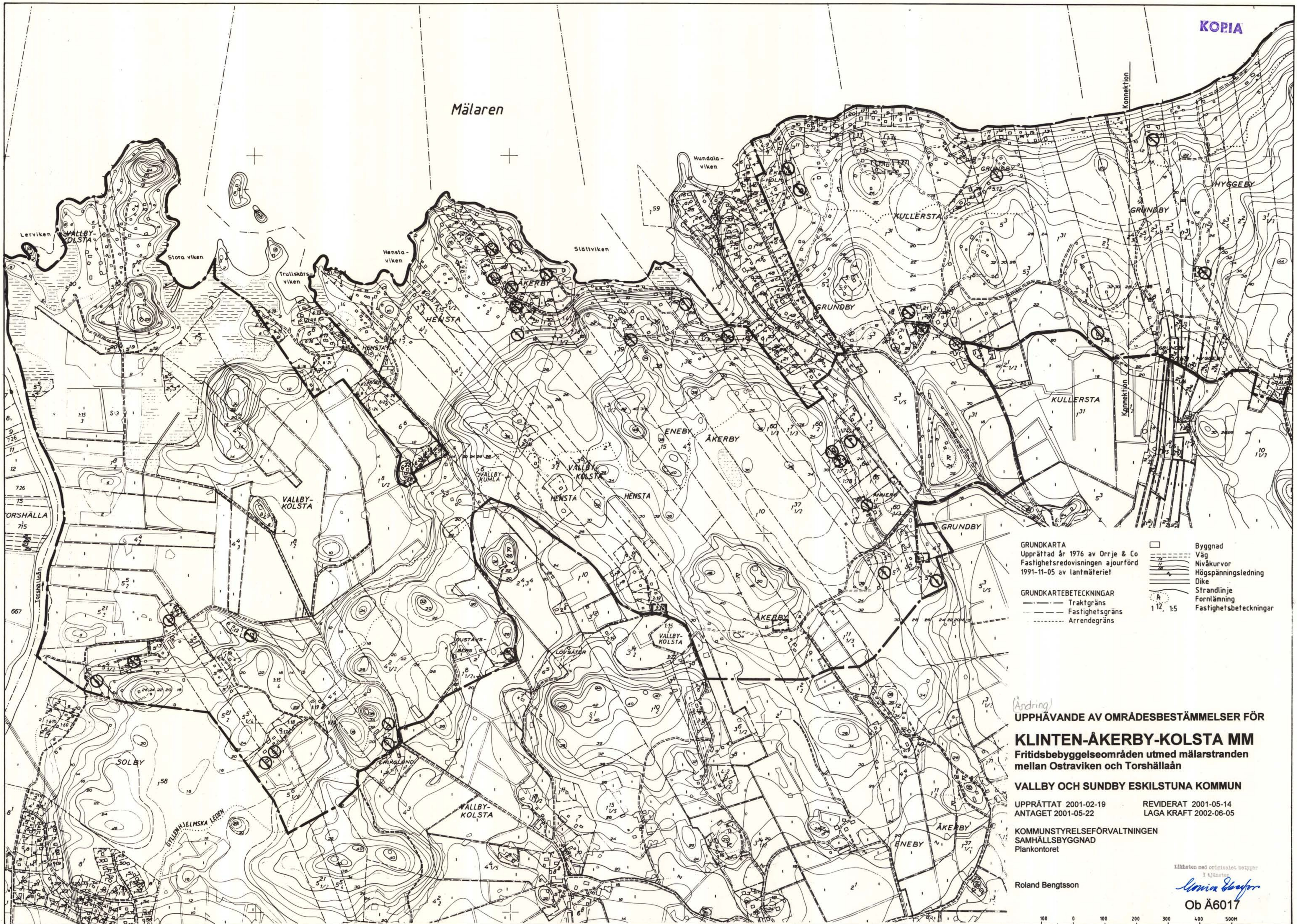


Mälaren



(Ändring)
UPPHÄVANDE AV OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR

KLINTEN-ÅKERBY-KOLSTA MM
Fritidsbebyggelseområden utmed mälärstranden
mellan Ostraviken och Torshällaån

VALLBY OCH SUNDBY ESKILSTUNA KOMMUN

UPPRÄTTAT 2001-02-19
ANTAGET 2001-05-22

REVIDERAT 2001-05-14
LAGA KRAFT 2002-06-05

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN
SAMHÄLLSBYGGNAD
Plankontoret

Roland Bengtsson

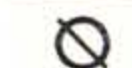
Likheten med originalet betygar

I tjänsten

Lovisa Skarfor

Ob Ä6017

Mälaren

BETECKNINGAR**BETECKNING SOM UTGÅR**
 Helårsbebodd byggnad, bebyggelse.
ÖFÖRÄNDRADE BETECKNINGAR
 Gräns för bestämmeområde

 Byggnader med särskilt bevarandevärde
BESTÄMMELSER**FÖLJANDE BESTÄMMELSER UPPHÄVS**

Bestämmelser för fritidsbebyggelse:

1. Huvudbyggnadens bruksarea får inte överstiga 60 m².
2. Den sammanlagda bruksarean och öppnarean av komplementbyggnader får inte överstiga 30 m² på varje tomplats.

ÖFÖRÄNDRADE BESTÄMMELSER

För ny-, om- och tillbyggnad gäller följande:

1. Ny byggnad skall uppföras i anslutning till befintlig bebyggelse.
2. Endast en huvudbyggnad får finnas på varje tomplats.
3. Huvudbyggnad och annan byggnad får inte sammanbyggas.
4. Byggnader skall placeras minst 6,0 meter från gränsen mot väg och minst 4,5 meter från gränsen mot granntomt. Komplementbyggnader får dock placeras närmare gränsen mot granntomt än 4,5 meter om berörda grannar tillåter det.
5. Bygglov krävs inte för att uppföra, bygga till eller ändra komplementbyggnader på det sätt som anges i dessa områdesbestämmelser och som medgivits av berörda grannar, om komplementbyggnadernas sammanlagda bruksarea på tomplatsen inte kommer att överstiga 30 m².

Särskilda bestämmelser för hus med bevarandevärde.

För område markerat med skraffering på kartan krävs bygglov för

att:

1. ändra färg eller ytmateriel på tak eller fasad,
2. ändra fönster, dörrar, skorstenar eller annat som avsevärt påverkar byggnadernas yttre utseende samt för att
3. riva byggnad eller del av byggnad.

REVIDERING

Inom markerat område bibehålls områdesbestämmelserna för fritidsbebyggande beträffande högsta bruksarea och öppnarea

 Likheten med originalet bekräftar
 i tjänsten



(Ändring)

UPPHÄVANDE AV OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR**KLINTEN-ÅKERBY-KOLSTA MM**

Fritidsbebyggelseområden utmed mälärstranden mellan Ostraviken och Torshällaån

VALLBY OCH SUNDBY ESKILSTUNA KOMMUNUPPRÄTTAT 2001-02-19
ANTAGET 2001-05-22REVIDERAT 2001-05-14
LAGA KRAFT 2002-06-05KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN
SAMHÄLLSBYGGNAD
Plankontoret

Roland Bengtsson

Ob Ä6017

100 0 100 200 300 400 500M



Nämnd
Kommunstyrelsen
Förvaltning/Avdelning
Kommunstyrelseförvaltningen
Staben
Handläggare, telefon
Sickan Eldh, 1017

(2002-06-20)

Datum
2002-06-14

Handlrx 2002-10693

Vår beteckning 1(1)
2001-10047

2002-06-20
402-7801-2001
84-3-007
002/696
0484-PO2/14

ANKOM
06-17
Besv

KOPIA

Plankontoret

UPPHÄVANDE AV DELAR AV OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR FEM OMRÅDEN LÄNGS MÄLARSTRANDEN

Kommunfullmäktige i Eskilstuna kommun har den 14 juni 2001, § 6, upphävt delar av områdesbestämmelser för fem områden längs mälärstranden.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen, som beslutat att inte pröva överklagandena. Länsstyrelsen har överlämnat överklagandena till länsrätten för den prövning de kan föranleda.

Länsrätten i Södermanlands län har i dom den 2 april 2002 avslagit överklagandena.

Länsrättens beslut har inte överklagats till kammarrätten.

Kommunfullmäktiges beslut har därmed vunnit laga kraft den 5 juni 2002.

Sickan Eldh
Sickan Eldh
Kommunfullmäktiges sekreterare

i skriften med originalet betygat
i tjänsten

Marian Ekström

KOPIA

LÄNSSTYRELSEN SÖDERMANLANDS LÄN
2002-06-19
Dnr.

BESKRIVNING**UPPHÄVANDE AV OMRÅDESBESTÄMMELSER****KLINTEN - ÅKERBY - KOLSTA M M**

**Fritidsbebyggelseområden utmed mälärstranden mellan
Ostraviken och Torshällaån**

Vallby och Sundby
Eskilstuna kommun

Plannummer Ob Å6017

PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning samt karta Ob Å6017 på vilken redovisas vilka bestämmelser som upphävs och behålles.

SYFTE

Som ett led i att underlätta byggandet av permanentbostäder vid mälärstranden, upphävs områdesbestämmelserna om byggnaders ytbegränsning till ett fritidsboende.

BAKGRUND

Föreslagen omvandling grundas på ett ökat intresse för åretruntboende längs Mälaren. Dessutom anvisar kommunfullmäktiges antagna marknadsplan en strategi, där en utveckling av attraktiva sjönära boendemiljöer kan vara ett sätt att öka inflyttningen till Eskilstuna.

Idag är stora delar av mälärstranden planlagd för fritidsboende. Som ett medel att motverka en permanent bosättning i dessa attraktiva fritidshusområden, begränsas byggnaders storlek till mestadels 60+30m² med hjälp av bl.a. områdesbestämmelser. Trots detta ökar åretruntboendet successivt.

Den pågående omvandlingen skapar problem med en ibland tveksam byggnadsutformning och ökade utsläpp i Mälaren från undermåliga avloppsanläggningar. För att uppnå goda boendemiljöer och förbättra den sanitära standarden bedömer kommunen det som en framkomlig väg, att öppna för möjligheten till ett åretruntboende i befintliga fritidshusområden längs Mälaren.

Kommunfullmäktige har därför 2000-05-18 beslutat att områdesbestämmelser om ytbegränsning till ett fritidsboende skall upphävas för hela mälärstranden.

PLANER OCH PROGRAM

För området KLINTEN - ÅKERBY - KOLSTA M M gäller *Översiktsplan för område mellan Torshällaån och Sundbyholm* (Nr Gpl 5015) som redovisar ett fritidsboende. Kring Lövgård gäller *Översiktsplan för Eskilstuna kommun* (Nr Öp 5021) med en rekommenderad markanvändning för jord- och skogsbruk.

Bruksarean regleras med *Områdesbestämmelser för KLINTEN - ÅKERBY - KOLSTA M M* (Nr Ob 6004).

Då förslaget åretruntboende strider mot gällande översiktsplan, antog kommunfullmäktige 2000-05-18 "*Program för fördjupad översiktsplan UTMED MÄLARSTRANDEN I ESKILSTUNA KOMMUN*".

Syftet med programmet är att ändra gällande översiktsplaner vid Mälaren till ett permanentboende, säkra strandområden för naturvården och det rörliga friluftslivet samt minska belastningen på Mälarens vatten genom en utbyggnad av avloppsanläggningar som uppfyller dagens krav. Översiktsplanarbetet skall även utreda möjligheterna till förtätning inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper samt öppna nya exploateringsområden.

Gällande *detaljplaner för angränsande Grundby 1:3, 1:4, 1:28 m fl* (fastställd 1957-02-02), *Kolsta 6:6* (fastställd 1974-05-14) samt *Vallby-Kolsta 6:6* (laga kraft 1993-03-15) omfattas inte av ändringen.

VATTEN OCH AVLOPP

Eskilstuna Energi & Miljö AB redovisar i rapporten *Översiktlig VA-utredning Mälarstranden*, daterad december 2000, olika systemförslag till lösning av VA för hela mälarstranden. Utredningen tar inte ställning till hur VA-frågorna skall lösas. Kommunstyrelsen har gett fortsatt uppdrag att utreda och föreslå lämpliga VA-lösningar för de olika delområdena samt lämplig ordningsföljd för utbyggnaden.

Bebyggelsen inom Klinten - Åkerby - Kolsta m m är inte ansluten till något gemensamt VA-system. Lövgård är inkopplat på kommunens överföringsledning.

BEBYGGELSE

Klinten, Åkerby och Kolsta m m omfattar c:a 500 fastigheter med en begränsning av bruksarean till 60m² för huvudbyggnad och 30m² för komplementbyggnader. Områdesbestämmelsema vann laga kraft 1992-12-28. *Bestämmelsen om ytbegränsning till 60+30m² förslås att upphävas. Se plankartan Ob Å6017.*

Bestämmelser beträffande antal huvudbyggnader, byggnaders placering, förbud att sammanbygga huvudbyggnad med komplementbyggnad samt bygglovbefrielse för komplementbyggnad upp till 30m² behålles. Bygglovbefrielse medför inte befrielse från kravet på byggnadsmålan.

De *kulturmässigt värdefulla byggnaderna* på Lövgård behåller gällande bestämmelser om bygglovsplikt.

PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE

Omvandlingen till permanentboende omfattar *endast befintliga fastigheter och arrendetomter*. En eventuell lokalisering av nya tomter och bostadsområden kommer att utredas i samband med upprättandet av den nya översiktsplanen för mälarsestranden.

Genomförandet och finansieringen av omvandlingen från fritidsboende till ett åretruntboende vilar på de enskilda fastighetsägarna och föreningarna. Det blir således inget kommunalt övertagande av vägar, parkmark, badplatser etc.

Det är *inget krav på en omvandling till åretruntboende*. Varje enskild eller grupp av fastighetsägare avgör huruvida ytbegränsningen skall tas bort och möjliggöra att deras fastigheter kan omvandlas till ett åretruntboende. Detta kan resultera i att vissa bostadsgrupper undantas och bevaras som fritidshusområden med bibehållen ytbegränsning.

HUR PRÖVAS BYGGLOV FÖR ETT UTÖKAT BOENDE?

När ytbegränsningen upphävs kommer möjligheten till en större bostad att *prövas direkt i bygglov*. Kraven på byggnad och tomt prövas mot kapitel 2 och 3 i Plan- och bygglagen samt de områdesbestämmelser som inte upphävs.

Inom 100 m från strandlinjen gäller *strandskyddsbestämmelser*, där det krävs dispens för eventuell nybyggnad.

Områdena har skiftande förutsättningar med olika stora tomter och byggnader, vegetation etc. Vid en omvandling kommer områdets nuvarande karaktär att utgöra grunden för utformningen av den framtida bebyggelsemiljön. Det är således *ingen självklarhet med en utökad byggnadsarea*. Bygglovprövningen kan resultera i att befintlig byggnadsstorlek behålles eller to m minskas beroende på den enskilda fastighetens förutsättningar. Detta innebär att *byggnadsarean kan komma att varieras mellan de olika delområdena och inom en bebyggelsegrupp*.

Helt avgörande för möjligheten att få bygglov för en bostad större än 60 m² är kravet på en *långsiktigt hållbar VA-lösning*. Med detta menas bland annat att avloppsanläggningar skall vara kretsloppsanpassade så långt detta är möjligt. Avloppsanläggningar skall kunna rena avloppsvattnet så bra att det kan återföras till grundvattnet så nära uttagsplatsen som möjligt. Näringsämnen som kväve och fosfor bör kunna omhändertas för att användas i jordbruket. Vattnet ska dessutom vara så rent att ingen risk finns för att smittoämnen sprids.

Finner Miljö- och byggnämnden att den tilltänkta bebyggelsen måste regleras i ett större sammanhang, kan det bli **krav på detaljplan** innan bygglov kan ges. Det kan gälla frågor såsom samordning av bebyggelseutformning, grönområden och vågar m.m.

KONSEKVENSER AV ÖKAT ÅRETRUNTBOENDE

Många fritidshusägare som har väntat länge på att förändra sitt boende, får nu en unik möjlighet att flytta ut till en attraktiv miljö på "heltid". De ägare som däremot önskar ett fortsatt sommarboende som ett komplement till sitt boende i staden, kan komma att uppleva omvandlingen som negativ, när dessa närbelägna fritidshusområden förändras till "vanliga villaområden". Inflyttningen till kommunen kan påverkas positivt av att utbudet av permanentbostäder vid Mälarstranden ökar.

Omvandling till ett åretruntboende innebär på lång sikt en förändring av bebyggelseområdenas karaktär. Under övergångsperioden kommer bebyggelsen att bestå av en blandning av villor och små fritidshus. Ingrepp i vegetationen kommer att förändra landskapsbilden både mot Mälaren och mot landsidan. Vid ett åretruntboende får en del tomter i norrsluttningar dåliga solvärden under vinterhalvåret, då terräng och skog kommer att skugga samtidigt som de är utsatta för nordliga vindar. Ett permanentboende innebär mer trafik i området samtidigt som belastningen på stränder och grönområden ökar.

Områdets läge innebär ett bilberoende och en ökande energiförbrukning, då kommunal- och kommersiell service saknas i området. Kollektivtrafiken består av ett par busslinjer med mycket gles turtäthet. Någon utvidgad kollektivtrafik till området är inte realistiskt inom överskådlig tid. Den ökande biltrafiken kan medföra störningar och det lokala vägnätet måste sannolikt på sikt förbättras för att klara kraven på tillgänglighet och trafiksäkerhet.

Erfarenhetsmässigt visar det sig att de helårsboende i omvandlingsområden redan några år efter inflyttning ställer krav på en bättre infrastruktur och skötsel, vilket medför ökade kostnader för de boende i området.

Någon utbyggnad av den kommunala servicen är i dagsläget inte planerad inom eller i områdets närhet, varför de boende är hänvisade till befintliga anläggningar. Kommunal skolskjuts kommer att anordnas för barn i skolåldern enligt kommunens riktlinjer.

Omvandlingen strider mot de kommunala miljömålen om att minska användningen av fossila bränslen, och att planering och bebyggelse inriktas på att minimera transport- och energibehov samt att kollektiva trafiklösningar skall gynnas.

ÖVRIGT

Upphävandet av områdesbestämmelserna sker med s k normalt planförfarande, vilket ger en tidplan med samråd 2001-01-09 - 2001-02-02, utställning 2001-03-05 - 2001-04-02 samt antagande i Miljö- och byggnämnden i april. Detta innebär att beslutet om upphävandet kan vinna laga kraft under maj månad år 2001 om ingen överklagar.

Eskilstuna 2001-02-19
KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN
SAMHÄLLSBYGGNAD
Plankontoret



Roland Bengtsson

REVIDERING

Områdena Takthagen och Klinten (se avgränsning på plankartan) undantas från upphävande av områdesbestämmelser beträffande högsta bruksarea och öppenarea.

Eskilstuna 2001-05-14
KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN
SAMHÄLLSBYGGNAD
Plankontoret



Roland Bengtsson

Likheten med originalet bekräftar:
I tjänsten

