

Följande information ligger till grund för detaljplanens intentioner och bestämmelser. Läs planbeskrivningen för mer utförlig information

SÄRSKILDA VÄRDEN
Området har till stora delar behållit sin fritidshuskaraktär och här särskilda värden som bör bevaras och uppmärksammas vid om- och tillbyggnad. Rekommendationer är att:

- uppföra byggnader av mindre volymer
- bygga i en våning med sadeltak
- dela upp byggnadsvolymer i flera delar
- 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

PLACERING OCH UTFORMNING
Vid placering och utformning av byggnader ska hänsyn tas till grannars sjöutsikt. Vid färgsättning ska hänsyn tas till hur området upplevs från Mälaren. Stora dominerande ljusa ytor och tak ska undvikas.

FASADRITNING MED MARKNIVÅER
I samband med ansökan om bygglov/byggnatillstånd ska förändringar av marknivåer redovisas. Ev utfyllnader och urschaktningar, lutningsförhållanden, samt ev stödmurar ska redovisas liksom hur tomtmarken ska avvattnas. Infart, entrefförhållanden, parkering och ev stängsel bör också anges

STRANDSKYDD
För vattenområden och naturmark gäller strandskydd inom 100 meter från strandlinjen (300 m från Torshällan). Här får man inte uppföra byggnader, fälla träd, anlägga vägar, muddra eller fylla ut.

Vid vass- och styrörning samt annat arbete vid stranden eller i vattnet ska kommunens miljöavdelning kontaktas.

LEDNINGAR
U-områden är till för underjordiska ledningar och I-områden är till för luftledning. Dessa områden ska vara tillgängliga för underhåll och marken får inte bebyggas eller planteras med träd.

ÖVERSVÄMMINGS- OCH SKREDRISK
Delar av planområdet berörs av översvämnings- och skredrisk, se planbeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Plangräns, ritad 3 meter utanför planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmän plats
- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde
- Kvartersmark**
- B Friliggande bostäder med mindre verksamheter som inte får bedrivas utomhus eller vara störande för omgivningen
- C Samlingslokal
- E Teknisk anläggning
- P Parkering. Garage/carport får uppföras med maximal taknockshöjd av 3,0 meter
- Vattenområde**
- W Vattenområde som inte får överbyggas
- WB Mindre stolp- och flytbryggor, högst 1,5 m breda får byggas. Byggnader får inte uppföras
- WN Badplats
- WV Bryggområde med småbåtar
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- tomtillfart Tomtillfart på naturmark

- UTNYTTJANDEGRAD, UTFORMNING, FASTIGHETSINDELNING**
- Befintliga byggnader med beviljat bygglov får återuppföras
- e₁ Största sammanlagda byggnadsarea är 1/7 av tomten dock högst 190 m². Byggnadsarea för huvudbyggnad får vara högst 150 m² och för komplementbyggnad 30 m². Flera komplementbyggnader får uppföras. En minsta byggnadsarea om 80 m² för huvudbyggnad och 30 m² för komplementbyggnad är garanterad för varje fastighet. Mindre byggnader än föreslagna areor kan med fördel uppföras
- Byggnader får uppföras i en våning eller en våning med förhöjt väggvl. Om suterränghus uppförs får inte vind inredas
- Högsta tillåtna taknockshöjd för huvudbyggnad är 7,0 m och för komplementbyggnad 3,5 meter
- Tak ska utformas som sadeltak eller pulpettak. Största tillåtna takvinkel är 38° för huvudbyggnad och 27° för komplementbyggnad
- Högst 25% av byggnadsarean får inredas till verksamheter
- Vid nybildning av bostadsfastigheter ska minsta tomtstorlek vara 1500 m²
- e₂ Största tillåtna byggnadsarea är 150 m². Högsta taknockshöjd är 3,5 meter
- Högsta antal tomter
- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- g Marken får inte bebyggas
 - l Marken får bebyggas med komplementbyggnader
 - i Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
 - u Marken skall vara tillgänglig för allmänna luftledningar
 - y Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
 - Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet

- MARKENS ANORDNANDE**
- Körbar in- och utfart får inte anordnas
- PLACERING, UTFÖRANDE**
- Byggnader ska placeras med god terränganpassning så att markrepp minimeras. För större markarbeten krävs marklov. Byggnader ska också placeras så att betydande olägenheter inte uppkommer för närboende. Vidare utgör uppvuxna träd en kvalitet och ska sparas där så är möjligt
- Byggnader ska förses med träpanel
- Huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte byggas samman. Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet. Komplementbyggnad kan efter skriftligt medgivande från granne placeras närmare tomtgräns, dock inte närmare än 1 meter
- Dagvatten från kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom respektive tomt
- p Garage som placeras närmare gräns mot gata än 6,0 meter får inte ha direktutfart mot gatan
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Genomförandebudet är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
- Bygglov får inte ges förrän fastigheten har en godkänd VA-lösning
- Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark
- Vid bygglovsansökan tas en planavgift ut
- ILLUSTRATIONER**
- Gångväg

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Trasigräns
- Servitutsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Staket, häck
- Stödmur
- Sterrur
- Slätt
- Väg
- Gångstig
- Dike
- Nivåkurvor
- Eltledning
- Strandlinje
- Rutningspunkt

Grundkartan upprättad i januari 2007. För det tekniska innehållet svarar kartans innehållsbeskrivning och redovisningen LMV, Metria

Daryush Keshavaz

Koordinatsystem : RT90 2,5 gon V
Höjdsystem : RH70

Till planen hör:
Planprogram X
Planbeskrivning X
Genomförandebeskrivning X

X Behovsbeskrivning
X Fastighetsförening
X Samrådsredogörelse

Illustrationskarta X Utlåtande efter utställning

Detaljplan för		Antagandehandling	
Kolstahatt		Beslutsdatum	
Vallby-Kolsta		Godkännande	
Eskilstuna kommun		080909	
Upprättad 2008.03.27		Antagande	
Reviderad 2008.05.23		080923	
		Laga kraft	
		100911	

Erik Olsson Arkitekt

Ann Lindqvist T Planchef

Skala 1:1000 I A0-format

0 10 20 30 40 50 100 m

1381 - 0

Antagandehandling

Detaljplan för

Kolsta Hatt

Vallby, Mälarstranden
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning

Plannummer 1381-0

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. Bebyggelsestrycket 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 Ångs och Lervikens samfällighetsföreningar. För vägen fram till området svarar Kolsta-Hensta samfällighetsförening.

Tidigare ställningstaganden

Behovsbedömning	<p>För att utreda behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en behovsbedömning gjorts i ett tidigt skede i planarbetet.</p> <p>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.</p> <p>Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas inte. Istället redovisas konsekvenserna av planens genomförande i planbeskrivningen.</p>
Översiktsplan	<p>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.</p> <p>Kolsta Hatt hyser med andra ord värden som bör bevaras och uppmärksammas vid om- och nybyggnad. Särskilt viktigt är anpassning till terrängförhållandena, vegetationen, småskaligheten, bebyggelsens gestaltning samt vyn från Mälaren.</p>
Områdesbestämmelser	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 skogsmark 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 sparats 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.

Kulturmiljö- värden

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 Mälärstrandens förkastning. I Kolsta Hatt är förkastningen som allra tydligast längs Mälärstranden.

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 Mälärstranden 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.

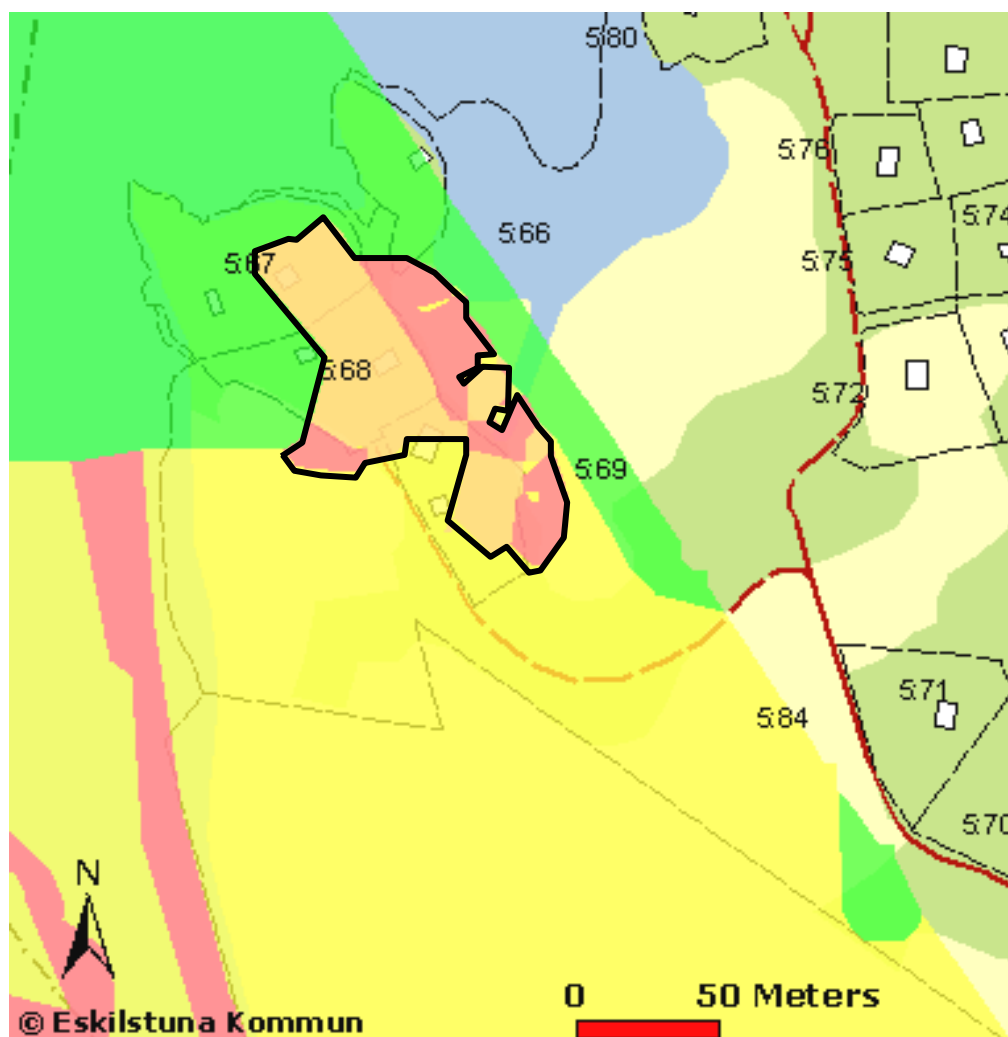
Markradon	Kolstahatt ligger i ett normalriskområde för markradon
Geotekniska förhållanden	Området består enligt jordartskartan främst av morän och urberg. I södra delen av planområdet förekommer även lera.
Risk för översvämning	<p>En översvämningskartering har genomförts av SMHI längs området kring Eskilstunaån. För de lågt liggande delarna av planområdet finns risk för översvämning. Översvämningsrisken är beräknad för dels 100-års flödet och dels högsta beräknade flödet.</p> <p>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.</p> <p>Det högsta beräknade flödet är det teoretiskt beräknade flöden baserade på dagens klimatförhållanden och beräknas inträffa mer sällan än vart hundra år. De förväntade klimatförändringarna innebär att de idag beräknade nivåerna kan bli mer frekventa. Fastigheter som är lågt liggande berörs av det högsta beräknade flödet.</p>



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. Översvämmningar 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 m². Den allra största tomten är strax över 4000 m². 8 tomter är mindre än 1000 m² och den minsta är ca 400 m². 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 vägdragnings från Charlottenburg mot Kolsta Hatt och Henstaviken anläggas i framtiden. Öppnandet av en väg via Charlottenburg 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 bli svårframkomlig. Kolsta-Hensta samfällighetsförening bör i

samverkan med berörda fastighetsägare låta undersöka vägens bärrighet 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 väkanslutning 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”, vägorset 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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>I samband med ansökan om bygglov/byggnämnan ska förändringar av marknivåer redovisas i fasad- och planritningar. Eventuella utfyllnader och urschaktningar, lutningsförhållanden samt eventuella stödmurar ska redovisas liksom hur tomtmarken ska avvattas. Infart, entréförhållanden, parkering och eventuellt stängsel bör också anges.</p>
Kulturmiljövärden	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 m² byggnadsarea¹.

Huvudbyggnaden får vara högst 150 m² och komplementbyggnaderna 30 m². Det betyder att om huvudbyggnaden är 140 m² så kan två komplementbyggnader om 30 m² respektive 20 m² uppföras om tomten är minst 1260 m². För dem minsta tomterna är en byggnadsarea om 80 m² för huvudbyggnad och 30 m² för komplementbyggnad garanterad. Tomter på 770 m² 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 m². 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 trafikallstrande.

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 stoppbrygga

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 gatemark avses strandskyddet upphävas eftersom den marken redan är i anspråktagen. Strandskydd för vattenområden markerade med WB, WN 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.

Gatunät och trafik

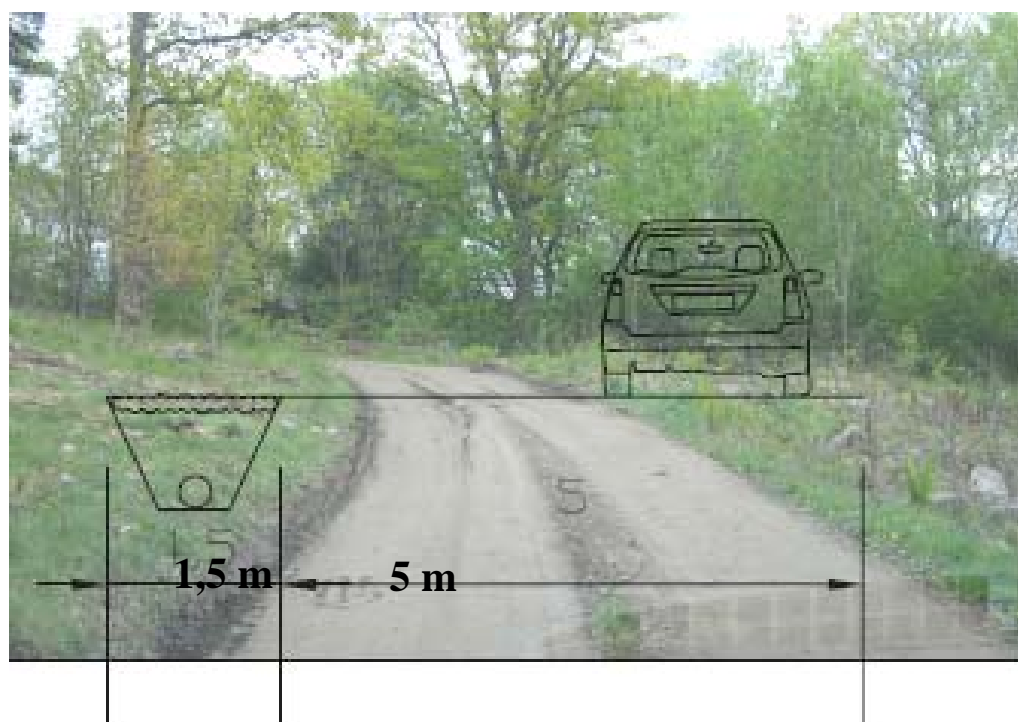
Gator och trafik

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 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 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



I övrigt tas naturmark i anspråk. Övriga befintliga vägområden kan upplevas 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 ingår inte i lokalgatunätet utan är utlagda som tomttillfarter på naturmarken. Det innebär att de inte kommer att övertas av kommunen om ändring av huvudmannskapet 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 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 lokalatorna 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.
Ei, 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 2008-05-23

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Erik G Olsson
Planarkitekt

Ann Lindqvist
Tf Planchef

Antagandehandling

Detaljplan för

Kolstahatt

Vallby, Mälarstranden
Eskilstuna kommun

Genomförandebeskrivning

plannr 1381-0

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 2008	Godkännande av stadsbyggnadsnämnden
	Augusti 2008	Godkännande av kommunstyrelsen
	Augusti 2008	Antagande av kommunfullmäktige
	September 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 Samfällighetsförening 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 gemensamhetsanläggningen 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.

Fastighetsrättsliga frågor**Berörda
fastigheter**

Detaljplanen berör ett sextiototal 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.

- Anläggningsförrättning** 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

- Ei** 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 2008-05-20

KOMMUNLEDNINGSKONTORET
Näringsliv
Mark- och fastighetsenheten

Anne-Marie Engman
Markingenjör

Samrådshandling

Detaljplan för

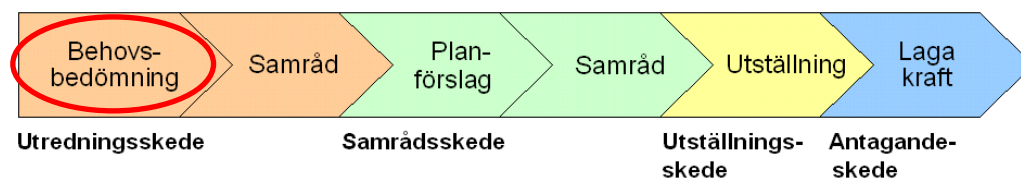
Kolstahatt

Vallby
Eskilstuna kommun

Behovsbedömning/Avgränsning av MKB

Plannr 1381-0

Planprocessen



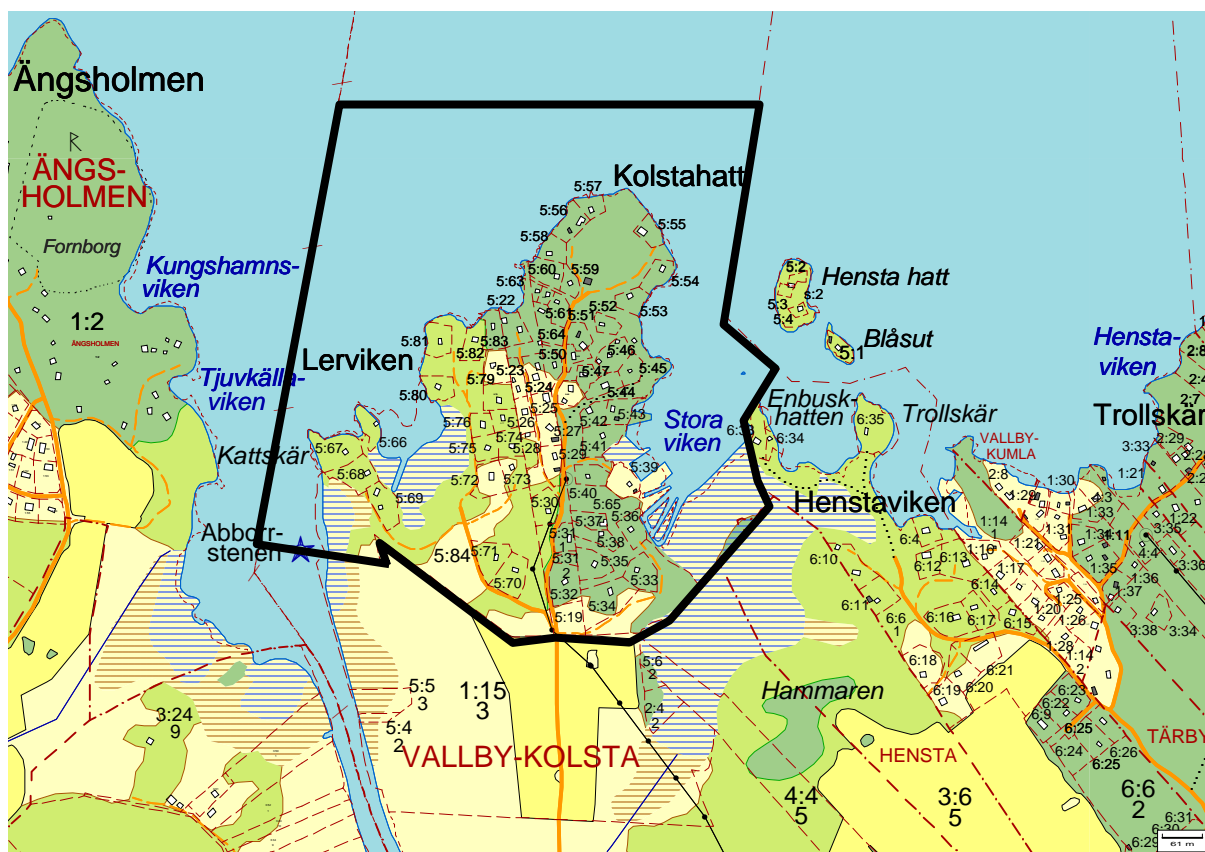
Enligt lagen om miljöbedömningar av planer och program (PBL 5:18 och MB 6:11) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan medföra en *betydande miljöpåverkan*.

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

I behovsbedömningen finns 3 alternativ:

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

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



Planområdets avgränsning

INLEDNING

<p>Planens syfte</p>	<p>Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av fritidshus till åretruntbostäder och samtidigt värna om områdets karaktär samt de natur- och kulturvärden som finns.</p>
<p>Översiktlig beskrivning av planområdet och dess influensområde</p>	<p>Planområdet ligger intill Mälaren och har till stora delar kuperad terräng. I västra delen av planområdet är det flackt och blött. Hela området har riklig vegetation, främst gamla ekar och tallar. Delar av områdets fritidshusbebyggelse har ett lokalt kulturhistoriskt intresse enligt den fördjupade översiktsplanen för Mälärstranden. De första fritidshusen uppfördes i början av 1900-talet. Från slutet av 1920-talet bebyggdes området med mer ordinära sommarstugor. På senare tid har enstaka åretruntbostäder tillkommit och enligt översiktsplanen är det ett omvandlingsområde för bebyggelse.</p> <p>I området finns enskilda vatten- och avloppslösningar, varav majoriteten inte är godkända ur miljösynpunkt. Mälaren belastas av dessa utsläpp, men eftersom vatten- och avloppsnät byggs ut i området kommer utsläppen att minska.</p>

Miljöbalken

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
1. Bestämmelser i miljöbalken				
Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna om hushållning med mark och vatten i 3 och 4 kap miljöbalken?	X			
laktas gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken?	X			
Kommer ett genomförande av planen att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken?		X		

Gällande regleringar och skyddsvärden

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
2. Förordnanden/skydd				
Berör planen område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken?	X			Västra delen av området omfattas av utökat strandskydd kring Mälaren; 300 m.
Berör planen kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen?		X		
3. Riksintressen				
Berör planen riksintresse för natur- eller kulturminnesvård, rörligt friluftsliv eller Natura 2000-område?	X			Riksintresse kulturmiljövärden, Kafjärden, samt riksintresse Mälaren med öar och stränder.
4. Högt naturvärde				
Berör planen område, som bedömts ha högt regionalt eller kommunalt naturvärde?	X			Kommunalt intresse för naturvärden. Området ligger i en så kallad värde trakt för ädellövträd i länsstyrelsens skogsstrategi. Naturvärdet utgörs främst av äldre ekar och tallar, ställvis av nyckelbiotopskvalitet. De högsta naturvärdena ligger dock på gemensam naturmark och ej på privat mark.
5. Skyddsavstånd				
Lokaliseras planerade verksamheter så att skyddsavstånd till befintlig bebyggelse inte uppfylls?		X		

Effekter på miljön

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<p>6. Mark</p> <p>Kan ett genomförande av planen skada befintliga markförhållanden?</p> <p>Ligger delar av planområdet inom det av SMHI karterade riskområdet för översvämning?</p> <p>Kan miljö- och hälsofarliga ämnen finnas lagrade i marken?</p>		X		<p>Det finns risk för skred om området översvämmas. Enligt SGI:s kartering berörs fastigheterna Vallby-Kolsta 5:66-69. Detta gäller oavsett om detaljplanen genomförs eller ej.</p> <p>Högsta beräknade flöde” (beräknas ske mer sällan än vart hundra år) berör cirka 1/3 av fastigheterna. ”100-årsflöde” berör endast ett naturområde där ingen bebyggelse finns eller planeras.</p>
<p>7. Luft och klimat</p> <p>Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av luftkvalitén eller förändringar av klimatet?</p>		X		
<p>8. Vatten</p> <p>Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av vattnets kvalitet eller orsaka förändrade flödesmönster?</p>		X		
<p>9. Vegetation</p> <p>Kan ett genomförande av planen påverka vegetationsförhållandena i området?</p>		X		<p>I samband med byggnation kan en del vegetation försvinna. Detaljplanens intention är att värna om naturen och att utgå från naturens förutsättningar. Den ur naturvårdsaspekt värdefullaste vegetationen ligger till stor del utanför tomtmark.</p>
<p>10. Djurliv</p> <p>Kan ett genomförande av planen påverka djurlivet i området?</p>		X		<p>I samband med byggnation kan en del äldre träd försvinna och därmed förutsättningar för hänsynskrävande skalbaggar. De flesta äldre träd står dock utanför tomtmark varför påverkan på eventuella känsliga skalbaggspopulationer bedöms som liten.</p>
<p>11. Landskapsbild</p> <p>Kan ett genomförande av planen påverka landskapsbilden?</p>		X		

<p>12. Miljöpåverkan från omgivningen</p> <p>Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet?</p>		X	<p>Utbyggnaden av vatten- och avloppsnät i området har en positiv effekt för miljön då utsläppen till Mälaren minskas.</p>
--	--	---	--

Effekter på hälsa och säkerhet

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<p>13. Störningar</p> <p>Kan ett genomförande av planen medföra störningar; t ex utsläpp, buller, vibrationer, ljus?</p>		X		<p>Kolsta by kommer att få ökad genomfartstrafik. Ny vägdragning till Kolstahatt är föreslagen i översiktsplanen.</p>
<p>14. Säkerhet</p> <p>Kan ett genomförande av planen ge effekter på hälsa och säkerhet?</p>		X		
<p>15. Mark- och vattenanvändning</p> <p>Kan ett genomförande av planen medföra avsevärd förändring av mark och vattenanvändning i området?</p>		X		
<p>16. Naturresurser</p> <p>Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs?</p>		X		
<p>17. Transporter/Kommunikation</p> <p>Kan ett genomförande av planen ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik?</p>		X		
<p>18. Rekreation, rörligt friluftsliv</p> <p>Kan ett genomförande av planen försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreativ möjlighet?</p>		X		
<p>19. Kulturminnesvård</p> <p>Kan ett genomförande av planen negativt påverka område med fornlämning eller annan värdefull kulturhistorisk miljö?</p>		X		

Övergripande miljömål och bärkraftsprinciper

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
20. Långsiktliga miljömål Finns det någon risk att ett genomförande av planen åstadkommer effekter som strider mot de fyra kretsloppsvillkoren eller andra långsiktliga miljömål?		X		
Har ett genomförande av planen effekter som var för sig är begränsade men tillsammans kan vara betydande?		X		
Har ett genomförande av planen miljöeffekter som kan orsaka skada på människors hälsa, direkt eller indirekt?		X		

Sammanfattning

Positiva effekter av planens genomförande	Utsläppen till Mälaren minskar då vatten- och avloppsnätet byggs ut. En detaljplan för området ger kommunen möjlighet att reglera byggandet och värna värdefulla miljöer.
Negativa effekter av planens genomförande	Natur/grönytor nyttjas i större utsträckning, vilket kan leda till slitage. Områdets karaktär riskerar att förändras då allt fler bosätter sig permanent. Detta kan leda till konflikter mellan enskilda och allmänna intressen.
Nollalternativ	Nollalternativet innebär en redan pågående, oreglerad utbyggnad av Kolstahatt.
Sammanfattande kommentarer	<p>Ett genomförande av detaljplan i Kolstahatt kommer till stor del att vara positiv både för miljön och människors hälsa. Det sker redan idag en permanentning av boendet i området. Den fördjupade översiktsplanen för Mälarstranden utpekar Kolstahatt som omvandlingsområde. Bebyggelsestrycket är stort i området.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 riksintressen berörs – Mälaren med öar och stränder samt Kafjärdens kulturmiljö • Strandskydd 300 m i del av området • Ökad genomfartstrafik i Kolsta by • Delar av planområdet ligger inom översvämningssområde och en liten del riskerar att drabbas av skred (som följd av översvämning).

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör kommunen följande bedömning:	Markera med X
Ett genomförande av detaljplanen har inte någon påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Planbeskrivning enligt PBL.	

Ett genomförande av detaljplanen kan få negativa effekter, men förebyggande åtgärder kommer att vidtas så att dessa inte blir betydande. Konsekvenser och åtgärder redovisas i planbeskrivningen, enligt PBL.	X
Ett genomförande av detaljplanen kan få en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En MKB enligt 5 kap. 18 § PBL erfordras.	
Miljöpåverkan är så betydande att andra lokaliseringalternativ bör utredas.	

Avgränsning

MKB-dokumentet bör behandla följande aspekter på miljö, hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser.	
---	--

ARBETSGRUPP

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

Åsa Rudhage

Henrik Johansson

Ivan Andic

Anna Götzlinger

Planavdelningen/Stadsbyggnadsförvaltningen(SBF)

Planavdelningen/SBF

Planavdelningen/SBF

Eskilstuna stadsmuseum

Eskilstuna 2007-04-27

Stadsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Åsa Rudhage

Fysisk planerare

Elisabeth Lindblad

Planchef