserna och förhållandena på den enskilda fastigheten och dess omgivning för att i möjligaste mån behålla den småskaliga karaktären i området.
- Sakägare 23** **Planbenämning**
Jag föreslår att Slättviken ändras till Slätviken i planhandlingarna, framförallt i planens namn då det inte är kopplat till någon fastighetsbeteckning. Bland boende i området och för andra Eskilstunabor heter området Slättviken och inget annat. Oavsett om det står Slättviken på vissa kartunderlag så speglar detta inte den allmänna uppfattningen om områdets namn varför det är olämpligt att behålla den benämningen.
- Sakägare 23** **Kommentar planbenämning:**
Planavdelningen är införstådd med att benämningen Slättviken inte speglar den allmänna uppfattningen om områdets namn. Vi avser därför att förtydliga detta under rubriken plandata i planbeskrivningen. Namnet är ett arv från äldre kartmaterial samt texter och bilder i det tidigare planarbetet för området. Att i nuläget ändra planens namn och ändra i all text och bildmaterial är dock inte aktuellt av flera skäl. Vi är inte ute efter någon namnändring av området, det är mer ur rationell synpunkt i nuläget och för framtida eftersökningar i ärendet, hoppas att ni kan ha överseende med detta. Området kommer säkerligen att fortsatt leva vidare under benämningen Slätviken med Slätviksvägen som går genom området, trots den olyckliga benämningen av detaljplanen.
- Sakägare 23** **Kommunalt VA**
Alla fastigheter inom planområdet utom fastigheten Åkerby 1:91 har inkluderats i det av kommunfullmäktige beslutade verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och avloppssystem med följd att alla inom verksamhetsområdet anslutits till va-nätet. Det enda undantaget är Åkerby 1:91, d v s min och mina grannars arrendetomter på sjötorpsvägen. Bland arrendatorerna finns en blandad uppfattning angående anslutning till kommunalt va, vissa vill ansluta (t ex undertecknad) och andra vill inte.
- I planhandlingarna framgår att det finns två anslutningspunkter förberedda för arrendetomterna på Åkerby 1:91. En i öster mot Åkerby 1:13/Sjötorp med kapacitet för alla arrendetomter och en i väster vid Mjölneruddens slut med kapacitet för två tomter.

Sakägare 23

Undertecknad har i samråd med Eskilstuna Energi och Miljö planerat för vatten- och avloppsanslutning via den västra anslutningspunkten. Men då arrendetomten ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och avlopp (va) har markägaren för Åkerby 1:13 utnyttjat sin rätt att inte tillåta anslutning till va-nätet. Att planlägga ett område för åretruntboende och samtidigt göra det omöjligt för vissa boende att uppnå en modern hygienisk boendestandard är motstridigt och olämpligt. Jag vet att omdragning av verksamhetsområde för va inte är en planfråga utan kräver ett enskilt beslut i kommunfullmäktige. Dock är frågorna mycket nära sammanbundna varandra och bör vara konsekventa inbördes emellan varför frågan bör behandlas inom planarbetet samt överlämnas till kommunledningsförvaltningen. Jag föreslår att den västra delen av Åkerby 1:91 inkluderas i verksamhetsområde för kommunalt VA, för att möjliggöra anslutning av Sjötorpsvägen 18 till EEM:s västra VA-anslutningspunkt.

Sakägare 23**Kommentar kommunalt VA:**

För föreslagna tillkommande ny bebyggelse enligt planförslaget och för fastigheterna inom planområdet som inte ligger inom det beslutade kommunala va-verksamhetsområdet är avsikten att dessa fastigheter också ges möjlighet att anslutas till det kommunala va-nätet. Det gäller för fastigheten Åkerby 1:91 som har 9 arrendatorer, det finns en anslutningspunkt söder om fastigheten där hela arrendeområdet kan koppla på sig med avtal, för det finns g-bestämmelser på plankartan, att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Vilket innebär att en gemensamhetsanläggning för va kan bildas inom fastigheten i fall villkoren i anläggningslagen uppfylls och att ledningar för va då kan förläggas i den befintliga vägen inom fastigheten, för vilken då också gemensamhetsanläggning kan bildas.

Den i samrådet föreslagna anslutningspunkten för två arrendetomter, vid den norra delen av Åkerby 1:3 kommer att utgå i granskningsförslaget då samrådsförslaget skulle innebära för stor påverkan på naturmarken vid anläggande av va utifrån denna placering.

Frågan om utökning av kommunalt verksamhetsområde kommer inte att utklaras inom detaljplanearbetet. Denna fråga behöver lyftas vidare inom den kommunala organisationen.

Styrelsen för Mjölneruddsvägens Väg- och Strandförening

Synpunkter på detaljplanen beträffande VA-anslutning på fastigheten Åkerby 1:91 gällande det norra alternativet som skulle vara aktuellt för i synnerhet de två arrendetomter som ligger längst ut på sjötorpsvägen det vill säga längst norrut. Vi motsätter oss det ”norra” alternativet, då det skulle innebära stora ingrepp i det naturområde som VA-ledningen skulle passera från anslutningspunkten i slutet av Mjölneruddsvägen. Naturområdet utgörs i denna del till stor del av berg och omfattande sprängningar skulle allt av döma bli nödvändiga.

Styrelsen för Mjölneruddsvägens Väg- och Strandförening**Kommentar kommunalt VA:**

Den i samrådet föreslagna anslutningspunkten för två arrendetomter, vid den norra delen av Åkerby 1:3 kommer att utgå i granskningsförslaget då samrådsförslaget skulle innebära för stor påverkan på naturmarken.

- Sakägare 13** Av planförslaget framgår att möjlighet skapas för nuvarande Åkerby 1:91 att ansluta till kommunalt vatten och avlopp vid anslutningspunkt på Mjölmaruddsvägen. Detta kräver stora ingrepp inklusive sprängning och sannolikt i direkt anslutning till vår fastighet. Vi kräver att denna möjlighet stryks. Då det sannolikt skulle röra sig om stora ingrepp i naturen ned mot sjön, vilket vi anser helt oacceptabelt.
- Sakägare 13** **Kommentar kommunalt VA:**
Den i samrådet föreslagna anslutningspunkten för två arrendetomter, vid den norra delen av Åkerby 1:3 kommer att utgå i granskningsförslaget då samrådsförslaget skulle innebära för stor påverkan på naturmarken.
- Sakägare 13** **Dagvatten hantering**
Av planförslaget karta framgår att vår fastighet belastas med n1 det vill säga hantering av dagvatten. Vi anser att orimligt stor del av norra delen på vår tomt tas i anspråk för detta om man till exempel jämför med övriga delar av Mjölmaruddsvägen. Vi anser detta vara helt oacceptabelt och kräver att detta korrigeras.
- Sakägare 13** **Kommentar dagvatten hantering:**
Samrådsförslaget utgår från ett bedömt behov. Bestämmelsen n1 avser att området reserveras för lokalt omhändertagande av dagvatten. Med det menas att dagvattnet från den egna fastigheten ska omhändertas lokalt på den egna fastigheten, för att förhindra att det rinner vidare till bland annat vägområden. Av denna anledning kommer ingen förändring ske till granskningsförslaget.

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.

Planområdet omfattas inte längre av riksintresset för kulturmiljövården, dock kvarstår ett kommunalt och regionalt kulturmiljöintresse

Stora delar av enskilt ägda områden som föreslogs som allmänplatsmark, NATUR vid samrådet har till granskningskedet avsatts till kvartersmark L2 med ny innebörd och en ny bestämmelse L3. L2 betecknar natur, rekreation medan L3 betecknar natur, betesmark.

Bestämmelsen som anger områden för tillfällig uppställning av avfallskärl utgår.

Bestämmelsen om fastighetsindelning utgår. Det tillkommer bestämmelser om minsta fastighetsstorlek för alla fastigheter.

u-bestämmelser för ledningsrätt tillkommer vid fastigheterna Vallby-Kolsta 6:22 och 6:24 samt vid kvartersmark inom August Olssons väg.

Beteckningen för där strandskyddet upphör korrigeras under planbestämmelser för att bättre stämma överens med beteckningen på kartorna.

g-bestämmelser läggs till vid Åkerby ga:1, ga:2 och ga:5.

Hela Åkerby ga:3 (inom Åkerby 1:39) planläggs som allmänplats mark, NATUR.

Områden för Åkerby ga:4 och ga:5 finns redovisat på kartan med samfällighetsföreningar och ekonomiska föreningar.

Bestämmelsen tomttillfart och tillfart korrigeras så att dessa inte längre anger att det kan bildas nya servitut eller gemensamhetsanläggningar inom allmänplats mark, NATUR.

Inom allmänplats mark NATUR inryms nya och befintliga gångvägar.

En allmän översyn av planbeskrivningen har gjorts vad gäller begreppen tomt och fastighet för att klargöra vad som menas vid respektive textavsnitt.

En upplysning från TeliaSonera Scanova Access AB att om kablar eller stolpar behöver flyttas på grund av avstyckning, byggnationer eller annat så får byggherren bekosta detta.

Ett ytterligare E-område har avsatts enligt önskemål från SEVAB Elnät för eventuell framtida transformatorstation. Upplyses även om att luftledning 10 kv mellan Trollskär och Hensta numera är markförlagd.

EEM AB va-planering påpekar vikten av att hänsyn tas till MSBs översvämningsskartering för de fastigheter som berörs av riskzoner för översvämning (bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå finns redovisat redan i samrådet). Det upplyses även om att Eskilstuna kommuns riktlinjer för dagvatten följs.

Det har förtydligats vad som gäller anslutningar till det kommunala va-nätet, både inom och utanför det kommunala verksamhetsområdet samt vilket ansvar som ligger på miljökontoret.

En justering har skett för plusprick-marks området vid Åkerby 1:92 som anpassning till aktuell tomtplatsbestämning vid bygglovs- och strandskyddsärende.

Ej tillgodosedda sakägare under samråd

Sakägare 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26

Kolsta-Hensta Samfällighetsförening
Henstavikens Samfällighetsförening, (Hensta 1:14)
Mjölneruddens väg- och strandförening

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

Hensta-Trollskär-Slätteviken

Mälarstranden
Eskilstuna kommun

Utlåtande PUL-version

Allmänt

Utlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd samrådsredogörelse daterad 2016-02-04.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under utställningsskedet.
- Förslag till politiskt beslut.

Utställning

Brev skickades till de berörda sakägarna med information om var planförslaget finns tillgängligt. Övriga har kallats via annons/kungörelse i lokalpressen och på kommunens anslagstavla.

Detaljplanen har under utställningstiden varit visad i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 26 februari 2016 till och med den 18 mars 2016.

Inkomna synpunkter

16 skriftliga yttranden inkom under utställningstiden, varav 12 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar/kommentar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen för granskning.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen lämnar inget granskningsyttrande.

Kommentar:

-

Lantmäteriet Lantmäteriet har tagit upp frågan om huvudmannaskap för allmänna platser enligt 4 kap 7§ PBL (plan- och bygglagen).

Lantmäteriet har beskrivit alternativ till granskningsförslagets planering vad gäller bland annat Henstaviksvägen och Trollstigen inom kvartersmark samt tomttillfart och tillfarter till enstaka fastighet inom allmänplats mark och konsekvenser för granskningsförslagen och för alternativa förslag.

Lantmäteriet upplever otydligheter i plankarta, framförallt karta 2 mot Mälaren och föreslår att bestämmelsen om upphävt strandskydd redovisas på separat karta.

Kommentar:

I planbeskrivningen finns redovisat de särskilda skäl som kommunen åberopat med avseende på valet av enskilt huvudmannaskap. Dessa relevanta skäl har visat sig vara tillräckliga för valet av huvudmannaskap i olika prövningar i högre instans för detaljplaner i andra orter i landet. För övrigt lämnade länsstyrelsen inga synpunkter om dylika allmänintressen.

De tomttillfarter, tillfarter och vägar som avses är befintliga och ligger inom föreningsägd mark med idag fungerande drift och underhåll, med respektive förening som tänkt huvudman även framöver. Då samtliga berörda fastigheter är delägare i respektive förening så är planens intention att föreningarna tar ett fortsatt ansvar för dessa vägar tomttillfarter och tillfarter, likaså som huvudmän för respektive väg som planerats som LOKALGATA, allmänplats. För den planerade allmänplatsmark, NATUR, med utpekade områden för tomttillfarter och tillfarter (lika som befintliga områden) inom egenskapsgränser för dessa tomttillfarter och tillfarter (inom allmänplatsmark NATUR) ligger dessa även i den gällande byggnadsplanen för Vallby-Kolsta 6:6 inom allmänplatsmark, park. I genomförandebeskrivningen är beskrivet hur det är tänkt med drift och underhåll.

Beträffande tydlighet i kartmaterialet så är det av stor vikt att alla bestämmelser finns redovisade på samma karta, så att inte vissa delar tappas bort när kartorna framöver ska användas, bland annat vid framtagande av nybyggnadskartor och vid bygglovsprövning. Vare sig Länsstyrelsen eller andra sakägare lämnade några synpunkter beträffande otydlighet i kartmaterialet. Då kartorna nu framtas elektroniskt så går det utmärkt att zooma in områden som behöver detaljstuderas.

Havs- och vattenmyndigheten

Havs- och vattenmyndigheten har tagit del av granskningshandlingarna. Myndigheten avstår från att lämna synpunkter.

Kommentar:

-

- Trafikverket** I samband med att användningen av ett område övergår från fritidsboende till åretruntboende, ser Trafikverket generellt att trafikrörelserna över tid ökar till och från området. Trafikverket vidhåller därför de synpunkter som vi lämnade under samrådsskedet, angående potentiella framtida krav på förbättringsåtgärder utmed väg 956 och att Trafikverket har begränsade möjligheter att genomföra sådana åtgärder. Kommunen framför i samrådsredogörelsen en önskan om dialog kring medfinansiering av trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Trafikverket ser positivt på detta, men vill i sammanhanget upplysa om att det är kommunen som ska identifiera brister i trafiksäkerheten utmed vägen. För att medel ska tilldelas ska dessa brister och behov sedan prioriteras in i länsplanen (regional plan för transportinfrastruktur), som upprättas av Regionsförbundet Sörmland.
- Kommentar:*
Kommunen är medveten om att förändrad användning av området kan innebära en förändrad trafiksituation. Om behovet uppstår lyfter kommunen detta för diskussion med trafikverket för att se över möjligheten att få in objektet i länstransportplanen.
- Miljökontoret** Miljökontoret har inga synpunkter på granskningshandlingarna.
Kommentar:
-
- Trollskärs Ekonomiska Förening** Föreningen har två tyngre synpunkter som redan tidigare påpekats men som inte fått genomslag i senaste utsända underlag daterat 2016-02-04 och som vi kräver en förändring av:
- Angående vändplan vid parkering i änden av Trollskärsvägen, naturområde, nämnt på sidan 30. Befintlig vändslinga fungerar bättre än föreslagen vändplan, avstämt med kommunens sophämtare och även testat med stor lastbil. Vårt krav är att ”befintlig vändslinga ska kvarstå och att vändplanskravet tas bort på denna plats”.
- Minskad miljöpåverkan, att i onödan anlägga ny väg på befintlig naturmark framstår inte som förenlig med kommunens och länsstyrelsens intentioner om minimerad miljöpåverkan.
 - Befintlig lösning fungerar bättre och är säkrare ur trafiksäkerhetspunkt än föreslagen lösning samtidigt som befintliga parkeringar kan kvarstå.
- Vägarnas förläggning och flytt till ”ursprungligt tänkt läge” sidan 50, (området kring fastigheterna Vallby-Kolsta 6:21, 6:16 och 6:17) tas bort och ersätts med att ”vägarna skall ligga kvar med dagens sträckning”.
- Föreningen har stämt av med samtliga berörda fastighetsägare och dessutom tagit fram ett avtal som också kommer att registreras som servitut som lägger fast att vägarna ska ligga i orubbat läge. Detta är också den bästa lösningen ur två perspektiv:
- Kommunala avloppsrör och vattenledningar är belägna under befintlig väg, vid en ändring kommer dessa att ligga på privat tomtmark utan giltiga servitut etc.
 - Minskad miljöpåverkan, att i onödan anlägga ny väg på befintlig naturmark framstår inte som förenlig med kommunens och länsstyrelsens intentioner om minimerad miljöpåverkan.

Kommentar:

Avsatt vägområde för vändplan vid Trollskärvägens ände enligt planförslaget behålls, bland annat av trafiksäkerhets och arbetsmiljöskäl. Förslaget är en utveckling av befintlig vändslinga, där träd i mitten av slingan kan behållas, vilket är bra för karaktären i området, en breddning av den befintliga slingan behövs dock. Utöver själva vägbanan behövs det 1,5 meters fritt utrymme vilket ingår i det markerade vägområdet på plankartan. Observera att vägen ingår i gemensamhetsanläggningen Vallby-Kolsta GA:1 där Kolsta-Hensta vägsamfällighet är berörd väghållare för den aktuella vägen. De har inte lämnat några synpunkter på planförslaget.

-Vid planläggning enligt PBL ska hänsyn tas till möjligheten att hantera avfall.

-I samband med planarbete har undertecknad hållit möte med Eskilstuna energi och miljö beträffande hantering av avfall, då informerades vi om vilka krav som ställs bland annat beträffande körbarhet och vändmöjligheter. Vilket till exempel innefattade utformningsförslag som uppfyller svensk arbetsmiljölagstiftning. Samrådsförslaget utgår ifrån dessa krav.

-Beträffande krav på vägstandard så har branchorganisationen Avfall Sverige tagit fram riktlinjer som motsvarar kraven i avfallsförordningen. Samrådsförslaget utgår ifrån dessa riktlinjer.

-Vid ett tillfälle senhösten 2015 var stadsbyggnadsnämnden ute på studieresa bland annat i detta område. Bussen åkte då ut till Trollskär. Busschauffören valde då att inte använda befintlig vändslinga, utan vände innan vid den stora parkeringen genom att omväxlande backa och köra framåt (parkeringen var vid tillfället tom).

Vad gäller vägsträckning vid området kring fastigheterna Vallby-Kolsta 6:21, 6:16 och 6:17 så ligger den befintliga vägen idag på den privata fastigheten Vallby-Kolsta 6:21, med både ledningsrätt för va-ledningar och rättigheter för gemensamhetsanläggningen, Vallby-Kolsta GA:1 för vägen. (Någon ändring av fastighetsgränser har inte genomförts vid den aktuella förrättningen.) Påpekas återigen att vägen ingår i gemensamhetsanläggningen Vallby-Kolsta GA:1 där Kolsta-Hensta vägsamfällighet är berörd väghållare för den aktuella vägen.

Byggnadsplanen för området redovisar en annan sträckning för vägen. Ett förordnande enligt §113 Byggnadslagen beslutades av länsstyrelsen och ett exploateringsavtal upprättades med kommunen i samband med byggnadsplanen, där bland annat vägar och annan allmänplatsmark innefattas. Utöver planlagda vägar i byggnadsplanen finns bland annat ytor som är planerade för att vara parkmark avsedda för allmänheten som idag används som åkermark vilket alltså inte heller är markanvändning som är förenlig med exploateringsavtalet.

Tanken bakom det nuvarande planförslaget utgick även ifrån att bostadshuset endast ligger cirka 3 meter från den befintliga vägen. I händelse av till exempel brand så skulle inte bostadshuset vid 6:21 kunna återuppföras i befintligt läge.

Den ändring som Trollskärs ekonomiska förening nu föreslår, skulle innebära att vägsamfälligheten skulle bli ersättningsskyldig för mark som tas i anspråk som allmänplats för väg inom fastigheten Vallby-Kolsta 6:21. För detta skulle krävas en förrättning enligt anläggningslagen, AL eventuellt en förrättning av enklare slag enligt §35 AL.

Det skulle även innebära att bostadsbyggnaden på Vallby-Kolsta 6:21 hamnar närmare allmänplatsmark än 4,5 meter. Vilket innebär begränsningar för fastighetsägaren, till exempel att bostadshuset inte kan återuppföras i befintligt läge i händelse av till exempel brand (det gäller naturligtvis också vid eget önskemål om rivning av befintlig byggnad, för uppförande av ny bostadsbyggnad med annat utförande än den befintliga byggnaden på samma plats).

En omförläggning av vägen, kräver en omprövning av Vallby-Kolsta ga:1, eventuellt en förrättning av enklare slag enligt § 35 anläggningslagen, AL. Då vägsamfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, Kolsta-Hensta Samfällighetsförening så företräder föreningen då de delägare som frågan väsentligen saknar betydelse för.

Det krävs ingen intrångsersättning för den planerade dragningen, då denna redan avhandlats i samband med tidigare länsstyrelsebeslut enligt §113 byggnadslagen, BL och exploateringsavtalet med kommunen i samband med den tidigare planläggningen av området.

Det är alltså väghållaren Kolsta-Hensta Samfällighetsförening och fastighetsägaren till Vallby-Kolsta 6:21 som ytterst berörs av planförslaget. Varken Kolsta-Hensta Samfällighetsförening eller fastighetsägaren till Vallby-Kolsta 6:21 har lämnat synpunkter på den vid samrådet och vid granskningen föreslagna vägsträckningen. Trollskärs Ekonomiska Förening lämnade inga synpunkter vid samrådsförslaget i det nuvarande planarbetet, SBN/2014:242.

I detta läge är det därför olämpligt att förändra förslaget inför antagande. Det rör sig inte om en obetydlig mindre eller så kallad redaktionell ändring, varför planförslaget kvarstår.

**Trollskärs
Ekonomiska
Förening**

Trollskärs har synpunkter och krav rörande upphävande av förordnande enligt § 113 Byggnadslagen, del av Vallby-Kolsta 6:6.

Föreningen accepterar upphävandet endast under förutsättning att texten angående vägarnas förläggning och flytt till ”ursprungligt tänkt läge” (området kring fastigheterna Vallby-Kolsta 6:21, 6:16 och 6:17) tas bort och ersätts med att ”vägarna skall ligga kvar med dagens sträckning”.

Föreningen har stämt av med samtliga berörda fastighetsägare och dessutom tagit fram ett avtal som också kommer att registreras som servitut som lägger fast att vägarna ska ligga i orubbat läge. Detta är också den bästa lösningen ur två perspektiv:

- Kommunala avloppsrör och vattenledningar är belägna under befintlig väg, vid en ändring kommer dessa att ligga på privat tomtmark utan giltiga servitut etc.

Minskad miljöpåverkan, att i onödan anlägga ny väg på befintlig naturmark framstår inte som förenlig med kommunens och länsstyrelsens intentioner om minimerad miljöpåverkan.

Kommentar:

Angående upphävande av förordnande enligt §113 Byggnadslagen, för del av Vallby-Kolsta 6:6 så handlar det endast om användningen av den allmänna platsmarken för att kunna förändra en del av denna till kvartersmark t ex L1.

I samband med samrådsutskicket för den nu aktuella detaljplanen skickades ett separat dokument "Samråd inför hemställan till länsstyrelsen om ett upphävande av förordnandet enligt § 113 Byggnadslagen" ut till berörda fastighetsägare (upphävandet gäller även upphävande för ändringen till förordnande enligt 6 kap 19§ Plan och bygglagen i samband med detaljplan 1126-2-4 för del av Vallby-kolsta 6:6)".

Med dokumentet informerar och samråder kommunen om innebörden och konsekvenser av upphävanden i samband med samråd av detalj planeförslaget. Det informerades då om att planeringen var att inkomna synpunkter tillsammans med en begäran om upphävande av förordnandet översänds till länsstyrelsen för beslut och att beslut behöver tas innan antagande av planen. De berörda som informerats fick under samrådet (tiden var densamma som för detaljplanesamrådet) möjlighet att lämna synpunkter och de ombads att separera dessa synpunkter angående upphävande från synpunkter gällande detaljplanens samrådsförslag. Några synpunkter från de berörda sakägarna angående upphävandet inkom inte under denna tid, vilket även framgår i granskningshandlingarna.

*De synpunkter som inkommit efter samrådet, i samband med granskningen berör ju inte användningen av den allmänna platsmarken. Trollskärs Ekonomiska förening har lämnat synpunkter och krav som berör kvartersmark, närmare bestämt för den enskilda bostadsfastigheten Vallby-Kolsta 6:21. Det är dessutom **inte** Trollskärs Ekonomiska förening som är väghållare för aktuell väg. Det är en större gemensamhetsanläggning, Vallby-Kolsta ga:1 med Kolsta-Hensta Samfällighetsförening som har förvaltningsansvar för vägen.*

Då varken väghållaren eller den aktuella fastighetsägaren till Vallby-Kolsta 6:21 lämnat några synpunkter på planförslaget så är det olämpligt att förändra förslaget nu inför antagandet. Det rör sig inte om en obetydlig mindre eller så kallad redaktionell ändring, varför planförslaget kvarstår.

(För övrigt är påståendet om förläggningen av det kommunala rör- och ledningsnätet för vatten- och avlopp märkligt. Den ligger ju redan idag förlagd i väg inom den privata fastigheten Vallby-Kolsta 6:21, med både ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar och med rättigheter för gemensamhetsanläggningen, Vallby-Kolsta GA:1.)

Byggnadsplanen för området redovisar sträckning för vägen. Exploateringsavtal upprättades med kommunen i samband med byggnadsplanen där bland annat vägar och annan allmänplatsmark innefattas. Ytor som idag används som åkermark är avsatta för att vara parkmark för allmänheten i byggnadsplanen, vilket alltså inte heller är förenligt med exploateringsavtalet. Ett antagande av den nu aktuella detaljplanen förutsätter ett upphävande av förordnandet enligt §113 Byggnadslagen om användning av allmänplatsmark, för del av Vallby-Kolsta 6:6 innan antagandebeslut. Planförslaget för aktuell vägområdet är jämförbart med Byggnadsplanens.

**Henstavikens
Samfällighets-
förening
(Hensta 1:14
med 13
fastighets-
ägare)**

Synpunkter från Henstavikens Samfällighetsförening (Hensta 1:14 med 13 fastighetsägare) på planförslaget upprättat 2016-02-04.

1. Henstavikens samfällighetsförening bildades för att förvalta den gemensamt ägda mark som blev kvar när tomtmark avstyckades från Hensta 1:14 som tidigare var en ekonomisk förening bebyggd med fritidshus. Avsikten med fastigheten Hensta 1:14 är att den skall vara privatägd mark för ägarnas privata ändamål. Ägarna är tydligt angivna. Lantmäteriet har i sin skrivelse till kommunen påtalat att privat ägd och brukad mark inte ska betecknas som Natur utan som kvartersmark. På Hensta 1:14 föreslås att en byggnad får uppföras. Vi tycker att Natur därför bör ändras till kvartersmark. Det privata ägandet kan inte övergå till allmänheten då äganderätten föregår det allmänna intresset.

2. Byggrätt med k1 som tillägg har en komplikation som tidigare inte var känd nämligen översvämningsrisk vid höga flöden och en säkerhetsnivå på 2,70. Det innebär för Henstavikens Samfällighetsförening att möjliga byggområdet för permanentboende begränsas. Det kommer att bli svårt att uppnå intentionerna i k1 med små och låga byggnader i ett plan (se bild i planbeskrivningen). De förutsättningar som marken medger innebär att huvudbyggnaden kommer att placeras i bakre kant på tomten och hamna rätt högt. Möjligheten att bygga flera mindre byggnader i stället för en stor blir svårt att genomföra. De tomter som i första hand berörs av detta är Hensta 1:16, 1:17, 1:18 samt 1:19. Vi anser att bestämmelsen om k1 skall tas bort för vår förening. Vi hävdar även likabehandlingsprincipen för kommunen.

3. I detaljplaneförslaget är inritat område i anslutning till Hensta 1:14 för bygge av småbåtsbrygga för upp till 15 båtar. Föreningen lämnade hösten 2015 in ansökan om byggnadslov och strandskyddsdispens för att komma igång med bygget av bryggan. Bygglovsingenjörens rekommendation till stadsbyggnadsnämnden skulle bli avslag på ansökan varför vi drog tillbaka densamma. Rekommendationen var bl a baserad på synpunkt från detaljplanehandläggaren att bryggan skulle bli för stor. Detaljplanekartan bör ändras så att avsatt område medger en brygga för upp till 15 båtar.

Kommentar:

1. Boverket är myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende. I boverkets allmänna råd om planbestämmelser står beskrivet om användning och ägande och ansvar för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap.

”Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.”

”Huvudregeln i plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Om det finns särskilda skäl kan kommunen bestämma att huvudmannaskapet istället ska vara enskilt för en eller flera av de allmänna platserna.”

”Om huvudmannaskapet är enskilt får användningen anges vid behov.”

”På platser med enskilt huvudmannaskap är det normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman och som avgör hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls.”

Det är inte avsikten att förändra något i ägandeförhållandena. Även fast området redan ägs och förvaltas och mestadels används av föreningsmedlemmarna så gäller både strandskydd och allemansrätten för att vistas i området där redan i dagsläget, innan planen har vunnit laga kraft.

För området vid Hensta 1:14 som möjliggör ett uppförande av en samlingslokal så är detta område markerat som kvartersmark för sådan bebyggelse.

2. Vad gäller hustyper så förordas enplanshus där detta är möjligt (i enlighet med befintlig bebyggelse), men el regeln innebär att det även går att uppföra byggnader i en våning med suterrängvåning och i en våning med förhöjt väggliv där det är mer lämpligt. Under utformningsbestämmelsen finns även bestämmelse för byggnader som placeras i brant terräng, enligt denna bestämmelse kan exempelvis flera byggnadsvolymer med ett plan trappas efter terrängen, det är ett bra sätt att hålla nere skalan om man samtidigt håller nockhöjden på en rimlig nivå. Byggnader i ett plan kan även utföras med pelargrund. När man väljer ett utförande med fler volymer i ett plan och håller nere byggnadens höjd så bidrar man till att småskaligheten och kulturmiljön behålls i möjligaste mån. För att behålla karaktären och i någon mån hålla ihop området även fortsättningsvis efter nybyggnation, med volymer som då är mer anpassade till permanentboende, så anger varsamhetsbestämmelsen, k1 att hänsyn behöver tas till den nuvarande miljön, vid placering, utformning, materialval och färgsättning. Vid val av fasadmateriäl, kulörsättning och takutformning är det då företrädesvis trä, falurött och sadeltak som gäller.

Lägsta grundläggningsnivå +2,70 meter övernollplanet (RH 2000) gäller för bostadshus. För enklare komplementbyggnader gäller säkerhetsnivån 1,5 meter övernollplanet (RH 2000), vilket framgår av genomförandebeskrivningen.

3. Vid arbete med den tidigare antagna planen sågs vattenområdenas brygg- och båtplatsbestämmelser över avseende antal bryggor, bryggplatser, badplatser mm. I samrådsskedet för nuvarande plan behölls det tidigare antagna förslaget (som tidigare var ett önskemål från föreningen). För Henstavikens Samfällighetsförening innebär detta en möjlighet till att inom ett angivet område få anlägga en brygga som ersättning för nuvarande båtplatser, vilket skulle möjliggöra en enklare anläggning av bryggan och i och med detta även minska påverkan på vegetation och djurliv i viken.

I samband med samrådet i det nuvarande planarbetet inkom önskemål om att utöka detta område ytterligare, för att ge plats åt en brygga på cirka 40 meter då det föreslagna området inte skulle medge plats för 15 båtar. Detta önskemål kan dock inte medges då det skulle innebära för stor påverkan på växt- och djurliv i viken. Grunda mindre vikar utgör till exempel ”barnkammare” för olika fiskarter.

**Kolsta-Hensta
Samfällighets-
förening**

Synpunkter på granskningshandlingarna SBN/2014:242 Detaljplan för Hensta-Trollskär-Slättviken, Mälärstranden.

Dagvatten: Eftersom trafikbelastningen på områdets vägar är långt mindre än både 2000 ÅDT och 200ÅDT-tung så är det inte motiverat att föreskriva om krav på rening av väg dagvattnet.

Avfallshantering: Vi vill att det förtydligas så att det framgår att E-områdena inte en plats för uppställning av avfallskärl.

Samrådsredogörelsen sid 8: Trafikverkets önskan att eventuella exploatörer skall ta kostnader för uppgradering av vägstandard på väg 956 och kommunens svar att medfinansiering kan diskuteras. Vår uppfattning är att boende eller exploatörer inom planområdet inte skall drabbas av kostnader för att uppgradera vägverkets vägar.

Kommentar:

Det finns ett väghållaransvar att se till att väg dagvattnet tas om hand, till exempel genom lokal infiltration i diken längs vägen. Ifall detta inte är tillräckligt är ansvaret att se till att andra lösningar kommer tillstånd, eftersom det inte är tillåtet att skicka väg dagvatten direkt till recipienten som i detta fall kan vara Mälaren. Av denna anledning har en generell bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för lokalt omhändertagande av dagvatten tillkommit.

Bestämmelsen återfinns på plankartans under rubriken utformning av allmänna platser. Det kan röra sig om ett område inom allmänplats NATUR där det till exempel kan anläggas en damm för rening i övrigt finns ju utrymme för att åtgärda eller anlägga diken inom vägområden för lokal gata där behoven finns. Det har dock inte bedömts att det i dagsläget behövs ett område för dagvattendammar inom planområdet, om förhållandena förändras och behovet ändå skulle uppstå så finns då ändå möjlighet att anordna detta inom området.

Det framgår av bestämmelser på plankartan att E-områden är avsett för tekniska anläggningar. Beträffande kommentaren i samrådsredogörelsen så var den menad att kommunen ställer sig positiv till trafikhöjande åtgärder och att det är kommunen som är öppen för en dialog om medfinansiering.

**Grundby
Kullersta
Samfällighets-
förening**

Inom Styrelsen för Grundby-Kullersta samfällighetsförening har inga större synpunkter mot gällande förslag än det vi tidigare anfört. Vi vill dock poängtera att vi har ett skötselansvar också på en del av Odonkärrsvägen. Vi ser också fram emot att hela vårt skötsel/båtnadsområde blir detaljplanlagt och därvid fortsatt utbyggnad av Vatten och avlopp (Kullersta 1:5, Grundby 5:3 m. fl.).

När detta är gjort är vi öppna för att genomföra en ny lantmäteriförrättning där också enskilda gemensamhetsanläggningar avseende vägunderhåll där man själva inom respektive gemensamhetsanläggning har ansvaret kan ingå i Grundby G:A1 ansvarsområde inom vårt båtnadsområde. Andra vägar som då ej ingår kan därvidlag förrättas in såsom gjordes vid senaste förrättningen 2001. Denna föll dock då den hade en giltighetstid på fem år.

Vi har också skötselansvaret för befintlig bussvändplats vid Slätviken, Grundby 1:28 m. fl.

Kommentar:

Noterat. (I planbeskrivningen framgår att Grundby-Kullersta ansvarar för del av Odonkärrsvägen. Detaljplanen utgör inte heller något hinder för en eventuell framtida förrättning för utökning av Grundby ga:1 ansvarsområde.)

Sakägare 1

Vi önskar att *fastigheten x* får möjlighet till avstyckning. Tomtarean är 4250 m² och har sedan 1937 två boningshus med separata ägarfamiljer. Avstyckningen är tänkt att ske mellan bostadshusen för att erhålla två bostadsfastigheter på drygt 2000 m² styck. I ”fastighetsbildning” i ”planbeskrivning Hensta granskning” skulle i så fall tillkomma under ”fastigheter som detaljplanen medger avstyckning”- *fastigheten x* som kan bilda en ny bostadsfastighet. Plankartans nuvarande beteckning e8 borde väl då också ändras för att tillåta två fastigheter på drygt 2000m² samt e1 ändras till e2 (två huvudfastigheter som är fallet idag). Ändringen skulle inte påverka områdets gröna luftiga karaktär, ej heller orsaka en icke önskvärd trafikökning då fastigheten sedan 1937 bebos av två familjer.

Kommentar:

Enligt fastighetsinformation så framgår att det finns två bostadshus på fastigheten och bostäderna har var sin adress; X respektive Y. Bedömningen är därför att en avstyckning så kallad klyvning av fastigheten för att erhålla två bostadsfastigheter om vardera drygt 2000 m² är möjlig, då det inte skulle förändra områdets karaktär, trafikintensiteten eller antal bostadshus på den aktuella ytan. En korrigerig av minsta fastighetsstorlek till e5 görs på plankartan. Bestämmelsen e1 kvarstår dock (bestämmelsen e2 gäller endast för fastigheten Åkerby 1:13, där den är anpassad till de befintliga huvudbyggnaderna). En tillägg görs även i planbeskrivningens genomförandedel avseende denna åtgärd (klyvning).

Sakägare 2

Enligt Eskilstuna kommuns förslag så kommer *fastigheten x* att få avstå mark för utökning av vägområde, vilket jag som markägare motsätter mig. År 2009 blev vägen bredare längs med *fastigheten x* för befintlig häck togs bort och en nyplantering skedde cirka 1 meter in på tomten så enligt min mening bör ej en breddning av vägen vara aktuell nu. Bredare väg och högre hastigheter riskerar att medföra:
-försämrad boendemiljö och värdeminskning av hus och tomt
-fara för lekande barn och människor i området
-miljöförsämring
-högre bullernivå
På grund av ovanstående argument motsätter jag mig en breddning av vägen.

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör för utökning av vägområdet för att förbättra säkerheten och vägstandarden vid lokalgata, det berör bland annat fastigheten x. Detaljplanen reglerar inte hastighetsbegränsningar.

Vid ett genomförande behöver fastigheten avstå mark för utökning av vägområdet, vilket dock kräver en omförrättning av den nuvarande gemensamhetsanläggningen med tillhörande vägsamfällighet.

Detaljplanen medför rättigheter och möjligheter till ett genomförande av till exempel utökat vägområde för lokalgata för att åstadkomma standardhöjande åtgärder såsom breddning av väg, anordnande av diken och vändplaner mm. Nuvarande förrättning gäller tills en omförrättning görs.

Vid underrubrik gemensamhetsanläggningar och servitut har beskrivits att fastighetsägaren är skyldig att upplåta allmänplatsmark för berörda områden även om marken behålls i egen ägo och att det är anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna) som är skyldiga att lösa in marken om en fastighetsägare begär detta. Samt att ersättning för intrång eller marklösen prövas av lantmäteriet i samband med förrättningen när en gemensamhetsanläggning bildas eller omprövas.

När detaljplaneförslaget nu medger större byggrätter för att möjliggöra permanentboende så medför det ökade krav, den samlade erfarenheten säger att åtminstone på sikt kommer kraven även från de fastighetsägare/fastigheter som i nuläget inte ser positivt till förslaget. Att ändra en befintlig 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.

Sakägare 3

Vi tycker att området runt *fastigheten x* ska behålla märkningen NATUR. Vad är syftet med att ta bort märkningen NATUR? Är det för att det ska kunna bli tomter i framtiden? Man skriver att avsikten är att det inte är aktuellt med ytterligare bebyggelse, men med den formuleringen finns möjligheter för mer bebyggelse och vi tycker redan det tillkommer för många nya fastigheter enligt förslaget. Vad finns det för garantier att det inte görs avstyckningar och byggs söder om detaljplaneområdet? Det är ju en av anledningarna till att vi vill bo här, med skog och natur in på knuten. Det finns redan en fastighet avstyckad söder om planområdet *fastigheten y* vad händer med den? Kommer den att få bebyggas? Vi är oroliga för att området kommer att bli som ett villaområde. Tittar man på tidigare omvandlingsområden tex Roxnäs, Mälby, Ängsholmen så är oron befogad.

Kommentar:

Planens huvudsyfte är omvandling av befintlig fritidshusbebyggelse, att möjliggöra permanentboende under reglerade former. Omvandlingen har redan påbörjats. Kommunens intention med planområdets avgränsning är att marken utanför planområdet och som gränsar till detsamma inte är aktuellt för bebyggelse. Uppförande av byggnader regleras enligt plan och bygglagen. Utanför planområdesgräns gäller översiktsplanen för Eskilstuna och områdesbestämmelser OBÄ6017 fortfarande, förutom för de områden som har gällande detaljplan. Syftet med att lyfta ut området invid fastigheten x är att underlätta ett genomförande av planen. Den redan avstyckade fastigheten fastigheten y (som ligger inom planområdet) vars avstyckning föregåtts av ett förhandsbesked där beslut tagits i byggnadsnämnd om förhandsbesked för enbostadshus har föreslagits en byggrätt i planförslaget. För de delar av fastigheten z som gränsar till men inte ingår i planområdet gäller det som redan beskrivits ovan; Kommunens intention med planområdets avgränsning är att marken utanför planområdet och som gränsar till detsamma inte är aktuellt för bebyggelse. Uppförande av byggnader regleras enligt plan och bygglagen. Utanför planområdesgräns gäller översiktsplanen för Eskilstuna och områdesbestämmelser OBÄ6017.

Sakägare 4

Vi anser att det är lämpligt att markerat område omfattas av detaljplanen. Se bilaga 1. Vi vill att det inom det markerade området ska gälla samma planbestämmelser och förutsättningar för bostadsbebyggelse som gäller för intilliggande område för kvartersmark med bostäder. Tre byggrätter bör kunna läggas ut inom markerat område. Vatten- och avlopp är redan framdraget till de aktuella tomterna och tillfartsväg går att ordna inom ramen för en gemensamhetsanläggning. Servitut med rätt till utfart över fastigheten x finns redan idag för fastigheten fastigheten y.

Kommentar:

Synpunkt om önskad exploatering på fastigheten fastigheten y inkom redan under samrådet. Planavdelningens bedömning har inte förändrats sedan samrådet. Planens huvudsyfte är omvandling vilken redan påbörjats. Det aktuella markområdet vid Vallby- fastigheten y ligger utanför planområdet. Närliggande område som är avsatt för kvartersmark rör sig om befintliga bostadsfastigheter samt ett område inom fastigheten x som gränsar till bostadsfastigheter åt alla håll och planmässigt lämpar sig väl att inrymma en ytterligare bostadsfastighet i aktuellt bostadskvarter. Vilket inte gäller för det aktuella kuperade skogsområdet vid fastigheten y som är bättre lämpat att behållas som skogsmark, tillhörande ett större skogsområde med bryn mot åkermark som har en stor betydelse för djur och växtlivet. Området är även av stor vikt för det rörliga friluftslivet som i sig utgör ett riksintresse utefter Mälarens naturområden.

Att det kommunala avloppet passerar det aktuella området är inte ett skäl för avstyckning. Inte heller om det redan finns ett servitut för fastigheten y med rätt till utfart över fastigheten x (Servitutet gäller sannolikt för brukande av åkermark/skog, d v s inte för tre stycken bostadsfastigheter.)

Sakägare 5 Synpunkter på nytt detaljplanförslag Hensta-Trollskär 2016-02-04.

1. Strandzonen man inte får bygga på är för stor på min tomt (20m), större än på många andra tomter. Några tomter har fått ändrat, till mindre strandzon. Normalt på andra tomter är 10 m. Dessutom har de flesta tomter byggnader som ligger 10 m eller mindre från stranden. Varför 20 m på vissa tomter? Strandzon och branta berg begränsar byggmöjligheter på min tomt.
2. Vad händer med skogen som tidigare var strövområde, den är inte med i detaljplanen? Vi var många som skrev på listor om att det inte fick bli mer bebyggelse på strövområdet. Tar man bort området från detaljplan för att kringgå vad vi tycker är viktigt, skog att ströva i? Kan det bli några nya fastigheter i strövområdet? Är det helt oreglerat? Kan det bli större hus än vad detaljplanen medger? Vi är oroliga när det inte regleras. Kan man öka strandskyddet till 300 meter för att hindra nya fastigheter? Området runt fastighet x har utgått ur detaljplan?? Det var natur-markerat. Hur kan man ändra en yta som ligger inne i detaljplanen till att inte tillhöra detaljplanen? Vi kräver att ingen ny bebyggelse får ske i området fram till Gyllenhjälmskaleden.
3. Jag tycker att 20 stycken nya fastigheter enligt förslag är för mycket i detta område. Det som sades var att, det bara skulle bli enstaka nya fastigheter, 20 st inom detta lilla område är inte enstaka för mig. Detta är ett unikt och känsligt område där skogen nästan når ner till sjön. Djuren behövde bara gå över en sommarstugetomt för att nå sjön. Enligt förslaget blir det tre eller fyra permanenttomter mellan skogen och sjön.
4. Vändplanen på Henstaviksvägen bör vara i vägens ände. Det går om man vill göra pumpstationen körbar. (Vi gav inte klartecken till att pumpstationen skulle begränsa vändplanen. Vi förstod inte och det framgick inte av kartor att pumpstationen inte var körbar. Det fanns inte i tanken att en pumpstation i av lantmäteriet avsedd vändplans område inte skulle vara körbar. Om detta varit en kommunal väg skulle inte EEM fått göra så här så varför på en privat?)

Kommentar:

De synpunkter som inkommit enligt de fyra punkterna inkom redan vid samrådet med i princip samma ordalydelse. Planavdelningens nuvarande bedömning skiljer sig inte mot det som redovisades i svaren efter samrådet.

1. Bedömningar som gjorts beträffande utbredning av zoner för plusprickmark och prickmark redovisas på plankartorna, de är ofta 20 meter och därutöver på en del mindre fastigheter är dessa zoner smalare. På en fastighet har pluspricksmarksområdet korrigerats något efter samrådet vilket är en anpassning till beslut i strandskydd och bygglovsärende, vilket också redovisats i samrådsredogörelsen tillsammans med granskningshandlingarna.

2. Planens huvudsyfte är omvandling av befintlig fritidshusbebyggelse, att möjliggöra permanentboende under reglerade former. Omvandlingen har redan påbörjats.

Kommunens intention med planområdets avgränsning är att marken utanför planområdet som gränsar till detsamma inte är aktuellt för bebyggelse. Uppförande av byggnader regleras enligt plan och bygglagen. Utanför planområdesgräns gäller översiktsplanen för Eskilstuna och områdesbestämmelser OBÄ6017 fortfarande förutom för de områden som har gällande detaljplan.

Särskilda områden med 300 meter strandskyddzon finns öster om planområdet bland annat vid orörda strandområden från Nabbudden mot Klintudden. Det är inte aktuellt att utvidga strandskyddszonen till 300 meter söder om befintlig bebyggelse. Planprocessen sker stegvis och planförslaget har utvecklats succesivt, varför planens avgränsning har förändrats i viss mån, bland annat invid fastighet x.

3. Du har inlämnat synpunkter om att planen inte bör medge ny exploatering i den utsträckning som föreslagits, då det bland annat skulle påverka djurlivet negativt. Andra fastighetsägare har uttryckt önskemål om utökade byggrätter och ändrad markanvändning, då de vill stycka av flera tomter för bostadsändamål.

Planuppdraget är i första hand att möjliggöra för befintliga fastighetsägare i området att ställa om från fritidshusboende till permanent/åretruntboende. Detaljplanen ger byggrätter för befintlig bebyggelse och i en begränsad omfattning en viss förtätning med ny bebyggelse. Avsikten är att inte ta bort de möjligheter till avstyckningar som föreslagits vid samrådet och som var med i den tidigare antagna men senare upphävda planen för området.

4. Placeringen av pumpstationen ligger vid Henstaviksvägens slut efter att boende inte gick med på Eskilstuna Energi och Miljös ursprungliga placering av pumpstationer. Det nuvarande läget utsågs som nytt läge. Ett beslut togs om den nya placeringen den 4 september 2007 och överklagades inte. Beslutet vann laga kraft 2 oktober 2007.

En bit av berghällen intill vägen sprängdes bort vid byggnationen av pumpstationen. Vägområdet är inte mindre i dag än vad det var innan byggnationen. (Se lantmäteriets "svar på brev" från 2009-04- med ärendenummer D061157.) På så vis har möjligheten till att anlägga en vändplats försvårats och kan därför inte göras i ordning till en vändplats stor nog för bland annat renhållningsfordon. Eskilstuna Energi och Miljö har tidigare meddelat att det inte går att köra över locket till pumpstationen även om materialet byts ut. Eskilstuna Energi och miljö har utfört återställning av Henstaviksvägen som erfordrats efter vatten- och avloppsutbyggnaden.

Sakägare 6

Jag är medveten om att vatten- och avloppsfrågorna egentligen inte är fråga som avgörs genom detaljplaneläggning. Men med tanke på att VA-frågorna har varit en central del i och inför planeringen och berörs i planhandlingarna väljer jag att lyfta frågan i detta forum.

Jag har tagit del av granskningsförslaget och konstaterar att tidigare förslagen VA-anslutningspunkt vid Mjölmaruddsvägen inte är längre aktuell. Med tanke på detta föreslår jag:

- att kommunen utvidgar verksamhetsområdet för vatten och avlopp så att även arrendetomterna på fastighet x införlivas i verksamhetsområdet, samt
- att kommunägda Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) bygger ut, driftar och äger VA-nät för arrendehusen på Sjötorpsvägen.

Jag grundar ovanstående förslag på att:

1. Kommunen planlägger för åretruntboende inom hela planområdet, vilket innebär att det bör finnas förutsättningar för draglig boendemiljö – dvs. tillgång till dricksvatten och godkänd avloppshantering. Dessutom ställs i planen krav på godkänd avloppsanläggning för att tillåta bygglov för ny-, om – eller tillbyggnad. Miljöförvaltningen godkänner ingen alternativ avloppslösning utan hänvisar till att kommunalt VA finns i området. Som läget är nu planlägger kommunen för byggrätt med ena handen och omöjliggör detta med den andra genom planbestämmelse om godkänt avlopp och det faktum att man valt att inte inkludera fastighet x i verksamhetsområdet för VA. Moment 22. Logiken påbjuder kommunen att ta med fastighet x i verksamhetsområdet.

2. De planmässiga förutsättningarna för dragning av VA är enligt liggande dp-förslag likvärdiga för Mjölmaruddsvägen och Sjötorpsvägen. Båda vägarna ligger inom u- och g-område på kvartersmark, vilket ger EEM möjlighet att bygga, äga och drifta avloppsledningar, medan anslutningar till respektive hus betalas av respektive fastighetsägare (eller arrendator/husägare på fastighet x). Förutsatt att även fastighet x /Sjötorpsvägen inkluderas i verksamhetsområdet är förutsättningarna för kommunalt VA samma som för Mjölmaruddsvägen. Med andra ord borde avloppsledningen längs Sjötorpsvägen byggas, ägas och driftas av EEM.

Då frågan om utvidgning av verksamhetsområde för kommunalt VA-nät beslutas av kommunfullmäktige kommer ovanstående begäran även skickas till kommunstyrelsen. Om kommunen väljer att inte utvidga verksamhetsområdet kommer sannolikt länsstyrelsen påbjuda kommunen att göra detta, men jag räknar med att detta inte behöver gå så långt.

Med förhoppningar om en fortsatt dialog om detta ärende.

Kommentar:

Frågan om utökning av kommunalt (allmänt) VA-verksamhetsområde är som du också nämner inte en fråga som avgörs genom detaljplanläggning.

I kommunen pågår 2015/2016 framtagande av en strategisk VA-plan som ska beslutas i EEM's styrelse och i kommunfullmäktige. I VA-planen görs en prioritering med faktorer som ska spegla behovet av kommunalt VA i Eskilstuna kommun.

EEM's nuvarande förslag är att fastighet x ska tas med i den pågående VA-planen och ingå som ett "VA-område". Då EEM nu anser att arrendetomterna på fastighet x måste planeras för att få ha en permanent VA-lösning i form av kommunalt VA. EEM's tolkning av Vattentjänstlagen är att VA-huvudmannen (EEM) bör ansvara för VA-utbyggnaden. Då fastigheten ligger i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde. En gemensamhetsanläggning är mindre lämplig, området bör tas in i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. En viktig förutsättning för VA-utbyggnad är uppstyckning av arrendetomterna, eftersom EEM då bygger ut ledningsnät fram till fastighetsgräns. Bedömningen är att en VA-utbyggnad i kommunal regi inte är möjlig i närtid, även om området får en hög prioritering i VA-planen. (Principer för vilka enskilda VA-lösningar som kan godtas "i väntan på kommunal anslutning" planeras att ingå i VA-planen.)

Miljökontoret gör nu samma bedömningar och är av samma åsikt som EEM i frågan om allmänt VA-verksamhetsområde.

*Syftet med detaljplanen är fortfarande att möjliggöra omvandling. Godkänd avloppsanläggning är ett krav för bygglov. I planen har avsatts u- och g-områden inom fastigheten fastighet x för att redan när planen vinner laga kraft möjliggöra för arrendatorer att bilda ga inom fastigheten för att kunna förlägga vatten- och avlopp (VA) som kan anslutas till en befintlig anslutningspunkt vid den (kommunala) allmänna VA-anläggningen utanför fastigheten. Detta i sig utgör **inte** ett hinder för kommunen att utvidga verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggning. Det ska snarare ses som en möjlighet till anordnande av VA inom fastigheten innan ett fastställande av en allmän VA-anläggning kommit tillstånd.*

För att inte omöjliggöra byggmöjligheter inom det aktuella området i närtid, då detaljplanen vunnit laga kraft så ger detaljplanen fastighetsägarna ändå en möjlighet till att anordna ett godkänt avlopp genom att de tillsammans bildar en gemensamhetsanläggning som kan anslutas till det allmänna VA-nätet (kommunalt VA) vid en av EEM redan förberedd anslutningspunkt strax intill fastighetens södra del. Då Miljökontoret i dagsläget uppger att det inte är aktuellt att bevilja någon enskild avloppslösning för enskilda arrendatorer.

Det som skiljer Mjölmarudsvägen från Sjötorpsvägen är att utefter den förstnämnda vägen ligger enskilda fastigheter som är belägna inom ett fastställt (kommunalt) allmänt VA-verksamhetsområde där vatten- och avlopp redan är framdraget. Att det i planen ligger inom prickad kvartersmark med u- och g-markering beror på att vägen inte är planerad som allmänplatsmark, då det inte fanns utrymme för att anlägga en vändplats vid vägens ände.

Arbetet med den strategiska VA-planen pågår och EEM föreslår att fastighet x ska tas med som ett VA-område då de nu anser att arrendetomterna på fastighet x bör planeras för att få ha en permanent VA-lösning i form av kommunalt VA, där VA-huvudmannen bör ansvara för VA-utbyggnaden. Beslut om ett utökat VA-verksamhetsområde enligt dina förslag/önskemål har ännu inte tagits.

Då bedömningen är att en VA-utbyggnad i kommunal regi inte är möjlig i närtid, även om området får en hög prioritering i VA-planen, så ger detaljplanen ändå möjlighet att anordna ett godkänt avlopp, genom att arrendatorerna tillsammans bildar en gemensamhetsanläggning som kan anslutas till det allmänna VA-nätet (kommunalt VA) vid den av EEM redan förberedda anslutningspunkten invid fastighetens södra del.

Påpekas även att detaljplanens genomförandetid är 15 år.

Yttranden utan erinran

Länsstyrelsen lämnar inget granskningsyttrande.

Havs- och vatten-myndigheten avstår från att lämna synpunkter.

Miljökontoret har inga synpunkter på granskningshandlingarna enligt yttrande.

Grundby Kullersta Samfällighetsförening har inga direkta synpunkter på själva planförslaget.

Övriga ändringar

Planbeskrivning, Behovsbedömning, och Plankartor ändras till antagandehandlingar.

Den vid granskningstillfället planerade fortsatta handläggningen enligt detaljplaneprocessen har förändrats. Processen förenklas och förkortas besluts- och tidsmässigt, genom att beslut om antagande kommer att tas direkt i stadsbyggnadsnämnden enligt nytt reglemente för Stadsbyggnadsnämnden. Då kommunfullmäktige uppdragit åt byggnadsnämnden att anta detaljplaner enligt 5 kapitlet 27§ plan- och bygglagen.

På plankartor tillkommer u-områden för framtida underjordiska ledningar för till exempel vatten- och avlopp inom den prickade kvartersmarken som är planerad för vägar till exploateringsområdena vid Trollgläntan. Detta kan ses som ett smärre tillägg då g-område och prickmark för vägar till de eventuella nya fastigheterna fanns med redan vid samråds- och granskningskedet.

En ritningsmässig korrigerings och ett förtydligande av prickmarkerade områden enligt Miljölagstiftningen, intill Mälaren har skett genom att ta bort skrafferingen inom dessa ytor på plankartorna.

Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

Önskemål om-

- att fler byggrätter möjliggörs/att ingå i planområdet och då med byggrätt.
- att ta bort föreslagna byggrätter, det är för många.
- att införa generösare utformningskrav för byggnader uppförda i en våning med sutterängvåning.
- att införa större byggrätt för komplementbyggnad för att möjliggöra dubbelgarage med förråd, samt att carport/garage får placeras närmare tomtgräns än 6 meter. (*befintlig komplementbyggnad behöver inte rivas, 6 meter från tomtgräns gäller för direktinfart från gata.)
- att varsamhetsbestämmelse k1 för kulturhistorisk värdefull bebyggelse utgår.
- att införa kvartersmark istället för allmänplatsmark NATUR på den samfällda marken och att uttöka bryggområdet.
- att minska strandzonen, den är för stor på min fastighet (Plusprickmark och prickmark).
- att ingen prickmark/fri passage enligt Miljöbalken/ ”ingen gångstig” får finnas på sedan lång tid hävdad mark på fastigheten.
- att kommunen reglerar båtplatser ännu mer, och fördelar vem som har rätt till dessa.
- att ordna vändslinga istället för vändplan vid fastighet x.
- att vändplan ska möjliggöras vid Henstaviksvägens ände.
- att möjlighet att anordna vändplan tas bort vid mitten av Mjölneruddsvägen.
- att förändra/förminska vägområdet.
- att ta bort möjligheten till omförläggning av väg och utökad vändplan vid Trollskär: Trollskärs Ekonomisk Förening
- att storleken på sopbilarna får anpassas efter möjligheten att komma fram på befintliga vägar.
- att möjligheten att anordna utrymmen för reningsanordningar för vägdagvatten tas bort ur planen.
- att n1-utrymmet för hantering av dagvatten på vår fastighet minskas.
- att arrendeområdet vid fastighet x vid antagandet av detaljplanen ingår i det allmänna (kommunala) VA-verksamhetsområdet.

-att ändra planbenämningen.

Ej tillgodosedda sakägare under granskningen

Sakägare 2-6

Trollskärs Ekonomiska förening
Kolsta-Hensta Samfällighetsförening
Henstavikens Samfällighetsförening, (Hensta 1:14)

Ej tillgodosedda sakägare under det tidigare samrådet

Sakägare 1, 3-5, 7-9, 11-15, 17-24, 26 (under samrådet)

Kolsta-Hensta Samfällighetsförening
Henstavikens Samfällighetsförening, (Hensta 1:14)
Mjölneruddens väg- och strandförening

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslag till detaljplan för Hensta-Trollskär-Slätteviken, Mälarstranden SBN/2014:242 upprättad den 2 juni 2016.

Anna Ekwall
Planchef

Mari Lundkvist
Planhandläggare

Detaljplan för

Hensta-Trollskär-Slättviken, Mälarstranden

Eskilstuna kommun

Behovsbedömning

Planprocessen



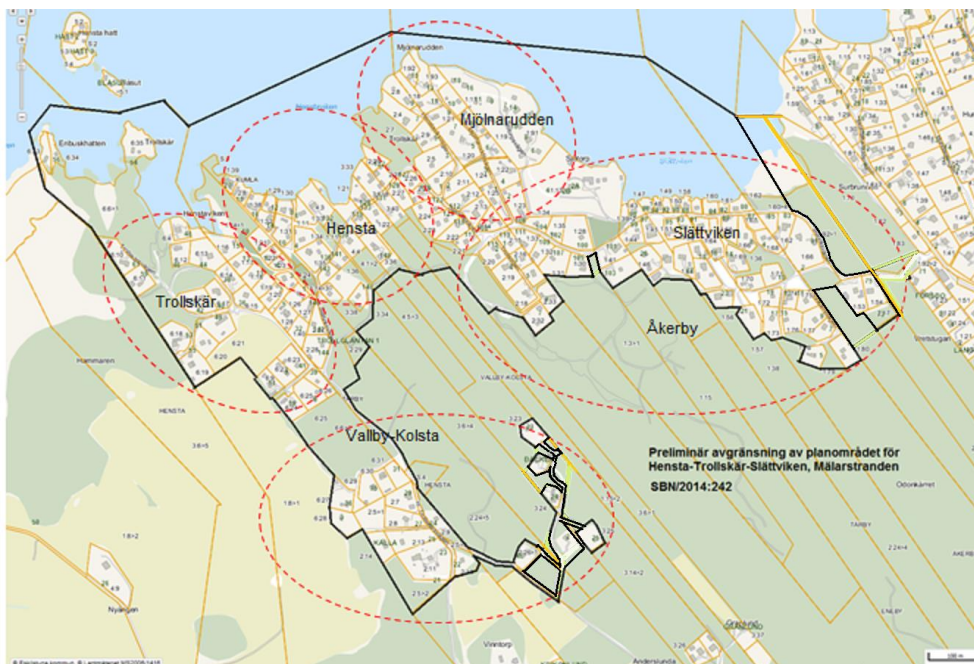
Enligt 6:11 Miljöbalken och lagen om miljöbedömningar av planer och program (PBL 4:34) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan medföra en *betydande miljöpåverkan*.

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

I behovsbedömningen finns 3 alternativ:

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

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



Preliminär avgränsning av planområdet för detaljplan Hensta-Trollsåkar-Slättviken, Mälmarstranden, SBN/2014:242. (Heldragen svart linje visar avgränsningen, streckade röda ringar visar delområden)

Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheterna och förutsättningarna för en fortsatt omvandling av fritidshusboende till åretruntboende. Samt att ett fåtal nya bostadsfastigheter tillkommer genom exempelvis avstyckning av befintliga arrendetomter och tidigare planlagd mark för bebyggelse samt att eventuell service inom detaljplaneområdet ska kunna komma till. Strävan är att samtidigt kunna bevara områdets karaktär med dess naturvärden, bebyggelsestäthet, och landskapsbild.

Detaljplanen intention är att skapa förutsättningar för en god gestaltning där nya byggnader anpassas till platsens förutsättningar och där den rådande karaktären med ”hus i natur” bevaras.

För att bevara områdets naturkaraktär placeras bebyggelsen så att omgivande terräng och naturmark dominerar landskapsbilden. Det är särskilt viktigt att tänka på vid exponering mot vattnet och andra öppna landskap. I övrigt ska bebyggelsens utformning, färgsättning, storlek och våningsantal anpassas till områdets karaktär.

Kulturmiljövärdet inom detaljplaneområdet bedöms främst bestå av den småskaliga bebyggelsekaraktären med små volymer, tomter anpassade efter topografin och slingrande vägar.

**Översiktlig
beskrivning av
planområdet**

Kommunens intention är att utan övergripande påverkan på kulturmiljön utveckla bebyggelsen inom detaljplaneområdet. Kulturmiljöns huvudsakliga värden bedöms kunna behållas med hjälp av restriktivitet till nya tomter, bevarande av natur, bevarande av tillgängliga stränder, särskilda bestämmelser för kulturhistoriskt intressant bebyggelse och att inte tillåta bebyggelse i närheten av fornlämningar.

Detaljplaneområdet är beläget i Eskilstuna kommuns norra del invid Mälaren, cirka 7 km nordost om tätorten Torshälla och cirka 10 km från centralorten Eskilstuna. Området ligger på en skogsbevädd förkastningsbrant mellan Mälaren och det lägre, öppnare odlingslandskapet söder om detaljplaneområdet. Planområdet har en varierande terräng med öppna odlingsmarker, barr- och lövskogsområden.

Planeområdet är cirka 75 hektar stort, varav cirka 21 hektar utgörs av öppna vattenområden. Av de resterande 54 hektaren utgör mark för bebyggelse, cirka 68 %, naturområden med beteckningen NATUR cirka 18 %, områden för odling och skog cirka 4 %, vattenområden för bad och båtbygggor cirka 3 % och resterande delar vägområden för lokalgator.

Området kan delas upp i fem delområden, sett från väster; Vallby-Kolsta, Trollskär, Hensta, Mjölmarudden och Slättviken/Åkerby.

Detaljplaneområdet utgörs av cirka 170 bostadsfastigheter varav cirka 15 procent är åretruntbostäder, till största del enskilda privata fastigheter men det finns även ett antal arrendetomter.

Inom området finns flera skilda samfällighetsföreningar för bland annat gemensamma vägar, natur- och bryggområden. Området är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.

Inom planområdet finns idag inga särskilda miljöbelastningar eller stora störningar. Inom området finns en mindre hästgård benämnd Sjötorp som är belägen mellan Mjölmarudden och Slättviken.

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	<p>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).</p> <p>”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.</p>
laktas 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			<p>Generellt gäller strandskydd 100 meter från stranden. Strandskyddet är utsläckt för vissa områden inom detaljplaneområdet. Strandskyddet föreslås finnas kvar alternativt återinföras inom öppet vatten och inom naturområden.</p>
Berör planen kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen?	Ja			<p>Ingen känd lagskyddad fornlämning finns inom planområdet. I anslutning till områdets östra gräns finns fornlämningar i form av gravar. I anslutning till dessa kan möjligtvis finnas okända gravar som inte syns i markytan, varför det upplyses om krav på samråd inom en 50 meters radie från fornlämningar. Avstyckning i närheten av fornlämning får inte ske.</p>

<p>Riksintressen Berör planen riksintresse för natur- eller kulturminnesvård, rörligt friluftsliv eller Natura 2000-område?</p>	Ja		<p>Detaljplaneområdet ligger inom tre riksintresseområden.</p> <p>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.</p> <p>Detaljplanen omfattas inte längre av riksintresse för kulturmiljövården Kafjärden D1.</p> <p>Vid en förändring av detaljplaneområdets karaktär, från sommarstugeområde till åretruntområde, tas hänsyn till de lokala kulturmiljövårderna till exempel genom att värdefull bebyggelse vid Slättviken och i Hensta förses med varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.</p> <p>Riksintresset för yrkesfisket i Mälaren bedöms inte påverkas genom planförslaget.</p>
<p>Högt naturvärde Berör planen område, som bedömts ha högt regionalt eller kommunalt naturvärde?</p>	Nej		<p>I detaljplaneområdets nordvästra del finns ett område som är utpekade som naturområde av lokalt intresse för naturvården. Utanför detta område och utanför planområdet gränsar ett utpekade naturvärdesobjekt med biotopen lövskogslund/ hagmarksskog inom naturregion-Svealands sprickdalsterräng med lerslättdalar och sjöbäcken vilket är utpekade i översiktsplan, ÖP 2030.</p> <p>Det aktuella området inom detaljplaneområdet förses med markanvändningen <i>NATUR</i> och det föreslås ingen ny bebyggelse där. I övrigt finns det inom planområdet inga naturområden som är utpekade av skogsstyrelsen eller länsstyrelsen.som särskilt värdefulla.</p> <p>Ett större strövområde som gränsar till planområdet i söder, öster om Trollskär och Vallby-Kolsta finns utpekade i översiktsplan, ÖP 2030.</p> <p>Södra delen av detaljplaneområdet ingår i ett större strövområde enligt fördjupad översiktsplan för Mälärstranden.</p>

<p>Skyddsavstånd Lokaliseras planerade verksamheter så att skyddsavstånd till befintlig bebyggelse inte uppfylls?</p>			<p>Vid fastigheten Åkerby 1:13, Sjötorp finns stall och hagar för hästar med betesmark vid Åkerby 1:91. Vilket kan innebära störningar för de omkringboende i form av lukt, flugor, buller och allergiska reaktioner hos känsliga personer och dessutom ökar andelen åretruntboende i området.</p> <p>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.</p> <p>Osäker</p> <p>För att hävda 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. Antalet hästar begränsas till maximalt fyra stycken.</p> <p>Kombinationen av åretruntbostäder och småskalig hästhållning bedöms möjlig. Då Sjötorp ligger i direkt anslutning till vattnet och lägre än den omgivande bebyggelsen, den förhärskande vindriktningen är fördelaktig och andelen berörda omgivande bostadsfastigheter är få. Dessutom bidrar en småskalig hästverksamhet till en lantlig karaktär för detaljplaneområdet.</p>
--	--	--	---

Effekter på miljön

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<p>Mark Kan ett genomförande av planen skada befintliga markförhållanden?</p>		Nej		<p>Detaljplaneområdet består till största del av morän och berg. Det förekommer även organiska jordarter, lera, sand och grus. En ökad byggnation bedöms inte påverka befintliga geologiska markförhållanden. Viss Sprängning och uppfyllnad som påverkar topografin och i sin tur dagvattenavrinningen kan dock förekomma.</p> <p>Det finns inget informationsunderlag för skredrisk inom detaljplaneområdet. Höjdskillnaden mellan stranden och Mälaren är liten.</p> <p>Utformning, 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 markingrepp minimeras.</p>

Ligger delar av planområdet inom det av SMHI karterade riskområdet för översvämning?		Nej	Översiktliga översvämningsskarteringar för Mälaren (Räddningsverkets rapport 22, 2001-10-23) visar att de låglänta områdena vid Enbuskhatten och vid Slättviken 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 genom planområdet bedöms inte nämnvärt påverka lokalklimat och luftföroreningar. För luktstörning från 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/återinförs inom naturmark och dagvatten skall omhändertas lokalt. Utbyggnaden 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.

<p>Djurliv Kan ett genomförande av planen påverka djurlivet i området?</p>		Nej	<p>En ökad andel permanentboende och en större exploatering på tomter kan påverka djurens rörelsestråk och mattillgång.</p> <p>Stenmurar kan innehålla ett unikt växt- och djurliv. Murar i anslutning till jordbrukslandskap är biotopskyddade enligt Miljöbalken.</p> <p>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.</p> <p>Jakt är inte tillåtet inom detaljplanelagt område.</p>
<p>Stads-/landskapsbild Kan ett genomförande av planen påverka stads/landskapsbilden?</p>		Ja	<p>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.</p> <p>Detaljplanen föreskriver bestämmelser och rekommendationer för att begränsa påverkan på landskapsbilden.</p> <p>Planen föreskriver naturstråk mellan bebyggelsen för att bevara de utblickar och siktlinjer som finns ner mot Mälaren och in mot omgivande odlingslandskap och skogsområden.</p>
<p>Miljöpåverkan från omgivningen Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet?</p>		Nej	<p>Ingen miljöstörande verksamhet ligger i eller i anslutning till detaljplaneområdet.</p>

Effekter på hälsa och säkerhet

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<p>Störningar Kan ett genomförande av planen medföra störningar; t ex utsläpp, buller, vibrationer, ljus?</p>			Osäker	<p>En ökad andel åretruntbostäder och tillkommande bostadsfastigheter kan innebära ökad trafik, buller och utsläpp. Inga riktvärden bedöms dock överskridas.</p> <p>Hästhållningen inom detaljplaneområdet kan innebära en störning för känsliga, se rubrik <i>Skyddsavstånd</i>.</p> <p>Uppförande av ny bebyggelse kan under byggtiden innebära buller, vibrationer och störningar för omgivningen.</p>

<p>Säkerhet Kan ett genomförande av planen ge effekter på hälsa och säkerhet?</p>		Nej	<p>En ökad biltrafik innebär ökad risk för trafikolyckor. I Mälärstrandsplaner avsätts inte utrymme för separata gång- och cykelvägar, det hänvisas till gaturummet och de stigar och stråk som finns inom området.</p> <p>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.</p>
<p>Barn och ungdomar Kommer planen att påverka barn och ungdomar negativt?</p>		Nej	<p>Inom och invid planområdet finns god tillgång till lek- och rekreationsområden med möjlighet till naturupplevelser, bad och andra utomhusaktiviteter. De låglänta öppna markerna och skogsområdena invid Mälaren ger allmän tillgång till vattnet och vackra utblickar. Dessa naturområden är ofta samfälliga och har båt och/eller badbryggor.</p> <p>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.</p>

Effekter på hushållning av mark, vatten och andra resurser

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<p>Mark- och vattenanvändning Kan ett genomförande av planen medföra avsevärd förändring av mark och vattenanvändning i området?</p>	Ja			<p>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.</p>
<p>Naturresurser Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon icke förnyelsebar naturresurs?</p>		Nej		
<p>Transporter/Kommunikation Kan ett genomförande av planen ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik?</p>		Nej		<p>En ökning av trafiken inom och till detaljplaneområdet förväntas med en ökad andel åretruntboende. Trafikökningen är dock inte betydande.</p>
<p>Rekreation, rörligt friluftsliv Kan ett genomförande av planen försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreationsmöjlighet?</p>		Nej		<p>Fler människor kommer att använda omgivande natur- och rekreationsområden, vilket ökar slitaget på naturområdena något. Naturstråk sparas i detaljplanen för fortsatt kontakt med Mälaren och omgivande skogsområden. Se rubrik <i>Högt naturvärde</i>.</p>

Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen negativt påverka område med fornlämning eller annan värdefull kulturhistorisk 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 långsiktliga 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 avlopps nätet 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 i kanten av tidigare obebyggda skogsområden. 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 hästhållning 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 detaljplanen har bedrivits i projektform med medverkande tjänstemän från stadsbyggnadsförvaltningen, kommunledningskontoret (mark- 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