

Detaljplan för

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

Eskilstuna kommun

Samrådsredogörelse

Inledning

- Allmänt** Samrådsredogörelsen sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet och redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Samrådsredogörelsen redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.
- Samrådsrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet m fl.
- Plansamråd** Planförslaget skickades ut till berörda för samråd och var utställt *i foajén i Värjan under tiden 28 juni – 25 augusti 2017.*
- Inkomna synpunkter** 30 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 28 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen för granskning.

Myndigheter, kommunala förvaltningar och bolag och organisationer samt privata bolag

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

Sakägare

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

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Sakägare 1

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

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

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

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

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

**Fortsättning
Sakägare 1**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Fortsättning
Sakägare 1**

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

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

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

-Avluftning skall filtreras för att undvika spridning av lukt.

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

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

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

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

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

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

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

**Fortsättning
Sakägare 1**

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

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

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

Svar:

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

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

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

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

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

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

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

Vid föreningslokalen möjliggörs uppförande av sjövattnen pumpstation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sakägare 2

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

Svar:

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

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

Sakägare 3

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

Svar:

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

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

Sakägare 4

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

Svar:

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

Sakägare 5

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

Svar:

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

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

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

Sakägare 6

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

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

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

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

Svar:

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

Sakägare 7

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

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

**Fortsättning
Sakägare 7**

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

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

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

Svar:

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

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

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

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

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

Sakägare 8

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

Svar:

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

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

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

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

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

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

Sakägare 9

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

Svar:

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

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

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

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

Svar:

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

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

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

**Kullersta
Samfällighets
förening**

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

Svar:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sakägare 10

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

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

Svar:

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

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

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

Sakägare 11

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

Svar:

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

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

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

Sakägare 12

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

Svar:

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

Sakägare 13

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

Svar:

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

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

Svar:

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

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

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

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

Svar:

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

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

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

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

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

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

Sakägare 16

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

Svar:

Planförslaget ses över bland annat vad gäller vändmöjlighet och parkering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sakägare 17

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

Svar:

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

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

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

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

Sakägare 18

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

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

Svar:

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

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

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

SEVAB Elnät

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

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

Svar:

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

Utrymmen enligt ovanstående tillgodoses till viss del i granskningsförslaget.

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

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

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

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

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

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

Svar:

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

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

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

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

Lantmäteriet

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

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

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

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

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

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

Del av ledningsrätten 0484-12/71.1 är belägen inom ett område av *fastighet x* med ändamålet 11. Om ledningsrätten ska ligga kvar i befintligt läge bör den säkras med u-område. Om ledningsrätten ska flyttas eller upphävas bör det framgå av planbeskrivningen.

**Fortsättning
Lantmäteriet**

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

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

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

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

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

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

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

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

Svar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser över intensiteten på höjdkurvorna.

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

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

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

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

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

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

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

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

**RFF
Rådet för
funktions
hinder**

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

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

**Fortsättning
RFF
Rådet för
funktions
hinder**

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

Svar:

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

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

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

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

**ESEM, VAP
komplettering
av tidigare
yttrande**

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

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

Svar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

För befintlig anläggning i övrigt hänvisas till dagvatteninventeringen/dagvattenutredningen.

Informationen om ombyggnad av slussen uppdateras i planbeskrivningen.

**Länsstyrelsen i
Södermanlands
län**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Fortsättning
Länsstyrelsen i
Södermanlands
län***Strandskydd*

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

Miljö kvalitetsnormer-vatten

Länsstyrelsen bedömer det inte troligt att MKN vatten påverkas negativt.

Länsstyrelsens synpunkter- råd enligt 2 kap. PBL;*Natur och friluftsliv*

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

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

Fornlämningar

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

Behovsbedömning

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

Svar:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Torshälla stads
nämnd**

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

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

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

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

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

Svar:

Noterat.

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

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

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

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

Vilket även kan vara ett alternativ för skolskjutsar i framtiden.

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

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

Skanova

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

Svar:

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

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

Har inga synpunkter på samrådsförslaget

Svar:

Noterat

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inget att erinra över planförslaget.

Svar:

Noterat

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

Planbeskrivning, behovsbedömning, och plankartor ändras till granskningshandlingar.

Generellt justeras med användningsgränser där egenskaps och användningsgräns linjerar.

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

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

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

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

Prickmark har tillkommit vid tomtplatser vid *fastighet x och x* för dagvattenhantering (dagvattenledningar och eller öppna diken).

Tomttillfarter har korrigerats vid nya avstyckningar i planområdets östra del vid *fastighet x och fastighet x*.

Prickad kvartersmark för vändslinga och samlingslokal med pumpanordning har tillkommit vid *fastighet x* efter samrådet.

E2-områden för tekniska anläggningar transformatorstation har tillkommit vid *fastighet x*.

E2 område vid *fastighet x* har justerats något.

E2 område vid *fastighet x* har till granskningen flyttats till Grundbystrandsvägen vid befintlig anläggning.

Vändplan och E2-område har tillkommit invid föreslagen nyavstyckning vid *fastighet x*.

Vändplaner utgår vid fastigheten *fastighet x* och invid *fastigheterna x –x*.

Administrativ bestämmelse a1 gällande utökad bygglovsplikt för särskilt utpekad kulturhistorisk bebyggelse har tillkommit vid fastigheterna *fastighet x*, *x*, *x*, *x*, *x* och vid arrendetomterna vid *x-vägen x och x* vid *fastighet x*.

Uttökat n1 område för omhändertagande av dagvatten har tillkommit vid fastigheterna *fastighet x*, *x* och *x*.

Naturområde vid *fastighet x* har utökats något vid arrendetomten vid *x-vägen x* varvid ytan för föreslagen avstyckning minskat något.

Parkering vid *fastighet x* (invid strandfastigheten *fastighet x*) utgår, Den ersätts av den nuvarande befintliga servitutsparkering vid *fastighet x* som justeras något vid breddning av lokalgata.

Ej tillgodosedda och delvis ej tillgodosedda sakägare under samrådet

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Sakägare 4

Sakägare 5

Sakägare 6

Sakägare 7

Sakägare 8

Grundby Kullerstas Samfällighetsförening, Grundby Ga:1

Kullersta Samfällighetsförening

Sakägare 10

Sakägare 11

Sakägare 12

Sakägare 13

Sakägare 14

Sakägare 15

Sakägare 16

Sakägare 17

Sakägare 18

Fortsatt handläggning

Nästa steg i planprocessen är att Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget med samrådsredogörelse till utställning.

Stadsbyggnadsförvaltningen Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Mari Lundkvist
Planhandläggare