Stadsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen
Birgitta Johanson, 016-10 11 04

Utställningshandling

Detaljplan för

Kolsta Hatt

Vallby, Mälarstranden
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning

Plannummer 1381-1

Planprocessen – normalt planförfarande

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **samrådsskedet** för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten **(utställningsskedet)**. I **antagandeskedet** antas detaljplanen och vinner sedan laga kraft. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckor möjlighet att överklaga detaljplanen, sedan vinner detaljplanen laga kraft.

INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av en plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser. Till detaljplanen hör också denna planbeskrivning, behovsbedömning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse. Efter utställningen tillfogas ett utlåtande.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av fritidshus till åretruntbostäder och samtidigt värna områdets karaktär och de natur- och kulturvärden som finns i området.

Bakgrund

Föreslagen omvandling grundas på ett ökat intresse för åretruntboende vid Mälaren. I samband med planarbetet med den fördjupade översiktsplanen för Mälarstranden tog en majoritet av fastighetsägarna i Kolsta Hatt ställning för att området ska ses som ett omvandlingsområde för bebyggelse med möjlighet att bo året runt.

Eskilstuna Energi och Miljö AB byggde ut vatten- och avloppsledningsnätet i området under sommaren 2007. Bebyggelsetrycket inom området har därmed

ökat.

Plandata

Läge och areal

Kolsta Hatt är beläget strax öster om Torshällaåns utlopp och omfattar två uddar, Kolsta Hatt och Kattskär, som sträcker sig i nord-sydlig riktning ut i Mälaren, samt området mellan dessa. Avståndet till centrala Eskilstuna är ca 1,5 mil. Planområdets yta är omkring 44 ha stor.

Planområdets avgränsning

Området omfattar förutom det kuperade området kring Kolsta Hatt och Kattskär samt mellan dessa bergryggar, den låglänta Lerviken,. Området avgränsas i norr och öster av Mälarens vatten respektive Stora viken, i väster av Torshällaåns mynning och i söder av låglänt jordbruksmark.

Markägande

Inom planområdet finns drygt 60 fastigheter av varierande storlek. Samtliga ägs av privatpersoner. Mark mellan de privatägda fastigheterna ägs av tre samfällighetsföreningar i området. Dessa är Kolsta Hatts, Kolsta Ängs och Lervikens samfällighetsföreningar. För vägen fram till området svarar Kolsta-Hensta samfällighetsförening.

Tidigare ställningstaganden

Behovs-bedömning

För att utreda behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en behovsbedömning gjorts i ett tidigt skede i planarbetet.

Planen anses förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser.

Någon miljökonsekvensbeskrivning enlig PBL upprättas inte. Istället redovisas konsekvenserna av planens genomförande i planbeskrivningen.

Översiktsplan

Planområdet ingår i fördjupningen av översiktsplanen för Mälarstranden som antogs av kommunfullmäktige 2005-05-26. Området utgör en del av ett större område av riksintresse för kulturmiljövård och ingår också i det geografiska riksintresset Mälaren med öar och stränder. Vidare utgör Kolsta Hatt ett område av lokalt intresse för kulturmiljövård och naturvård. Området kring Torshällaåns mynning är också av regionalt intresse för naturvård.

Kolsta Hatt hyser med andra ord värden som bör bevaras och uppmärksammas vid om- och nybyggnad. Särskilt viktigt är anpassning till terräng-förhållandena, vegetationen, småskaligheten, bebyggelsens gestaltning samt vyn från Mälaren.

Områdes-bestämmelser

För området gäller ändrade områdesbestämmelser Ä6017 där areabegränsningarna för byggnaderna är upphävda.

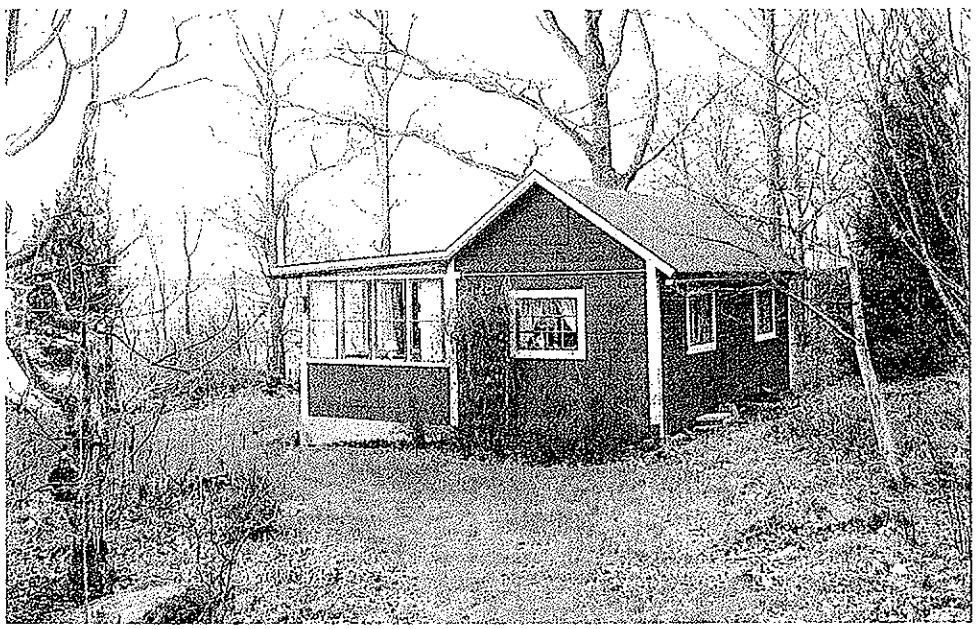
FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och kultur

Historia

I förhistorisk tid utgjordes området av två mindre kobbar ytterst i en vik av Mälaren. I historisk tid har området utgjorts av skogmark och en mindre del i sydväst har utnyttjas som äng.

Idag är Kolsta Hatt ett välbevarat område med en särpräglad historia. I början av 1900-talet hade Kommunistpartiet i Eskilstuna Kolsta Hatt som sitt speciella utflyktsmål. Efter en tid började medlemmarna bygga enklare övernattningsstugor. Några av dessa finns fortfarande kvar. Från slutet av 1920-talet och framåt bebyggdes området med mer ordinära sommarstugor. Sedan sommaren 2007 pågår en omvandling av området där de gamla fritidshusen rivs och ersätts med större bostäder för permanent boende.



Välbevarad sommarstuga

Mark och vegetation

Området är kuperat, i vissa delar med stora nivåskillnader. På flera håll går berghällen i dagen. Nedanför berghällarna finns ofta rikblockig morän. Detta gäller framförallt i anslutning till Kolsta Hatt medan området kring Kolsta Äng och Lerviken är lågt liggande och delvis sankt.

Majoriteten av tomterna i området är naturtomter där stor del av den befintliga vegetationen har sparats. Naturmark har också sparat mellan tomterna vilket ger området naturkaraktär. Trädskiktet domineras av lövträd och tall. Påtagligt för området är de många gamla ekarna och tallarna varav flera är 100-200 år. Enstaka ihåliga ekar är troligtvis ännu äldre. Hällarna, blockigheten och de insprängda tomterna gör skogen gles och luftig. De gamla träden i sina ofta

solbelysta lägen utgör ett högt naturvärde och här finns förutsättningar för förekomst av bland annat ovanliga skalbaggar och vedsvampar. Störst ansamling av gamla värdefulla träd finns längst ut på Kolsta Hatt, men en större grupp ekar i soligt läge finns även i en sydsluttning i planområdets södra del.

I de lägre delarna är vegetationen delvis annorlunda. På stranden vid Lerviken finns ett lövskogskärr med bland annat klibbal, ask och alm med ett högt naturvärde. Utanför mot Mälaren breder vass ut sig. Här finns även före detta odlingsmark som delvis fortfarande har en öppen gräsvegetation men som delvis har vuxit igen med slånbuskage och lövträd. I buskagen finns gott om fågelbon.

Kulturmiljövärden

Området ingår i Kafjärdenområdet som är av riksintresse för kulturmiljövård. Kafjärdenområdet bildades genom landhöjning och utdikning av den ursprungliga Mälarfjärden. Den består av en flack kulturbygd med åsryggar och urbergshöjder, som i norr övergår i barrskogsområdet längs södra Mälarstrandens förkastning. I Kolsta Hatt är förkastningen som allra tydligast längs Mälarstranden.

Kolsta Hatt har kulturmiljövärden som är av betydelse för den lokala historien. Området har till stora delar behållit sin fritidshuskaraktär och har inte den "hus på landet"-karaktär som andra omvandlingsområden utefter Mälarstranden har. En inventering av bebyggelsen har utförts av Eskilstuna muséer år 2007, men det är svårt att peka ut hus som mer värdefulla än andra eftersom värdet kan minska om ett nytt, större hus byggs på tomten intill.

Bebyggelsen karaktäriseras framförallt av sin småskalighet och enkelhet, anpassning till terrängen och den rikliga vegetationen. Bebyggelsen består av små byggnader i en våning med flera mindre tillbyggnader och en eller flera komplementbyggnader på samma tomt. Byggnaderna är inte sammanbyggda. Det dominerande fasadmaterialet är trä. Sadeltak med takvinklarna 27° och 38° dominerar. Vägnätet består av smala, krokiga och backiga grusvägar vilket också bidrar till områdets speciella karaktär.

Sedan areabegränsningarna i områdesbestämmelserna upphävdes har allt fler fritidshus byggts ut eller rivits och ersatts med nya, större byggnader. Detta bidrar till en bitvis splittrad karaktär. Omvandlingen av området är redan påbörjad, men har hittills skett ganska varsamt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Rekreation och rörligt friluftsliv

Kolsta Hatt ingår i riksintresset Mälaren med öar och stränder. Syftet med riksintresset är att säkerställa allmänhetens tillträde till de oexploaterade delarna av strandområdena. Mälaren och omgivande natur inbjuder till rekreation i form av båtliv, fiske, bad, naturupplevelser, vandring och skridskoåkning. De delar av Kolsta Hatt som inte utgör tomtmark är därför av stort intresse för rörligt friluftsliv och särskilt omgivningarna kring själva

”hatten” erbjuder vackra utkikspunkter ut mot Mälaren. På naturmarken mellan husen finns upptrampade vandringsslingor. Tre bad finns på samfällt ägd mark. Bryggor och båtplatser finns dels i anslutning till befintliga strandtomter och dels på samfällt ägd mark.

Markradon

Kolstahatt ligger i ett normalriskområde för markradon

Geotekniska förhållanden

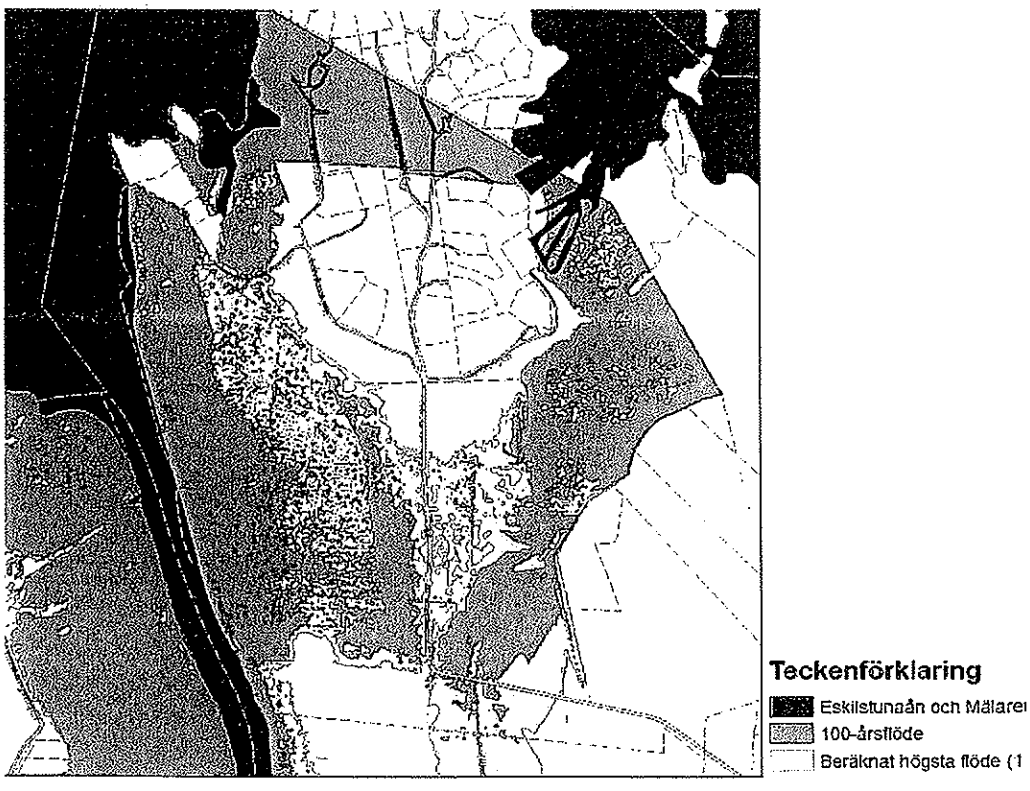
Området består enligt jordartskartan främst av morän och urberg. I södra delen av planområdet förekommer även lera.

Risk för översvämning

En översvämningskartering har genomförts av SMHI längs området kring Eskilstunaån. För de lågt liggande delarna av planområdet finns risk för översvämning. Översvämningsrisken är beräknad för dels 100-års flödet och dels högsta beräknade flödet.

100-årsflödet har en statistisk återkomsttid (genomsnittlig tid mellan två översvämningar av samma omfattning) på 100 år. Naturmark i planområdets sydvästra del och den lågt liggande vägen till Kolsta Hatt berörs av 100-årsflödet.

Det högsta beräknade flödet är det teoretiskt beräknade flöden baserade på dagens klimatförhållanden och beräknas inträffa mer sällan än vart hundrade år. De förväntade klimatförändringarna innebär att de idag beräknade nivåerna kan bli mer frekventa. Fastigheter som är lågt liggande beröras av det högsta beräknade flödet.

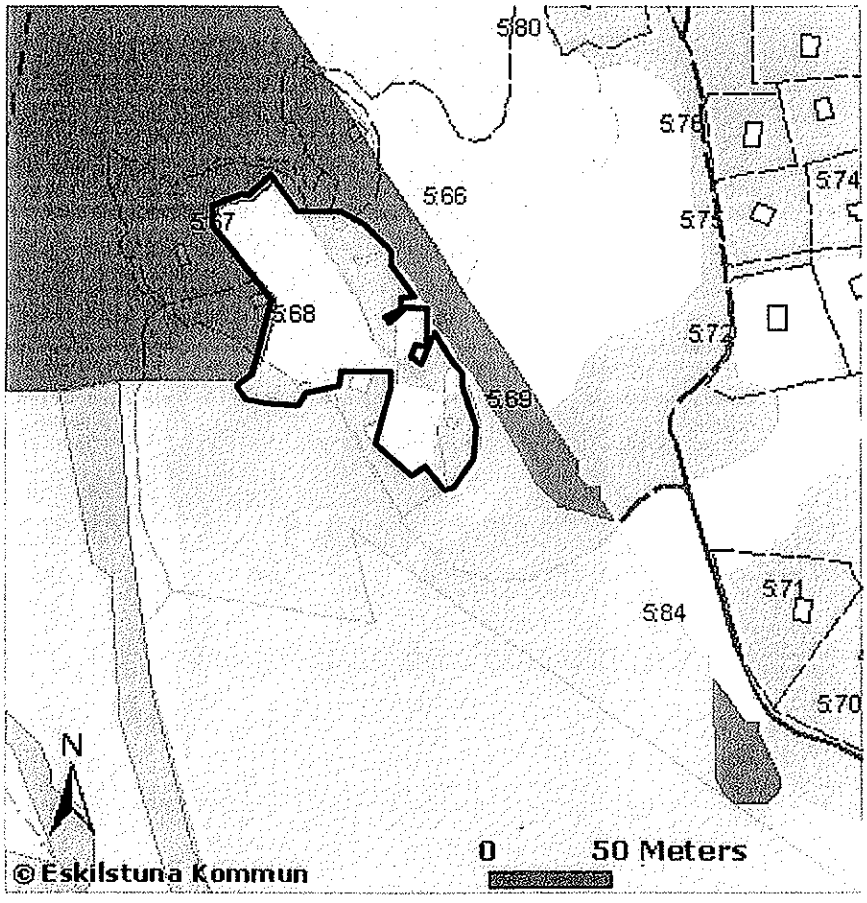


Länsstyrelserna i Mellansverige har utarbetat en rapport om hur man i

samhällsplanering bör hantera översvämningsrisker. Detaljplanen följer rekommendationerna i rapporten. I områden som hotas av högsta beräknade flöde rekommenderas att endast samhällsfunktioner av mindre vikt lokaliseras. Exempel på detta är bland annat fritidshus och enstaka villor.

Risk för skred och ras

En översiktlig kartering, utförd av Statens geotekniska institut, SGI, visar på risk för skred om området översvämmas. Översvämningar påverkar markens stabilitetsförhållanden negativt genom kvardröjande förhöjt tryck i slänterna mot vattendraget när översvämningen sjunker undan. Inom på kartan markerat område finns förutsättningar för initialskred. Bostadsfastigheter som kan beröras av skredrisk är Vallby-Kolsta 5:66-5:69. I samband med bygglov på dessa fastigheter får avgöras om särskild undersökning krävs för att bedöma stabiliteten.



Markföroreningar

I Torshällaåns mynning finns förekomst av förorenade bottensediment. Bottenarbeten bör undvikas eftersom föroreningar som lagrats där inte bör röras upp.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Inom planområdet finns cirka 60 tomter. Storleken på dessa varierar, men majoriteten av tomterna har en storlek mellan 1000 – 2000 m^2. Den allra största tomten är strax över 4000 m^2. 8 tomter är mindre än 1000 m^2 och den minsta är ca 400 m^2. Husen är av varierad storlek och standard.

I slutet av Kolstahattsvägen finns en gemensam dansbana för området. Till dansbanan hör flera småbyggnader som lotterikiosk etc.

Service

Affär och annan service finns närmast i Torshälla respektive Skiftinge. Skola och förskola finns i Torshälla och Vallby.

Vattenområden

Vattenområden

Tillgängligheten till Mälaren är begränsad på grund av befintliga terrängförhållanden, privata strandtomter samt de stora vassbälten som finns främst i Lerviken och Stora Viken. Vassen har stor betydelse för den biologiska mångfalden och fyller en viktig funktion vid rening av dagvatten (regn- och smältvatten) som rinner ut i Mälaren. Muddermassor har lagts upp i vassen vilket har gjort att vegetation har spridit sig ut på muddermassorna.

I området finns tre samfällt ägda båthamnar, en för respektive förening. Inom Kolsta Hatts förening finns också ett antal flytbryggor på den gemensamt ägda marken. Flertalet fastigheter med sjötomt har också bryggor, både av mindre och större modell. Tre gemensamma badplatser finns i området.

Strandskydd

I hela området gäller 100 m strandskydd, både på land och ut i vattnet. Undantaget är fem fastigheter i områdets västra del som omfattas av utökat strandskydd om 300 m, enligt beslut av Länsstyrelsen. Berörda bostadsfastigheter är Vallby-Kolsta 5:66-5:69 samt naturmarken på Vallby-Kolsta 5:84.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

För att ta sig ut till Kolsta Hatt behöver man åka genom Kolsta by, som är en känslig miljö. Omfattande genomfartstrafik genom byn är inte lämpligt. I den fördjupade översiktsplanen för Mälarstranden föreslås att befintliga väg, mellan Kolsta Hatt och Skeppartorp över Charlottenburg rustas och öppnas upp för trafik. Eventuellt kan en ny vägdragning från Carlottenburg mot Kolsta Hatt och Henstaviken anläggas i framtiden. Öppnandet av en väg via Carlottenburg kan bli aktuell först i samband med att ny bebyggelse planeras kring Skeppartorp och Charlottenburg.

Den sista delen av vägen till Kolsta Hatt över den öppna jordbruksmarken är lågt liggande. I samband med häftiga regn eller snösmältning finns risk

att vägen kan blir svårframkomlig. Kolsta-Hensta samfällighetsförening bör i samverkan med berörda fastighetsägare låta undersöka vägens bärighet och eventuella åtgärder som behövs för att säkerställa god framkomlighet året runt.

Vid infarten till området finns en brant backe som kan vara svår att använda i halt väglag. Lutningen i backen är på sina ställen 16-17 %.

Lerviksvägen

Vägnätet i området består av smala, krokiga och backiga grusvägar utan gatubelysning. Vägarna saknar diken vilket innebär att avvattningen sker direkt på tomtmark. Ett ökat åretruntboende innebär att på sikt behöver vägnätets standard förbättras. Några tomter saknar direkt väganslutning till tomten och man får gå till fots sista biten.

Parkering

Flera av fastigheterna i området har inte möjlighet att ordna parkering inom egen fastighet på grund av rådande terrängförhållanden och svårtillgänglighet. Gemensamma parkeringsplatser och carportar finns därför på flera platser i området.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik saknas fram till Kolsta Hatt. Närmaste busshållplats finns vid "Hensta Sten", vägkorset mellan Kolsta och Hensta.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Under sommaren och hösten 2007 byggdes ett kommunalt vatten- och avloppsledningsnät ut i området med anslutningspunkter till samtliga fastigheter. Sju pumpstationer finns i området varav två i form av pumphus.

El, tele och värme

El- och teleledningar är luftburna. En stolpstation för el finns i området. Uppvärmningen är enskild. Direktverkande el är vanligast.

Avfall

Sophämtning sker i dag med olika frekvens beroende på typ av boende.

Dagvatten

Dagvattnet avleds direkt på tomtmark. Området har sin avrinning till Torshällaån och Mälaren.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

Natur och kultur

Mark och vegetation

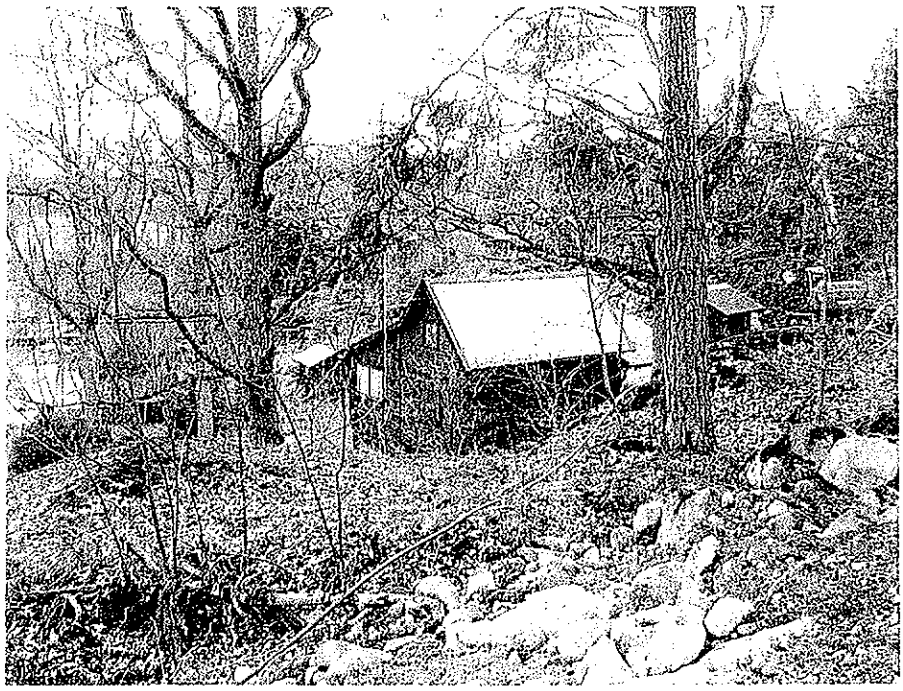
För att behålla områdets karaktär ska befintliga naturområden sparas och skötas. En skötselplan bör upprättas för gemensamt ägd naturmark. Inom naturområden får gångvägar, mindre lekplatser samt parkeringsplatser anläggas för dem som inte kan nå fram med bil till sina tomter.

Landskapets karaktär och topografi ska vara utgångspunkt vid förändringar. Byggnader ska anpassas efter tomtens förutsättningar och inte tvärtom. Suterrängvåning, smala hus och hus med flera volymer är exempel på hur byggnader kan anpassas till terrängen. Förändring av markhöjder på tomten genom schaktning och utfyllnader ska undvikas, särskilt på kuperade tomter. För större markarbeten krävs särskilt marklov. Den omfattande vegetationen på tomterna är ett karakteristiskt inslag i området och ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Gamla ekar och tallar samt strandvegetation är särskilt värdefulla.

I samband med ansökan om bygglov/bygganmälan ska förändringar av marknivåer redovisas i fasad- och planritningar. Eventuella utfyllnader och urschaktningar, lutningsförhållanden samt eventuella stödmurar ska redovisas liksom hur tomtmarken ska avvattnas. Infart, entréförhållanden, parkering och eventuellt stängsel bör också anges.

Kulturmiljö-värden

Områdets kulturmiljövärden kommer att påverkas i takt med att fler åretruntbostäder tillkommer. Detaljplanens intentioner är att karaktären ska förändras så lite som möjligt, exempelvis genom att behålla den glesa tomtstrukturen, genom bestämmelser om utformning av ny bebyggelse samt anpassa nya vägområden efter befintligt vägnät och topografi.



Hus i kuperad terräng

Rekommendationen är att:

- uppföra byggnader av mindre volymer eller dela upp volymerna
- bygga i en våning med sadeltak
- gärna bygga vinkelhus
- hålla byggnaden smal
- placera byggnaden i terrängen, på ett sådant sätt att det kräver ett minimum av schaktning och utfyllnad
- vara rädd om befintlig vegetation

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Föreslagna byggrätter i detaljplanen har anpassats efter tomtstorlek, terrängförhållanden, landskapsbilden sett från Mälaren samt förhållande till omgivande fastigheter.

1/7 av tomten får bebyggas men sammanlagt högst 190 m^2 byggnadsarea[1]. Huvudbyggnaden får vara högst 150 m^2 och komplementbyggnaderna 30 m^2. Det betyder att om huvudbyggnaden är 140 m^2 så kan två komplementbyggnader om 30 m^2 respektive 20 m^2 uppföras om tomten är minst 1260 m^2. För dem minsta tomterna är en byggnadsarea om 80 m^2 för huvudbyggnad och 30 m^2 för komplementbyggnad garanterad. Tomter på 770 m^2 eller mindre drar

nytta av denna bestämmelse. Mindre byggnader än föreslagna areor kan med fördel uppföras.

I ett fritidshusområde är byggnaderna oftast många och små. För att behålla karaktären är det viktigt att komplementbyggnaderna inte blir alltför iögonfallande. Dubbelgarage passar därför inte in i områdets karaktär. Det är bättre att uppföra flera mindre komplementbyggnader än en stor. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte sammanbyggas.

En lämplig minsta tomtstorlek vid nybildning av fastigheter är 1500 m^2. En sådan bestämmelse bidrar till att den glesa tomtstrukturen behålls. Mark har avsatts för tre nya tomter i området; en vid infarten till området och två mellan Lerviksvägen och Kolstaängsvägen.

Placering och utformning

Vid ny- och ombyggnation ska områdets speciella karaktär särskilt beaktas. Det innebär småskalighet, traditionella byggnadsmaterial och kulörer, takutformning samt att detaljer sparas vid renovering.

Byggnader ska placeras med god terränganpassning så att markingrepp minimeras. Byggnader ska också placeras så att betydande olägenheter inte uppkommer för närboende exempelvis så att sjöutsikten inte störs. Vidare utgör uppvuxna träd en kvalitet som ska sparas där så är möjligt.

Nya byggnader får uppföras i ett plan eller ett plan med förhöjt väggliv. Hus i två plan stämmer ej med områdets karaktär. Om suteränghus uppförs får vinden inte inredas. Högsta tillåtna tacknockhöjd är 7,0 meter för huvudbyggnad och 3,5 meter för komplementbyggnad.

Taken får inte vara dominerande. Detta innebär att byggnaderna inte får ha alltför branta eller valmade tak. Detta medför också att byggnaderna inte kan vara alltför breda. Taklutningen begränsas till högst 38° för huvudbyggnad och till högst 27° för komplementbyggnad.

Fasadmaterial ska vara av trä för att knyta an till fritidshuskaraktären. Färgsättning ska väljas så att byggnaderna smälter in i omgivningen på ett naturligt sätt.

Verksamheter

Högst 25 % av den totala byggnadsarean får inredas för verksamhet som inte är störande för omgivningen. Verksamheten får inte bedrivas utomhus eller vara trafikalstrande.

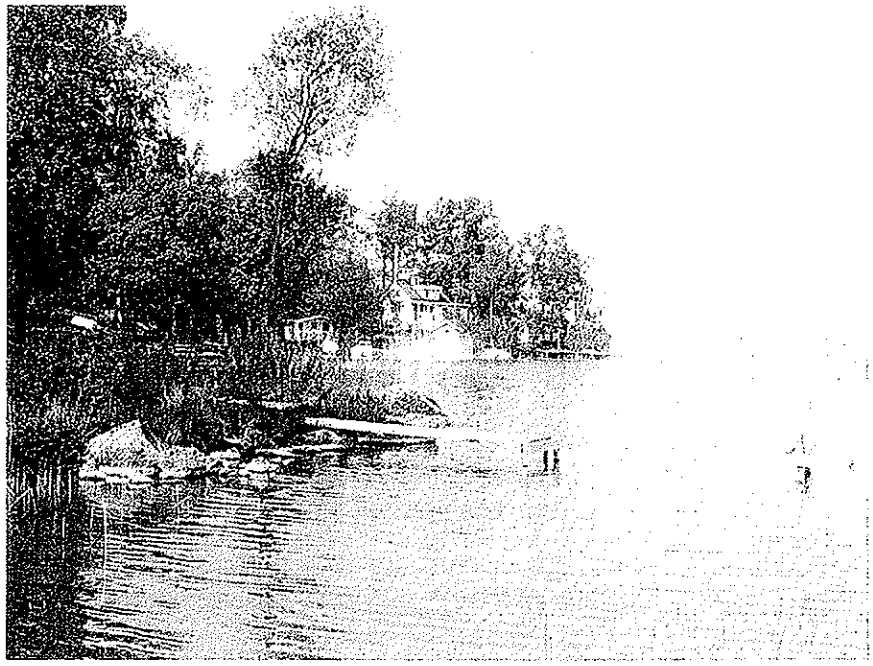
Övrig bebyggelse

I detaljplanen ges utrymme för framtida utbyggnad av dansbanan.

Vattenområden

Vattenområde

Fler båtplatser bör först och främst tillskapas genom förlängning av eller dubbelsidig utnyttjning av befintliga bryggor. Vid muddring, vassröjning eller utfyllnader krävs anmälningspliktig enligt miljöbalken. Befintliga områden för gemensamma bad- och båtplatser säkerställs i detaljplanen.



Enkel stopbrygga

För strandtomter finns möjlighet att anlägga mindre stolp- eller flytbryggor med en maximal bredd på 1,5 meter inom på kartan markerade WB-områden.. Helst bör endast en brygga per fastighet anläggas. Byggnader får inte uppföras på bryggorna. Stolp- eller flytbryggor medför minimala ingrepp i miljön och försämrar inte vattenströmningen.

Strandskydd

För kvartersmark och gatumark avses strandskyddet upphävas eftersom den marken redan är i anspråktagen. Strandskydd för vattenområden markerade med WB och WV föreslås upphävas. För övriga vattenområden och för naturmark behålls strandskyddet i nuvarande omfattning, vilket innebär att strandskyddet gäller i naturområden bakom sjönära tomter.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

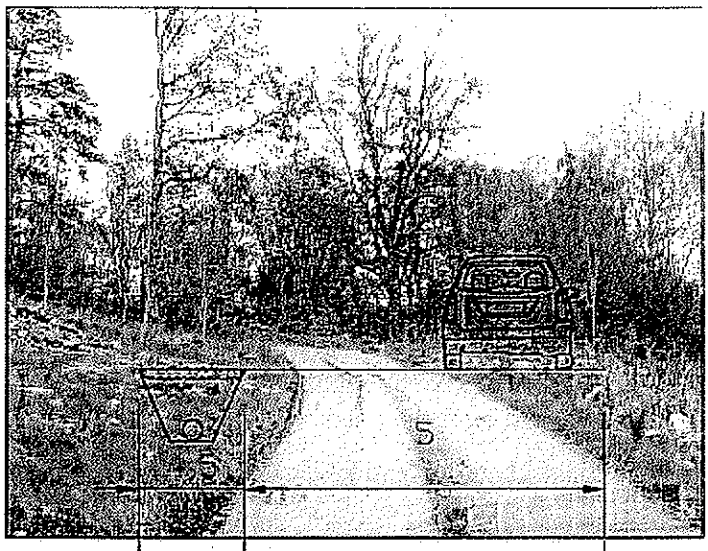
Ett ökat åretruntboende leder till ökad trafik vilket kan leda till krav från de boende på förbättringar av vägnätet för att klara trafiksäkerheten och framkomligheten.

Eftersom vägstandarden är enkel och vägarna är smala så behöver ett större vägutrymme läggas in i detaljplanen för att i framtiden göra det möjligt att bredda vägarna och höja standarden. Detaljplanen möjliggör därför en breddning av lokalgatorna inom planområdet. Det är dock samfällighetsföreningarna och deras medlemmar som bestämmer om och när vägarna ska breddas eller rustas. Kommunen kommer inte att ställa några krav på vägstandarden så länge det är enskilt huvudmannaskap.

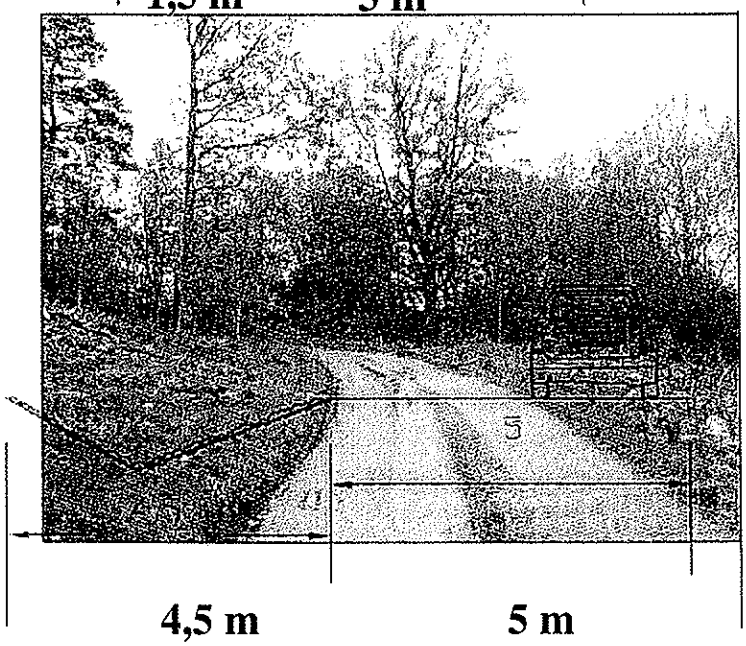
Vägområdet för lokalgator bör vara tillräckligt brett för att inrymma en

Vägområdet för lokalgator bör vara tillräckligt brett för att inrymma en körbanebredd på 4,5 - 5 meter samt vägdiken på ena eller båda sidor om vägen, vilket medför ett vägområde som är 6 – 9,5 meter brett. Öppna vägdiken eftersträvas vilket kräver ett större utrymme. Dikena tar hand om dagvatten och snömassor. Öppna diken har längre livslängd än svackdiken (kulverterade diken); 100 år jämfört med 20 år. Där öppna diken inte går att anlägga kommer svackdiken att anläggas.

Nedan ges exempel på hur ytorna inom vägområdet kan disponeras. Vägarna kan där utrymmet så medger förses med öppna vägdiken. I annat fall får skåldiken anordnas.



Avvattning med skåldike



Avvattning med öppet vägdike

som smala eftersom häckar och annan växtlighet breder ut sig och det kan bli nödvändigt att flytta på vegetationen för att kunna använda befintligt vägområde. Korsningen mellan Kolstaängsvägen och Kolstahattvägen justeras för att få en lämpligare utformning. Det innebär att tomtmark behöver tas i anspråk från en fastighet.

Backen behöver åtgärdas för att göra det möjligt att bo i området året runt och för att kunna uppnå kraven på kommunal standard. I detaljplanen reserveras därför ett större utrymme kring backen för eventuella åtgärder. Det är berörda fastighetsägares ansvar att åtgärda den. Om inte detta kan genomföras behövs ett alternativ. En ny väg mellan Lerviksvägen och Kolstaängsvägen föreslås som kan vara öppen de delar av året då backen inte är farbar. Delar av vägen behövs också för att göra de två nya tomterna inom Lerviken tillgängliga med bil.

Vändplatser krävs för att sopbilar, snöröjningsfordon och utryckningsfordon ska komma fram. De vägar där vändplatser inte kan anordnas eller där vägen är alltför brant eller endast betjänar enstaka fastigheter ingå inte lokalgatunätet utan är utlagda som tomttillfarter på naturmarken. Det innebär att de inte kommer att övertas av kommunen om ändring av huvudmannaskapet skulle bli aktuellt i framtiden. Några fastigheter har tillfart via grannfastigheter vilket i detaljplanen markerats med y-område som ska vara tillgängliga för utfart från angränsande fastighet. För fastigheter med tomttillfarter eller tillfart via grannfastigheten kommer sophämtning inte att ske vid tomtgränsen utan vid särskilt anvisad plats.

Fastigheterna Vallby-Kolsta 5:56, 5:57 och 5:66 föreslås få tomttillfart fram till sina fastighetsgränser. Det krävs dock stora markingrepp för att bygga denna tillfart varför parkeringsplatser eller carportar bör upplåtas på den gemensamt ägda marken till dessa fastigheter.

Kollektivtrafik

I detaljplanen har en vändslinga lagts ut som kan nyttjas som ändhållplats för en eventuell framtida busslinje till området. Gällande rekommendationer om maximalt 600 m avstånd mellan hållplats och bostad på landsbygden kan därmed uppfyllas för alla fastigheter utom en i området. En utbyggnad av kollektivtrafiken medför att gångtrafiken i området ökar varför Kolstahattsvägen kan på sikt kan behöva utrymme för en gångbana.

Parkering

Parkering ska ordnas inom den egna fastigheten. Där detta ej är möjligt finns parkeringsytor och enklare carportar på av samfällighetsföreningarna anvisade platser. I detaljplanen har endast parkeringsområden för garage/carportar markerats. Viss utökning av dessa byggrätter tillåts i de fall de inte hindra sikten. Vid breddning av lokalgatorna kan vissa av de gemensamma parkeringsytorna komma att försvinna och bör då ersättas med andra ytor inom naturområdena. Gällande regler för fri sikt i korsningar och vid tomtutfarter ska då följas.

En del tomter är svåra att nå med bil

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bygglov får inte ges förrän fastigheten har en godkänd va-lösning. Befintliga pumphus markeras med E-områden i detaljplanen.

El, tele, stadsnät och värme

Elnätet behöver inte förstärkas inom den närmsta framtiden. Ledningsnätet kommer även fortsättningsvis att vara luftburet. Område för en ny transformatorstation reserveras i detaljplanen.

En utbyggnad av stadsnätet kan bli aktuell i framtiden om tillräckligt intresse finns.

Ledningsnätet för tele kommer även i fortsättningen att vara luftburet.

Avfall

För sophämtning krävs att vägen är framkomlig, dvs. har en körbanebredd på 3,6 m och en yta på 1 m på var sida om vägen som är fritt från hinder. Vid återvändsgata ska en vändplan som är tillräckligt stor finnas. Om inte kraven uppfylls sker sophämtning vid överenskommen plats dit varje enskild brukare får transportera sin soptunna.

En gemensam miljöstation bör på sikt ordnas vid infarten till Kolstahatt. Ett markutrymme reserveras i detaljplanen för detta ändamål.

Dagvatten

Dagvatten inom kvartermark ska så långt möjligt infiltreras på den egna tomten.

Vid en breddning av vägarna, eller vid problem med att ta hand om dagvattnet

från vägarna, bör det redovisas hur man har för avsikt att lösa ett lokalt omhändertagande av dagvattnet. Vid ansökan om bygglov/bygg-anmälan ska dagvattenhanteringen redovisas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Bygglov får inte ges förrän fastigheten har en godkänd va-lösning.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Vid ansökan om bygglov tas en planavgift ut.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Utbyggnad utan detaljplan

Nollalternativet innebär att planarbetet inte fortsätter. Det innebär i sin tur en fortsatt pågående oreglerad utbyggnad av bebyggelsen i Kolsta Hatt. Varje bygglovärende bedöms individuellt och hus i olika skalor och volymer växer fram. Utan ett ramverk med planbestämmelser är risken stor att många hus blir stora och dominerande i miljön. Med en ökad andel anslutningar till det utbyggda va-nätet erhålls positiva effekter på miljön och människors hälsa. Utsläpp från enskilda avlopp minskar med syfte att på sikt hejda övergödningen av Mälaren.

Risken är dock stor att den fysiska miljön i form av befintliga kulturmiljövärden och naturvärden påverkas negativt. Risken är också stor att konflikter mellan olika intressen uppstår.

Med fler åretruntboende i området ökar också behovet av kommersiell och offentlig service. Idag är det lång till all service. Härigenom skapas ett bilberoende där flera hushåll kan vara i behov av två bilar. Ett ökat åretruntboende innebär ökad trafik till området och genom Kolsta by, som utgör en känslig miljö. Om standarden på vägen till Kolsta Hatt och den branta backen inte åtgärdas alternativt ny vinterväg inte byggs blir det svårt för flera fastigheter att nå upp till den standard som ett permanentboende innebär.

Utbyggnad enligt planförslaget

Områdets karaktär, med småskalighet och enkelhet, anpassning till terrängen och riklig vegetation, smala, krokiga vägar, kommer att påverkas när andelen permanent bebyggelse ökar. Med en detaljplan i området ökar möjligheten att reglera utformningen av tillkommande bebyggelse. Den ökar också möjligheten att skydda värdefulla miljöer i området för att försöka trygga en hållbar utveckling. Med en ökad andel anslutningar till det utbyggda va-nätet erhålls positiva effekter på miljön och människors hälsa. Utsläpp från enskilda

avlopp minskar med syfte att på sikt hejda övergödningen av Mälaren.

Med fler åretruntboende i området ökar också behovet av kommersiell och offentlig service. Idag är det lång till all service. Härigenom skapas ett bilberoende där flera hushåll kan vara i behov av två bilar. Ett ökat åretruntboende innebär ökad trafik till området och genom Kolsta by, som utgör en känslig miljö. Om standarden på vägen till Kolsta hatt och den branta backen inte åtgärdas alternativt ny vinterväg inte byggs blir det svårt för flera fastigheter att nå upp till den standard som ett permanentboende innebär.

ARBETSGRUPP

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform. Medverkande tjänstemän har varit:

Birgitta Johanson, planarkitekt	SBF/Plan
Lisa Mattsson, plantekniker	SBF/Plan
Anette Larsson, bygglovhandläggare	SBF/Bygg
Johan Forsberg, kommunbiolog	SBF/Plan
Daryush Keshavarz, mätingenjör	SBF/Kart o gis
Ivan Andic, trafikplanerare	SBF/Plan
Anna Götzlinger, byggnadsantikvarier	Stadsmuseét
Mikael Rehnholm, va-ingenjör	Energi och miljö
Sara Wård, miljöinspektör	MoR/Miljö
Anne-Marie Engman, markingenjör	KLF/ Mark o fastighet

Parallellt med projektgruppen har en arbetsgrupp bestående av representanter från de tre samfällighetsföreningarna i området tillfört synpunkter i planarbetet.

Eskilstuna 2008-03-27

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Birgitta Johanson
Planarkitekt

Ann Lindqvist
Tf Planchef

Utställningshandling

Detaljplan för

Kolstahatt

Vallby, Mälarstranden
Eskilstuna kommun

Genomförandebeskrivning

plannr 1381-1

Inledning

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de *organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder* som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Juni 2007	Samråd
April 2008	Beslut om utställning i stadsbyggnadsnämnden
April - Maj 2008	Utställning
Augusti 2008	Godkännande av stadsbyggnadsnämnden
September 2008	Godkännande av kommunstyrelsen
September 2008	Antagande av kommunfullmäktige
Oktober 2008	Detaljplanen vinner Laga kraft under förutsättning att den inte överklagas

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Detaljplanen anger enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet ska ansvara för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser. Inget ansvar läggs dock på någon enskild fastighetsägare, utan skyldigheten fullgörs genom att fastighetsägarna går samman i någon form av

samfällighetsförening. Inom området finns idag 4 samfällighetsföreningar. Fram till området har Kolsta-Hensta Samfällighetsförning ansvar för vägarna.

Ansvars-fördelning

Fastighetsägarna ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten på kvartersmark.

Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvarar för VA-ledningar (vatten och avlopp). För elledningar ansvarar SEVAB fram till elmätare.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar fram till kopplingspunkt.

Lervikens Samfällighetsförening ansvarar för drift och skötsel och utbyggnad av de områden som ingår i gemensamhetsanläggningen Vallby-Kolsta ga:6.

Kolsta Hatts Samfällighetsförening ansvarar för drift och skötsel och utbyggnad av de områden som ingår i gemensamhetsanläggning Vallby-Kolsta ga:4

Kolsta-Ängs Samfällighetsförening ansvarar för drift och skötsel och utbyggnad av de områden som ingår i gemensamhetsanläggningen Vallby-Kolsta ga:3

Kolsta GA:2:s Samfällighetsförening ansvarar för drift och skötsel och utbyggnad av de områden som ingår i gemensamhetsanläggningen Vallby-Kolsta ga:2.

Fastighetsrättliga frågor

Berörda fastigheter

Detaljplanen berör ett sextiotal fastigheter(5:19, 5:22-5:84).

Fastighets-bildning

Tre nya tomter kan bildas i området. Ägarna till Vallby-Kolsta 5:84 (Lervikens Samfällighetsförening) får möjlighet att stycka av sin fastighet i två tomter i anslutning till Vallby-Kolsta 5:70-71 och 5:30. Nedanför 5:32 får ägaren till 5:19 (Kolsta- Ängs Samfällighetsförening), möjlighet att stycka av en tomt.

Ägaren till 5:63 kan genom att träffa överenskommelse om fastighetsreglering med Samfällighetsföreningen (ga:3), justera sin gräns.

Servitut för transformatorstation bildas inom område E.

Allmänna platser

Detaljplanen medger att mark för allmän plats (lokalgata) kan upplåtas till samfällighetsföreningarna i området för att möjliggöra utbyggnad av gator och vändplatser.

Mark för allmänna platser kan upplåtas till samfällighetsföreningar i området på två olika sätt.

1. Samfällighetsföreningar är skyldiga att lösa in allmänna platser om en fastighetsägare så begär (14 kap 1 § i plan- och bygglagen). Samfällighetsföreningen får bestämma om förvärvet ska avse äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt.
2. Fastighetsägarna är skyldiga att upplåta allmänna platser till

samfällighetsföreningen om samfällighetsförening ansöker om utökning av gemensamhetsanläggningen enligt anläggningslagen. Fastighetsägaren kan dock fortsätta äga marken.

Ersättning för dessa markintrång betalas av samfällighetsföreningen till berörda fastighetsägare.

Fastigheter som berörs av utökat vägområde (lokalgata):

Valby-Kolsta 5:29, 5:50, 5:64 och 5:61

Tomttillfart Enskilda tomttillfarter över naturmark eller kvartersmark till lokalgata säkras rättsligt genom att servitut upprättas. Servitutet kan bildas genom lantmäteriförrättning eller genom att avtal träffas mellan fastighetsägarna.

Servitut I förrättningar daterade 1995-01-20, 1995-01-30 och 1995-10-25 finns servitutsområden avseende bl.a. in och utfart (y-område), parkeringar och bryggor utlagda dessa kommer att kvarstå, för några fastigheter justeras läget för servitutet.

Ledningsrätt Rätt till utrymme för allmänna luftledningar transformatorstation (E) kan säkerställas med ledningsrätt.

De ledningar som placeras inom l-områden säkras med ledningsrätt eller servitut på respektive ledningsinnehavarens initiativ

De ledningar som läggs i u-områden säkras med ledningsrätt eller servitut på respektive ledningsinnehavarens initiativ.

Eskilstuna Energi och Miljö AB har ledningsrätt för sina va-ledningar inom området inkl pumpstationer. Tre pumpstationer är placerade inom fastigheten 5:84 och tre inom 5:65.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Planavgift Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Avstyckning av tomter Avstyckning av fastigheter medför kostnader. För mer information kan man kontakta Lantmäteriet.

Vatten och avlopp Anslutning till kommunalt vatten och avlopp sker enligt gällande VA-taxa. För mer information kan man kontakta Eskilstuna Energi och Miljö AB.

Anläggnings-förrättning Föreningarna ser över om man i framtiden vill ha flera olika föreningar eller en gemensam. Detta bör diskuteras med Lantmäteriet.

Väg Mellan Lerviksvägen och Kolstaängsvägen ges möjlighet för samfällighetsföreningarna att bygga en ny väg. Den nya vägen medför en kostnad för berörda föreningar. Den nya vägdragningen kan vara en avlastning för backen på Kolstahattsvägen som också behöver en upprustning. Vägen behövs också som tillfart till den nya fastigheter på Vallby-Kolsta 5:84.

Tekniska frågor

El Elnätet i området behålls luftburet.

Vatten och avlopp Eskilstuna Energi och Miljö har byggt ut vatten och avlopp i området, färdigt hösten 2007.

Parkering Enskilda parkeringsplatser ordnas inom den egna fastigheten eller på områden där servitutsområde finns för berörda fastigheter.

Dagvatten Dagvatten ska omhändertas och renas lokalt inom den egna fastigheten.

Strandskydd Kommunen får i en särskild skrivelse till länsstyrelsen begära att strandskyddet upphävs för bryggområden och gatumark. I begäran ska särskilda skäl för upphävandet anges.

Eskilstuna 2008-03-25

KOMMUNLEDNINGSKONTORET
Näringsliv
Mark- och fastighetsenheten

Anne-Marie Engman

Anne-Marie Engman
Markingenjör

Eskilstuna kommun

Stadsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen
Birgitta Johanson 016-710 11 04

Detaljplan för

Kolsta Hatt

Vallby-Kolsta
Eskilstuna kommun

Samrådsredogörelse

Plannummer 1381-0

Inledning

Allmänt

Samrådsredogörelsen sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplansområdet och redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Samrådsredogörelsen redovisar också eventuella förändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.

Samrådskrets

Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet m fl.

Plansamråd

Planförslaget skickades ut till berörda för samråd och var utställt i foajén vid Medborgarkontoret i Centrum, Värjan, under tiden 4 juni – 2 juli 2007.

Den 18 juni anordnades ett samrådsmöte med fastighetsägare inom planområdet. Ett 50-tal sakägare deltog på detta möte.

Inkomna synpunkter

37 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 32 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.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Detaljplanen berör den nordvästra delen av riksintresse för kulturmiljövård "Kafjärdenområdet" vilket utgör en centralbygd med rötter i bronsåldern. Riksintresset speglar hur Mälardalen anpassats till landhöjning, växande befolkning m m.

Området utgörs av två bergryggar som sträcker sig i nord-sydlig riktning mot Mälaren. Marken består av morän och bergknall med lerjord i de lägre partierna. Nivåerna varierar mellan 5 och 20 meter över havet. Under

förhistorisk tid utgjordes området av två mindre kobbar ytterst i en vik av Mälaren.

Det är bra att en skötselplan upprättas med hänsyn till de höga naturvärdena i delar av området. Länsstyrelsen är beredd att upphäva strandskyddet för kvartersmark och bryggområden. Det är bra att bryggområdena endast omfattar befintliga bryggor och inte sammanhängande längre områden. Kommunen ska i så fall begära om upphävande av strandskyddet och ange särskilda skäl till detta upphävande. De restriktioner beträffande bryggor som anges är bra.

Svar:
I planbeskrivningen görs ett förtydligande av de allmänna intressena.

Länstrafiken

Länstrafiken har inte i sin nuvarande verksamhetsplan några planer på att utvidga busstrafiken till Kolsta Hatt. Om området ska trafikförsörjas med kollektivtrafik krävs en linje genom området med en strategiskt placerad vändslinga. I nuläget ligger område mellan landsorts- och stadstrafikens upptagningsområde. Fortsatt diskussion får föras med kommunens trafikavdelning. Dock bör kollektivtrafiken finnas i området i ett så idigt skede som möjligt för att ha bättre chanser att konkurrera med andra färdmedel. Vi är tacksamma för fortsatt information i ärendet för att kunna vara med och påverka framtida linjedragningar.

Svar:
I detaljplanen har mark för en vänplan reserverats vid entrén till området. Denna kan nyttjas som vändslinga för en eventuell framtida busslinje.

TeliaSonera

Önskar behålla de ledningar som finns i området luftburna.

Svar:
De luftburna ledningarna har prickats av på tomtmark och övriga ledningar är belägna på naturmark.

Strängnäs Energiverk

Område för transformatorstation kan placeras i samma läge som befintlig stolpstation alternativt föreslaget läge enligt bifogad karta.

Svar:
Ny plats för en transformatorstation har reserverats i anslutning till befintlig pumpstation.

DHR Eskilstuna lokalavd

Tänk på tillgängligheten för rörelsehindrade.

Svar:
Tillgänglighetsfrågorna bevakas framförallt i samband med bygglov.

Kolsta-Hensta samfällighets-förening

Vår förening ansvarar för vägsystemet från den så kallad "Hensta sten" vid Torshälla – Grundbyvägen och genom Kolsta by fram till vändplanen före den branta backen. Vägsträckan är cirka 2,5 km och heter Kolstahattsvägen. Vid vändplanen tar sedan tre lokala föreningar vid och ansvarar för vägarna inom Kolsta Hatt. Vår förening ansvarar också för vägnätet till Henstaviken. Av våra 225 medlemmar har drygt 60 tomt i Kolsta Hatt. Kosta Hatt har tills nyligen varit ett rent fritidsområde. Vägen till området går över gammal sjöbotten och i synnerhet de sista 300 metrarna av vägen är byggd på mycket dåligt underlag varför vi inte kunnat asfaltera vägen. Närmare 80 % av vårt vägunderhåll går idag till detta vägavsnitt. Vi har heller inte haft snöröjning vintertid förrän det första åretruntboendet tillkom.

Vi är förvånade över varför vi inte blivit tillfrågade under den föreberedande fasen av planarbetet. **Det är synnerligen tveksamt att planera för åretruntboende i Kolsta Hatt över huvud taget. Under alla omständigheter kommer vår vägförening att frånta sig allt ansvar för att kunna svara för ett vägsystem till Kolsta Hatt som garanterar full framkomlighet.** Vi ser en uppenbar risk att under år med högt vattenstånd och mycket regn under höst och vinterperioden blir det svårigheter att över huvud taget komma fram de sista 2-300 metrarna. I detaljplanen omnämns risken för översvämningar av ett flertal fastigheter. Dessa ligger högre än ovannämnda vägavsnitt.

Svar:
Vi föreslår att ni tillsammans med era medlemmar i Kolsta Hatt kommer fram till en gemensam lösning för vägen till området. En grundundersökning av vägen behöver för att ett fackmässigt ställningstagande ska kunna göras om vägens standard och förslag till åtgärder för att garantera framkomlighet vintertid. Om vägen behöver byggas om från grunden får kostnaden för detta belasta dem som har nytta av vägen dvs de boende i Kolsta Hatt.

Lervikens samfällighets-förening

Den nya väg, som eventuellt ska ingå i detaljplanen för området och helt belastar Lervikens samfällighetsförening, har föreningens medlemmar enhälligt beslutat att säga nej till. Vägen skall strykas från detaljplanekartan.

Svar:
Det är av stor vikt att permanentbostäder har en framkomlig väg året runt. Detta faktum gör det möjligt för lantmäteriet att genom en förrättning ge dem som är beroende av denna väg rätt att mot ersättning köra över annans mark.

Att ändra lutningen på befintlig väg är inte realistiskt då detta skulle medför att mycket stort ingrepp i omgivande naturmark och blir en dyrbar lösning. Backen kantas också av tomttillfarter som kan bli svåra att klara.

För att hela planområdet ska göras tillgängligt för åretruntboende föreslås därför en alternativ tillfartsväg till Kolstahattsvägen då dagens branta tillfart inte klarar halt väglag. Lutningen uppgår i de brantaste partierna till 15,7 % på södersidan och till 17,5 % på norrsidan. Lutningen bör normalt inte överstiga 12 %. Vi har inte hittat någon annan alternativ vägsträckning än den föreslagna nya vägsträckningen över Lervikens marker.

Vägen kan trafikregleras så att den endast får nyttjas under vinterhalvåret. Genom en lantmäteriförrättning kan kostnaden för vägen fördelas på dem som har nytta av densamma likaså regleras när vägen får vara öppen. Den nya vägen behövs också som tillfart till föreslagna nya tomter.

Kolsta Hatts samfällighets-förening och Vallby-Kolsta 5:33, 5:36, 5:37, 5:40, 5:42, 5:49, 5:52, 5:56 samt 5:64

Området heter Kolsta Hatt.

Kartbilden över högsta beräknade flöde verkar inte trovärdig och bör kontrolleras. Muddermassor har inte lagts upp på land utan i vassen, vilket gjort att trädvegetationen spritt sig ut på muddermassorna. Berghällar ska bevaras i möjligaste mån.

Den vanligaste utformningen av de ursprungliga husen är relativt branta tak med upp till 45 graders lutning. Påståendet att flacka tak domineras stämmer därför inte. Taklutning på huvudbyggnad och komplementbyggnad bör begränsas till högst 27 grader och inte utgöra största tillåtna takvinkel. Vidare bör hus i två plan tillåtas där de passar in och inte stör utsikten.

Det är diskriminerande med planbestämmelser där byggrätten är lägre än de hus som beviljats bygglov under senare år. Bestämmelserna bör ändras enligt följande. Sammanlagd byggrätt bör uppgå till högst 220 kvm, med högst 180 kvm för huvudbyggnad. (I planförslaget förslås 160 kvm respektive 130 kvm.) Komplementbyggnaderna bör begränsas till 40 kvm och inte 30 kvm.

För befintliga byggnader som inte inryms inom de föreslagna bestämmelserna bör särskilda regler gälla så att de kan återuppföras i samma storlek efter en brand. Byggrätten kan antingen anpassas till storleken på befintliga byggnader eller undantas helt från planbestämmelser vad gäller byggrätternas storlek.

En ny väg direkt från Torshälla via Chalottenburg bör åstadkommas och bör samtidigt försörja angränsade områden österut. Ansvaret för denna väg bör åläggas kommunen. Med en ny väg undviks passage genom Kolsta by, där vägen är smal med passage nästan över gårdsplaner. Den fortsatta vägen mot Kolsta Hatt är lagd på sjöbotten med dålig bärighet och denna kan inte asfalteras utan ombyggnad.

Det bör finnas möjlighet att placera ut fler bryggor i de områden som inte utgör privata tomter då många utan strandtomt saknar brygga eller båtplats. Även områden för småbåtshamn bör utökas. Plats för inläggning av båtar bör finnas exempelvis vid fastigheten 5:33, öster om befintlig båthus.

En möjlighet att anordna en alternativ väg över Lerviken ska finnas även om den branta backen byggs om. Vägar ska kunna beläggas med asfalt eller liknande utan att kommunal standard erhålls. Tomt 5:56 delar tillfart och parkering med 5:58 och ska inte ha någon begränsning för bygglov inskrivet i detaljplanen. Tomttillfart till 5:54 finns redan via 5:55.

Alla garage, carportar och parkeringsplatser som idag är placerade på samfällt ägd mark bör få en byggrätt för uppförande av garage/carport eller rätt till parkeringsändamål. Parkeringen intill dansbanan är olämpligt placerad och bör tas bort.

Det är upprörande att inte stadsnätet byggts ut i samband med avloppsutbyggnaden. Detta gäller även SEVAB:s beslut att inte gräva ned luftburna ledningar.

På plankartan finns ett antal byggnader utritade som inte finns i verkligheten.

Svar:
Namnet har ändrats och översvämningskarteringen har kontrollerats. Plankarta och beskrivningen har reviderats. Texten om muddermassor har ändrats.

Bestämmelsen om största tillåtna takvinkel har ändrats till 38 grader. Byggrätternas storlekar har också reviderats och ändrats till maximalt 150 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnader, där dock varje enskild komplementbyggnad får uppgå till högst 30 kvm. Högsta byggnadshöjd har ersatts med nockhöjd. Vidare har reviderade bestämmelse om terräng-anpassning, sparande av träd och mot skymd sikt införts. Bestämmelserna görs generella och lika för alla och utgår inte från vad som medgivits i tidigare bygglov utan vad som bedömts som skäligt med hänsyn till områdets karaktär. Såväl permanentboende som fritidsboende ska finna området attraktivt även i framtiden. Vid återuppförande av en större byggnad i samband med brand kan stadsbyggnadsnämnden tillåta avvikelse från gällande detaljplan. I annat fall blir kommunen skadeståndsskyldig.

En ny väg över Charlottenburg kan bli aktuell först sedan Torshälla börjat växa mot nordost. Det är de nytillkomna byggrätterna kring denna väg som kan bekosta en breddad och utbyggd väg. I dagsläget har vägen alltför låg standard för att kunna ta emot ytterligare trafik. Dagens väg fram till Kolsta Hatt (de sista 300 metrarna) kan på sikt behöva åtgärdas om framkomlighet ska kunna garantera året runt.

Bryggområdena på plankartan har på några ställen förlängts så att det blir möjligt för fler boende att förtöja sina båtar. Det är dock inte aktuellt med en iläggsplats för båtar söder Kolsta Hatt 5:33 då avsikten är att kanalen ska återfå naturlig vassvegetation.

Byggrätterna för carportar på den samfällda marken har setts över. På några platser har det varit möjligt att komplettera med utökade carportar. Byggrätter kan dock endast medges där så är lämpligt ur trafiksäkerhetssynvinkel. Inga särskilda parkeringsområden utan carportar har markerats på kartan. Istället får parkering på gemensam mark ske genom överenskommelse inom respektive samfällighetsföreningen i de fall servitutsrättighet saknas. Bestämmelsen om att körbar väg ska anordnas fram till 5:55 och 5: 56 innan bygglov beviljas tas bort.

Eskilstuna Energi & Miljö AB gör bedömningen att det i dagsläget inte är aktuellt med en utbyggnad av stadsnätet men att detta kan bli möjligt på sikt. SEVAB:s uppfattning är att befintligt lågspänningsnät med kablar på stolpar håller god standard och inte behöver bytas ut. Stolplösningen valdes på grund av terrängförhållandena. Företaget är dock öppna för att flytta på eventuella stolpar på tomtmark om detta behövs i samband med nybyggnation. Kabel-lägena är markerade med l-områden i detaljplanen. För lågspännings-ledningar saknas servitut.

En ny inmätning har gjorts på de tomter där nya hus uppförts samt där fel i grundkartan särskild påpekats. Vidare har kartan kompletterats med lägen för pumphus och u-områden för va-ledningar på tomtmark. Tillfarter till 5:52, 5:53och 5:54 har justerats.

Vallby-Kolsta 5: 22

Om kommunens intentioner är att Kolsta Hatt ska kunna bebos året runt krävs att backen inte behöver användas vintertid. Den är brant och därmed trafikfarlig.

Småskalighet är inte prioritet nr 1 utan det viktigaste är att familjer med barn kan bosätta sig på Kolsta Hatt. Bosättningen kräver två bilar. Då måste man också få bygga två bilplatser i form av garage eller carport.

Stadsnätet bör snarast byggas ut för att göra området attraktivt.

Svar:
Se svar till Kolsta Hatts samfällighetsförening. Områdets kulturhistoriska värde ska beaktas i samband med detaljplanarbetet. De dubbelgarage som "husfirmorna" erbjuder är stora och har vanligen hög nockhöjd. De blir med andra ord mycket dominanta i en miljö som under lång tid kommer att utgöras ett blandområde med såväl permanentboende som fritidsboende. Möjligheten att bygga två separata garage finns dock. Denna uppdelning gör det också lättare att terränganpassa byggnaderna och få dem att smälta in naturligt i området.

Vallby-Kolsta 5:24

Föreslagen byggrätt är för liten eftersom 130 kvm byggnadsarea endast motsvarat 100 kvm boendearea. Vill man omvandla sommarstugan till permanentbostad så är detta för liten byggrätt i relation till den stora ekonomiska insats som är nödvändig för ett permanenthus. En rimligare lösning vore att tillåta 160-170 kvm. Småskaligheten kan behållas på annat sätt genom att exempelvis enbart tillåta enplans trähus och i möjligaste mån bevara träden.

Svar:
Se svar till Kolsta Hatts samfällighetsförening.

Vallby-Kolsta 5:27

Största tillåtna byggnadsarean bör höjas till 150 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad eller 190 kvm totalt för befintliga byggnader som inte ryms inom de föreslagna bestämmelserna bör särskilda regler gälla så att de kan återuppbyggas efter brand. Hus i två plan kan accepteras för vissa tomter där de passar in och där utsikten för andra boende inte störs. Taklutningen för huvudbyggnad och komplementbyggnad begränsas till högst 27 grader med följande tillägg. Om husen är små och smala kan större takvinklar accepteras.

Vägen över Lerviken bör inte finnas med i detaljplanen. Den går över vårt grönområde som är tänkt som lekplats. Branta backen bör istället byggas om från båda hållen.

Svar:
Se svar till Lervikens och Kolsta Hatts samfällighetsföreningar. Utrymme för lekplats finns i naturområdet norr om vägen. Om hela grönområdet ska fungera som lekyta kan de två byggrätterna inte kvarligga i planförslaget.

Vallby-Kolsta 5:28

Varför inleddes detaljplanearbetet inte tidigare?

Detaljplanen bör ses över vad gäller byggyta, max 1 plan, taklutning, ingrepp i mark och vegetation på tomt.

Vad menas med att plankartan är juridiskt bindande?

En ny tomtgräns är inritad för Vallby-Kolsta 5:63. Gäller den gränsen även utan avtal med Kolsta ga:3?

Vad menas med att vind ej får inredas i suterränghus?

Svar:
Att detaljplanearbetet inte har påbörjats tidigare beror bland annat på den politiska prioriteringen av planarbetet. Vi har en lång kö av förfrågningar om detaljplanläggning och därmed en hög arbetsbelastning samtidigt som många medarbetare slutat. Planarbetet utmed Mälarstranden är vanligen också mycket tidsödande.

Planbestämmelserna vad gäller byggrätternas storlek, takvinklar med mera samt krav på terränganpassning och sparande av träd har reviderats. Att plankartan är juridisk bindande innebär att det som står på kartan kommer att gälla i fortsättningen exempelvis vid bygglovhantering. Textdokumenten är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, genomförande och konsekvenser.

En ändring av tomtgränsen kan ske först efter en överenskommelse med Kolsta Ängs samfällighetsföreningen som är markägare.

Om vind inreds i suterränghus räknas det som ytterligare en våning.

Vallby-Kolsta 5:29

Småskaligheten ska värnas för att behålla känslan av sommarstugekaraktär. Föreslagen byggrätt och minsta tomtstorlek är därför bra. Det är också viktigt att reglera höjden på nya byggnader så att området inte blir överbyggt eller utsikten skyms för närboende.

Det är viktigt att ett fungerande vägnät finns i området. Backen måste åtgärdas om beslutet blir att behålla den vägen som enda infart till området.

Gatubelysning är inte önskvärd i området, detta för att behålla sommarstugekaraktären. Belysningen bör kunna hanteras på de enskilda tomterna.

Vad gäller breddning av vägarna i området för dagvatten och snömassor önskas att mindre anspråk görs på tomterna. Samtliga tomtgränser kring vår fastighet reserveras för vägdiken. Naturområden runt vår tomtgräns bör användas i större utsträckning. Vår tomt är avlång med avprickad mark på båda långsidorna. Våra planer för utbyggnad begränsas därmed.

Svar:
Planbestämmelserna vad gäller byggrätternas storlek, takvinklar och höjder har reviderats samt kompletterats med bestämmelser om terränganpassning m m. Se svar till Lervikens samfällighetsförening angående den branta backen.

Mark från den södra delen av er fastighet har lagts ut som vägområde för en ny trafiksäker väganslutning till Kolstahattsvägen. För långsmala tomter öster om Kolstaängsvägen och utmed Kolstahattsvägen gäller att den prickade ytan har minskas från 6 meter till 4,5 meter samt kompletterats med kryss-markeringar på 1,5 meter mot gator där utfarter finns. För att trygga trafik-säkerheten har samtidigt ett utfartsförbud markerats utmed Kolstahattsvägen. Garage med direktutfart mot gata får dock inte placeras närmare tomtgräns än 6 meter. Prickmarken behövs av trafiksäkerhetsskäl då nya byggnader inte får skymma sikten för dem som färdas utmed vägarna. Det ska också finnas utrymme framför garagebyggnader att parkera bilar utan att dessa hamna ute på vägmarken. Vid en breddning av vägen kan avvattning av vägkroppen ske genom lutning mot naturmarken. I de fall vägområdet är trångt som utmed er gräns mot Kolstaängsvägen bör avvattning ske med skåldike. Utrymme för detta finns inom redovisat vägområde utanför er fastighet.

Vallby –Kolsta 5:30

Låt de framtida husen behålla en flacka takvinkel. De som påstår annat vill själv bygga med annan takvinkel. Vi håller inte med om att den omvandling som hittills skett i Kolsta Hatt har inneburit en varsam omvandling. Bibehåll därför föreslagen byggrätt och tillåt absolut inte större byggrätter än 160 kvm. För mindre hus kan takvinkeln vara högst 27 grader men för större hus kan större takvinklar accepteras. Vidare kan mindre hus i två plan accepteras på vissa tomter.

Det bör finnas möjligheter att bygga ut bryggor i området för dem som idag saknar sådana. Nyas bryggor bör förläggas till samfällt ägd mark. Det är bättre för boendemiljön och estetiken om dessa anläggs som flytbryggor och inte längs med strandkanten.

Låt den tillfälliga väg som anlades mellan Lerviksvägen och korsningen Kolstaängsvägen/Kolstahattsvägen i samband med va-utbyggnaden bli ordinarie infartsväg och stäng av genomfartstrafiken vi den "branta backen".

Kommer kabel för vägbelysning att läggas ned i samband med va-utbyggnaden?

Svar:
Efter revidering av planbestämmelserna föreslås ändring av takvinkeln och en måttlig höjning av byggrättens storlek. Högsta byggnadshöjd ändras till högsta taknockshöjd. Samtidigt införs bestämmelser för terränganpassning, sparande av träd och mot skymd sikt. Terränganpassningen är viktig för upplevelsen av husen. Även en mindre byggrätt kan upplevas som påträngande om den placeras fel eller utformas som en sammanhängande huskropp i kuperad terräng.

Bryggområden på gemensamt ägd mark har setts över och förlängts där så bedömts lämpligt. Nya bryggområden får dock inte anläggas. Se svar till Lervikens samfällighetet angående vägfrågan.

Någon kabel för vägbelysning är inte nedlagt i gatunätet utan detta får i så fall ske på initiativ och bekostad av respektive vägförening.

Vallby-Kolsta 5:33

Bifogar en karta med förslag till ny vägsträckning från Charlottenburg och vidare över åkermark mot Henstaviken samt avtagsväg mot Kolsta Hatt.

Svar:
Se svar till Kolsta Hatts samfällighetsförening.

Vallby-Kolsta 5:36

Fastigheten 5:36 ligger nedanför ett berg som är 20 meter högt och för att få sol och utsikt behövs ett tvåplanshus eller suterränghus. Det bör ingå i planen att de luftburna el- och telenäten ska grävas ned.

Svar:
Planförslaget har utformats generellt och medger byggandet av enplanshus och hus med förhöjt väggliv. I samband med bygglovprövning får bedömas om något undantag kan göras som mindre avvikelse utan att sikten från närboende störs.

SEVAB:s uppfattning är att befintligt lågspänningsnät med kablar på stolpar håller god standard och inte behöver bytas ut. Stolplösningen valdes på grund av terrängförhållandena. Företaget är dock öppna för att flytta på eventuella stolpar på tomtmark om detta behövs i samband med nybyggnation.

Vallby-Kolsta 5:37

Vi håller med om de synpunkter som framförts från samfällighetsföreningen. Dessutom vill vi understryka vikten av att få bygga upp vårt nya hus i ursprungligt skick vid en eventuell brand. Vi har idag ett 1, 5- plans hus och lån i Stadshypotek som kräver fullvärdesförsäkring av huset vid brand. Dessutom tycker vi att de bygglovansökningar som inkommit ska beviljas oavsett om detaljplanen är klar eller ej, samt att vi vill strida för en ny vägsträckning till Kolsta Hatt via Torsharg.

Svar:
Se svar till Kolsta Hatts samfällighetsförening. Hanteringen av bygglov under pågående planprocess är en politisk fråga. Andemeningen med plan- och bygglagen är dock att bygglov inte ska beviljas under pågående planprocess.

Vallby-Kolsta 5:39

Instämmer med Kolsta Hatts samfällighetsförenings yttrande men med tillägget att rätt till att återuppföra huvudbyggnad med befintliga takvinklar måste finnas i samband med eventuell brand.

Synpunkter på grundkartan finns. Bryggan har fel läge och pirar med muddermassor tillkomna före 1995 finns inte med. Med förslaget kan vi aldrig bygga större huvudbyggnad än befintliga 60 kvm utan att spränga bort berg. Vi vill därför att delar av kryssmarkeringarna tas bort.

På 5:34 uppfördes så sent som 2007 ett dubbelgarage. Då är det inte rimligt att vägra andra fastighetsägare dubbelgarage. Det är av säkerhetsskäl mycket viktigt att en ny väg byggs runt branta backen.

Svar:
Se svar till Kolsta Hatts samfällighetsförening. Piren läge har justerats på primärkartan. Huvudbyggnader på strandtomter kan upplevas som mycket påträngande från vattnet om de placeras för nära strandlinjen. Därför tillåts endast uppförandet av komplementbyggnader inom en zon av 10 meter närmast stranden. Denna bestämmelse har tillämpats generellt för alla strandtomter i samband med att nya detaljplaner tagits fram utmed Mälarstranden.

De dubbelgarage som "husfirmorna" erbjuder är stora och har vanligen hög nockhöjd. De blir med andra ord mycket dominanta i en miljö som under lång tid kommer att utgöras ett blandområde med såväl permanentboende som fritidsboende. Möjligheten att bygga två separata garage finns dock. Denna uppdelning gör det också lättare att terränganpassa byggnaderna och få dem att smälta in naturligt i området.

Vallby-Kolsta 5:40

Det bör ingå i planen att de luftburna el- och telenäten ska grävas ned.

Svar:
SEVAB och Telia har inte för avsikt att gräva ned sina ledningar.

Vallby-Kolsta 5:43

Vårt förslag är att 1/7 av tomtarealen får bebyggas med högst 220 kvm byggnadsarea. Komplementbyggnader får inte vara större än 40 kvm. Möjligheter bör ges att kunna bygga garage eller carport även för de fastigheter som idag saknar denna möjlighet. Parkeringsrutan väster om 5:42 bör därför utökas något.

Vi delar samfällighetsföreningens synpunkter att en möjlighet att anordna en ny väg över Lerviken bör finnas med i detaljplanen även om den branta backen byggs om något.

En lämpligare placering på föreslagen transformatorstation vid 5:43 och 5:45 bör hittas.

Svar:
Angående byggrättens storlek se svar till Kolsta Hatts samfällighetsförening. Byggrätterna för garage eller carport på samfällighetens mark har utökats där så varit möjligt av trafiksäkerhetsskäl. Transformatorstationen förslås flyttas till ett läge närmare stolpstationen och befintlig pumphus.

Vallby-Kolsta 5:51

Synpunkter framförs på grundkartan. Om något händer med våra befintliga byggnader vill vi kunna bygga upp dem till ursprungligt skick.

Den gemensamma marken ska förbli i samfällighetens ägo så att privata tomter och byggnation inte tar över. Vi vill ha natur och grönområden kvar. Vi kan heller inte förstå hur det kan vara totalt byggstopp i området. Vi måste väl ha möjligheter att bygga en toalett nu när vi måste låna pengar för att få vatten och avlopp?

Svar:
Se svar till Kolsta Hatts samfällighetsförening. Planförslaget föreslår en viss utökning av antalet carportar/garage som får uppföras på den gemensamma marken utöver de servitut som redan finns. I övrigt avsätts den gemensamma marken till naturområden eller vägområden. Hanteringen av bygglov under pågående planprocess är en politisk fråga. Andemeningen med plan- och bygglagen är dock att bygglov inte ska beviljas under pågående planprocess.

Vallby-Kolsta 5:52 (2 yttranden)

Enligt överenskommelse med berörd förening tillåts komplementbyggnad, tillhörande Vallby-Kolsta 5:52, uppföras på föreningens mark i anslutning till berörd fastighet. Byggrätt för 36 kvm önskas.

Vattenområdet kring småbåtsbryggan ska vidgas avsevärt eftersom endast sex av de elva som är med i bryggföreningen får plats med sina båtar. Dessutom måste möjligheter finnas till att utöka antalet medlemmar då många saknar båtplats.

Fastigheter under 1000 kvm bör ges en byggrätt om 1/5 av tomten eller 200 kvm med hänsyn till framtida permanentboende.

Svar:
Kartan har kompletterats med en byggrätt för ett garage enligt önskemål. Detaljplaner tillåter dock inte större komplementbyggnader än 30 kvm. Viss utökning av bryggområden på samfälligheten medges. Planen tillåter en garanterad byggrätt om 80 kvm byggnadsarea för de minsta tomterna, under 560 kvm. Tomter mellan 560 kvm och 1260 kvm får en byggrätt om 1/7 av arealen medan större tomter får den maximala byggrätten om högst 190 kvm byggnadsarea. Syftet med dessa bestämmelser att behålla områdets karaktär med naturmark mellan husen så att såväl permanentboende som fritidsboende även i framtiden ska uppleva området som attraktivt att bo i.

Valby-Kolsta 5:57

Vi instämmer i samfällighetens synpunkter men vill betona att en tillfartsväg till 5:57 införs i detaljplanen. Alla ska ha lika rätt att bygga och utnyttja sin fastighet. Ett antal stora ingrepp har gjorts i naturen och vi ser det inte som rimligt att villkora en fastighet och därmed lämna ett osäkert underlag för framtiden. Villkor i detaljplanen får inte medföra att någon fastighet inte kan utnyttjas fullt ut.

Svar:
Ett reservat för en tomtillfart till 5:57 finns redovisad på kartan, men om denna ska göras tillgänglig med bil krävs omfattande sprängning i berg vilket i dagsläget inte är realistiskt på grund av ingreppets storlek och den kostad som detta medför. Ni har dock servitutsrätt till parkeringsplats på den samfällt ägda marken. På några ställen tillåts också utökning av byggrätterna för garage/carportar på den gemensamt ägda marken för dem som har svårt att ta sig fram med bil till sina tomter. Bestämmelsen om krav på körbar väg fram till fastigheten tas bort från plankartan.

Vallby-Kolsta 5:62

Områdets karaktär av gamla små byggnader med bergsterräng och riklig vegetation bör beaktas när bygglov beviljas liksom hänsyn tas till befintlig sjöutsikt för grannar. För mig är det viktigt att få behålla fastigheten som sommarbostad för framtiden. Servitutet för parkeringsplatser tillhörande fastigheterna 5:60, 5:61, 5:62 och 5:63 bör kvarstå. Den nya vägen genom Lerviken förenklar framkomligheten för utrycknings- och räddningsfordon på vintern. En ny badbrygga mellan 5:54 och 5:55 bör tas med i detaljplanen. Det är också önskvärt med en ny väg till Kolsta Hatt via Charlottenburg.

Svar:
Planbestämmelser om terränganpassning och skydd mot skymd sikt införs samtidigt som byggrätten utökas något. Servituten för parkeringsplatserna kvarligger så länge föreningen så önskar. I detta fall är de placerade på vägområdet. Om vägen behöver breddad får parkeringsplatserna flyttas och annan plats reserveras på den gemensamt ägda marken. På några ställen tillåts också utökning av byggrätterna för garage/carportar på den samfällda marken för dem som har svårt att ta sig fram med bil till sina tomter. I övrigt se svar till Kolsta Hatts samfällighetsförening. Inga nya lägen för badbryggor längs ut i detaljplanen men planförslaget medger en viss utbyggnad av befintliga gemensamma byggområden.

Vallby-Kolsta 5:63

Vår fastighet är på endast 360 kvm och på grund av bråk mellan tidigare markägare mycket konstigt skuren. Vi vill ha kommunalt vatten och avlopp samt bygga permanent. Den föreslagna garanterade minsta byggnadsarean är ett minimum då den ger en boendeyta om max 72 kvm. Det är för lite för en barnfamilj.

Fastigheten gränsar till två privata tomter och samfällt ägd mark som tillhör två olika föreningar. Med tanke på tomtens utseende är det därför inte möjligt att bygga 4,5 meter från tomtgränsen. Vi önskar därför dispens från den regeln när det gäller gräns mot de två skilda samfällighetsföreningarna.

Sedan tidigare har vi servitut på parkeringsplats mellan fastigheterna 5:59 och 5:61. denna finns inte med i planförslaget. Även om det finns en körbar väg ned till tomten är denna alltför brant. Vi önskar därför att servitutet kvarstår och tas med i detaljplanen samt att vi får byggrätt på servitutet för carport. Lokalgatan genom Lerviken är ett bra förslag.

Svar:
Den garanterade minsta byggrätten om 80 kvm byggnadsarea är satt utifrån vad som är rimligt att bygga på de allra minsta tomterna utan att husen blir för stora i relation till tomen och därmed dominerande i omgivningen. Det generella skyddsavstånd om 4,5 meter mellan tomtgräns och huvudbyggnad är lagstadgat och motiveras av krav på brandsäkerhet och hänsynstagande mellan grannar. Komplementbyggnader kan dock placeras närmare grannfastighet efter skriftligt medgivande av berörd granne, dock inte närmare än 1,0 meter. Parkeringsservitutet kvarligger men parkeringsytorna markeras inte särskilt i planförslaget. Av trafiksäkerhetsskäl kan heller inte byggrätter medges för dessa parkeringsytor utan en annan parkeringslösning får hittas den dag vägen måste breddas. På några ställen tillåts utökning av byggrätterna för garage/carportar på den samfällda marken för dem som har svårt att ta sig fram med bil till sina tomter.

Vallby-Kolsta 5:64

Vill komplettera samfällighetens yttrande med följande synpunkter. Vi önskar nedgrävning av elledningen över vår tomt. Vi vill också ha tomtgränsmarkeringen vid Kolsta Hattsvägen markerad. Området mellan 5:64 och 5:50 bör återställas som stig.

Svar:
SEVAB vill behålla sin luftledningar. Fastighetsgränserna på kartan har hämtats från lantmäteriets förrättningskartor. Området mellan 5:50 och 5:64 är i detaljplanen utlagt som naturmark där tillfarten till er fastighet har egenskapen tomttillfart. För återställande av mark efter nedläggning av ledningsnät bör kontakt tas med Energi och Miljö AB och samfällighetens styrelse.

Vallby Kolsta 5:66

På primärkartan finns tre bryggor från vår fastighet inritad men endast två av dessa är angivna som bryggområden. Den tredje bryggan har funnits sedan 1930-talet. Om det inte går att få alla tre bryggorna markerade så kan den södra av de två bryggorna på västra sidan tas bort eftersom det inte är en brygga i egentlig mening utan resterna av en gammal landförbindelse.

Det finns ingen ansökan om bygglov för bryggan på grannfastigheten 5:67. Bryggan byggdes 2006. Denna brygga bör därför inte godkännas då den ligger cirka 20 meter från vår badplats och är störande pga insyn.

Svar:
Plankartan justeras enligt önskemål. För stolpbryggor krävs inte bygglov däremot strandsskyddsdispens. För markarbeten på land och i vatten kräver anmälningsplikt till miljöavdelningen.

Vallby-Kolsta 5:73

Vi är negativa till en ny väg mellan Lerviken och Kolsta Äng.

Svar:
Se svar till Lervikens samfällighetsförening.

Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

Efter samrådet har vägarna i området och till området diskuterats med stadsbyggnadsnämndens ledamöter. Efter ett samrådsmöte med berörda samfällighetsföreningar skickades en skrivelse ut till samtliga fastighetsägare i Kolsta Hatt. Av brevet framgick att vägfrågorna måste lösas gemensamt innan planarbetet kan fortsätta. Därefter har dels Kolsta-Hensta samfällighetsförening kommit in med ytterligare en skrivelse daterad 2008-02-02 och dels har en gemensam skrivelse från samtliga berörda samfällighetsföreningar instämplad 2008-02-21 inkommit. Av skrivelserna framgår att samfällighetsföreningarna är villiga att gemensamt lösa vägfrågorna och påtar sig det ekonomiska ansvaret för vägarna i området även i framtiden. Skrivelserna biläggs samrådsredogörelsen.

Ytterligare ett samrådsmöte har hållits med samfällighetsföreningarna i området där inkomna synpunkter från samrådet och förslag till reviderade planhandlingar diskuterades. Därefter har byggrättens för huvudbyggnad setts över ytterligare en gång och benämningen småbåtshamn ersatt med bryggområde för småbåtar.

Yttranden utan erinran

Hyresgästföreningen, Eskilstuna Energi och Miljö AB (Värme), kultur- och fritidsförvaltningen, barn- och utbildningsförvaltningen och vuxenförvaltningen har lämnat synpunkter utan erinran.

Fortsatt handläggning

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att planförslaget ställs ut för granskning på sitt sammanträde i april 2008. Om inga större justeringar av detaljplanen krävs efter utställningen så förväntas detaljplanen kunna godkännas inför antagande av SBN i juni 2008 och antas av kommunfullmäktige i augusti 2008. Därefter ska beslutet vinna laga kraft.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Birgitta Johanson
Planarkitekt

Ann Lindqvist
Tf Planchef