

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Linje ritad 5 meter utanför planrådets gräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder, friliggande
- B<sub>1</sub> Bostadsfastigheter i närhet av stall och beteshagar
- CS Samlingslokal med möjlighet till förskola
- E Tekniska anläggningar
- LN Odlings-, friluft- eller strövmråde för rekreation. Ej camping. Marken ska ej beskogas
- Y Område för stall, komplementbyggnader samt hagar
- Y<sub>2</sub> Beteshagar. Stall och byggnad för bostadsändamål får ej uppföras

**VATTENOMRÅDEN**

- W Vattenområde och vassäng
- WN Friluftsbad, omklädningshytter och toaletter
- WV Småbåtshamn med stolp- och flytbyggor
- WB Område med stolp- och flytbyggor

**UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**

- gc-väg Gång- och cykelväg
- hagmark Hagmark

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

- e<sub>1</sub> Största sammanlagda byggnadsarea per fastighet är 1/7 av tomten men högst 200 kvm i ett plan, varav huvudbyggnad 160 kvm. Flera komplementbyggnader får uppföras men varje komplementbyggnad får vara högst 50 kvm. En minsta byggnadsarea om 80 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad är garanterad för varje fastighet
- e<sub>2</sub> Minsta tomstorlek är 1500 kvm
- e<sub>3</sub> Största byggnadsarea är 1/7 av fastigheten
- e<sub>4</sub> Största sammanlagda byggnadsarea är 400 kvm i ett plan
- e<sub>5</sub> Största sammanlagda byggnadsarea är 60 kvm. Flera byggnader får uppföras.
- 1 Högsta antal tomter

På tomt som understiger 1000 kvm får byggnadsarean för komplementbyggnad vara högst 40 kvm

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader. Om garage byggs får inte port placeras mot tillfart
- g Gemensamhetsanläggning eller servitut för omhändertagande av dagvatten ska kunna bildas om dagvattenproblem uppstår
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- tillfart Marken ska vara tillgänglig för in- och utfart från angränsande fastigheter. Servitut eller gemensamhetsanläggning ska kunna bildas
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Servitut ska kunna bildas

**MARKENS ANORDNANDE**

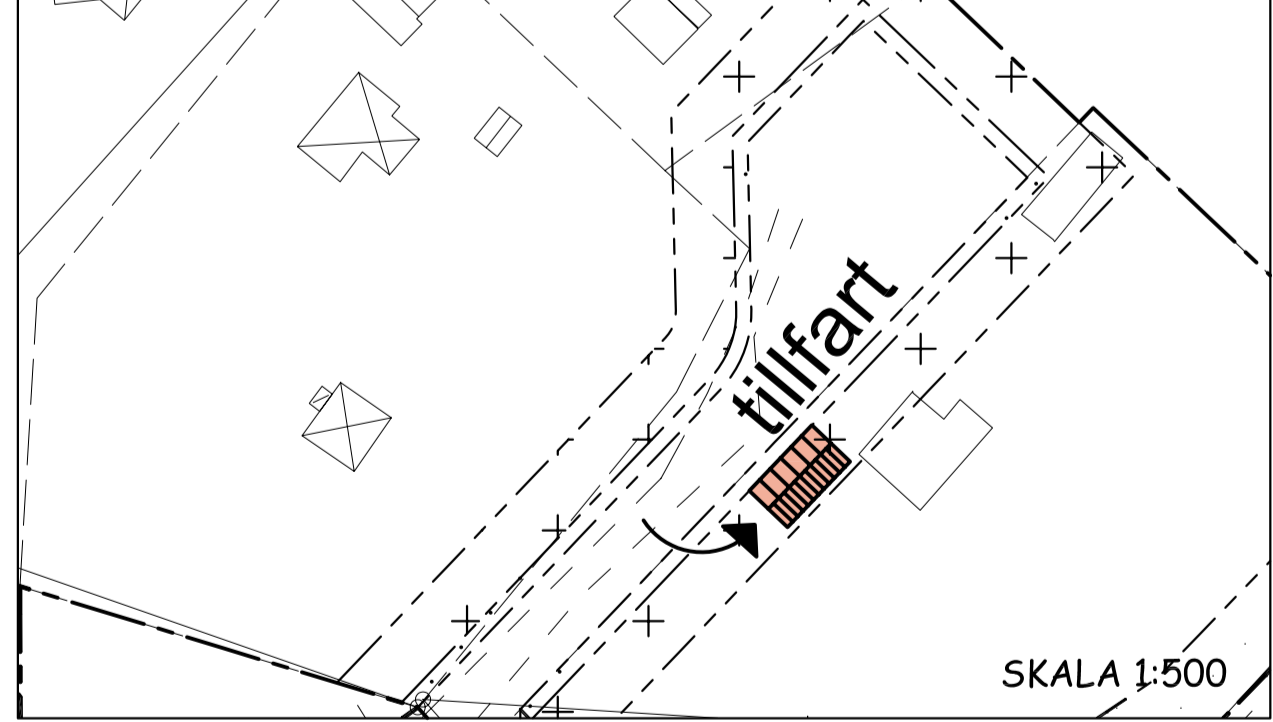
- Dagvatten ska omhändertaras lokalt och så långt som möjligt infiltreras inom varje fastighet
- parkerig Parkeringsplats
- skog Skogsdungen får inte avverkas
- n<sub>1</sub> Naturområdet ska skötas varsamt och inte användas till upplag, kompost eller dyli
- n<sub>2</sub> Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten
- Körbar in- och utfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

Huvudbyggnad samt tak över uteplats placeras 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Marken ska vara tillgänglig för allmänna luftledningar

- 3,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- 5,0 Högsta totalhöjd i meter
- Högsta tillåtna taknockshöjd för huvudbyggnad är 7,0 meter
- Högsta tillåtna taknockshöjd för huvudbyggnad med enkelsidigt pulpettak är 5,0 meter
- Högsta tillåtna taknockshöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter
- Huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt med huvudgata
- Huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt med lokalgata
- suterräng Huvudbyggnad ska uppföras med suterrängväning

**PRINCIPLÖSNING FÖR GARAGEPLACERING VID TOMTTILLFART**



- v<sub>1</sub> Byggnader får endast utföras med sadeltak
- Byggnader ska utformas med sadel- eller pulpettak
- Största taklutning för huvudbyggnad är 27° till 38°
- Största taklutning för komplementbyggnad är 27°
- Vind får inredas i huvudbyggnad med förhöjt väggiv
- Suterrängväning/källare får anordnas för huvudbyggnad
- Vid anordnande av suterrängväning/källare får ej vind inredas
- I huvudbyggnad med förhöjt väggiv/suterrängväning/källare får taklutningen högst vara 27°
- Förhöjt väggiv får ej anordnas i hus med suterrängväning/källare
- Utformning, utförande och placering av ny bebyggelse ska anpassas till topografi och vegetation. Förändringar i de topografiska förhållandena får ej överstiga 1 m i höjdd
- Ny bebyggelse ska utföras med fasader av trä eller puts
- Huvudbyggnad får inte sammanbyggas med komplementbyggnad
- Högst 25% av byggnadsarean får inredas till verksamheter. Verksamheter får inte bedrivas utomhus eller på annat sätt störa omgivningen

**UPPLEYSNING**

Planområdet ligger inom riskområde för markradon

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft
- a<sub>1</sub> Alla markarbeten samt uppförande av ny bebyggelse kräver tillstånd från Länsstyrelsen
- a<sub>2</sub> Tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad får ske en gång om högst 15 kvm om huvudbyggnad inte överskrider 160 kvm efter tillbyggnad. Denna bestämmelse gäller så länge fastighetens befintliga sammanlagda byggnadsyta för komplementbyggnad överskrider detaljplanens utnyttjandegrad e<sub>1</sub>. I övrigt gäller e<sub>1</sub>

Bygglov får inte beviljas förrän fastigheten kan redovisa en godkänd vatten- och avloppslösning. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Planavgift tas ut i samband med bygglov/byggnadsplan. **ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje för tomtgräns

**FÖLJANDE INFORMATION LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANENS INTENTIONER OCH BESTÄMMELSER. (Läs planbeskrivningen för mer utförlig information)**

För öppna vattenområden, badplatser, natur-, odlings- och friluftsområde gäller strandskydd inom 100 meter från strandlinjen. Här får man inte uppföra byggnader, fälla träd, anlägga vägar, muddra eller fylla ut. Vid vass- och styrlösning samt annat arbete vid stranden ska kommunens miljöavdelning kontaktas även där strandskydd inte råder. U-områden är till för underjordiska ledningar. Dessa områden ska vara tillgängliga för underhåll och marken får inte bebyggas eller planteras med träd

Ny och ändrad bebyggelse ska utformas i enlighet med de karaktärsdrag och värden som anses väsentligt för området såsom:

- småskaligheten - låga byggnader, små volymer, flera små tillbyggnader istället för en stor -grönkan
- de smala, krokiga vägarna
- bygga i en våning med flackt sadeltak eller pulpettak
- det öppna landskapet eller i trytningen mellan det öppna och det slutna landskapet föreslås traditionella sadeltak
- dela upp byggnadsvolymer i flera delar
- gärna bygga vinkelhus
- hålla byggnaden smal
- placera byggnaden på ett sådant sätt i terrängen att det kräver ett minimum av schaktning och utfyllnad
- vara rädd om befintlig vegetation
- avgränsa tomten med grönska

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsbeteckningar
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takans begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Vägg
- Gångstig
- Strandlinje
- Dike
- Ägodelsgräns
- Ebehandling med stolpe
- Nivåkurvor
- Rutnätspunkt
- Fornnämne
- Gräns för ledningsrätt
- Gräns för gemensamhetsanläggning
- gräns för servitut

Grundkartan upprättad i juni 2007, kompletterad i maj och juli 2007. För det tekniska innehållet svarar Kart- och GISenheten och för fastighetsredovisningen LMV

Daryush Keshavarz  
Mätningsskiffer  
Koordinatsystem: Eskilstuna 0 - 15  
Höjdsystem: RH 2000

Till planen hör:  
X Behovsbedömning  
X Planbeskrivning  
X Genomförandebeskrivning  
X Behovsbedömning  
X Fastighetsförteckning  
X Samrådsredogörelse  
Illustrationskarta  
X Utläsande efter utställning

Detaljplan för **Ostra Knall Mälärstranden**  
Eskilstuna kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, Planavdelningen  
Upprättad 2008-12-17

Johan Forsberg  
tf Planchef  
Skala 1:2000  
0 20 40 60 80 100 200 m



## Antagandehandling

Detaljplan för

# Ostra Knall

Mälarstranden  
Eskilstuna kommun

## Planbeskrivning

Plannummer 1366-0

### Planprocessen – normalt planförfarande utan program



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** godkänns detaljplanen av stadsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna laga kraft.

## INLEDNING

### Handlingar

De upprättade planhandlingarna består av :

#### Planbeskrivning

#### Genomförandebeskrivning

#### Fastighetsförteckning

#### Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

#### Plankarta med bestämmelser.

#### Samrådsredogörelse

#### Utlåtande 1

#### Utlåtande 2

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att reglera pågående omvandling av fritidshusboende till åretruntboende, genom att strukturera kommande

bebyggelse på de befintliga fastigheterna.

Detaljplanen ska också utreda möjligheten att tillskapa nya bostadsfastigheter och eventuell service inom området.

Detaljplanens bestämmelser är formade utifrån att områdets karaktär ska värnas så att den inte går förlorad.

## **Plandata**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Läge och areal</b>           | Planområdet omfattar Ostra Knall, Lövlund och Runsätter och ligger mellan golfbanan och travbanan i Sundbyholm ca 11 kilometer från Eskilstuna, utmed Mälaren. Planområdet uppgår till ca 89,6 hektar.   |
| <b>Planområdets avgränsning</b> | Planområdet avgränsas i nordväst av Klintvägen och i sydväst av Lövgårdsvägen. Ostra-bys samfällighet, vattenområde i nordväst och gränsen för naturvårdsområdet nordost om Koskären bildar naturliga gränser. I nordost går planområdet mot travbaneområdet och i sydost mot Ostra 4 och Lövgård 5:1.   |
| <b>Miljöbedömning</b>           | <p>För att utreda behovet av en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, enligt plan- och bygglagens (PBL) 5 kap. 18 § 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 miljö kvalitetsnormer 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, som underlag för politiska ställningstaganden.</p> |
| <b>Markägande</b>               | Marken är i huvudsak i privat ägo. Delar av marken ägs gemensamt av olika samfällighetsföreningar.   |

## Kommunala ställningstaganden

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Översiktsplan</b> | <p>För området gäller Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Mälärstranden, antagen 2005-05-26. Av översiktsplanen framgår att detaljplaneområdet är beläget</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• inom riksintresset Mälaren med öar och stränder</li><li>• inom riksintresse för kulturmiljövården för Kafjärden.</li><li>• inom ett större område av regionalt intresse för kulturmiljövården</li><li>• inom gränsen för riksintresse för flyget (yttersta delen av Koskären)</li></ul> <p>Befintligt bebyggelseområde anges som ”bebyggelse under omvandling” (till permanentboende).<br/>Ett mindre område i västra hörnet är markerat som ”utredningsområde för ny bebyggelse”.<br/>Västra delen av planområdet anges i övrigt som ”markområde med fortsatt pågående användning: jordbruk, skogsbruk, rekreation m.m.” och är inte avsett att byggas.<br/>Gyllenhielmska leden går i den norra delen av planområdet.<br/>Utmed stranden ligger stora vassbeväxta strandängar som i FÖP anges som strövområde med friluftsvården för rekreation och friluftsliv. De gränsar till områden med höga naturvärden.</p> |
| <b>Detaljplan</b>    | Området är inte tidigare detaljplanelagt.  |
| <b>Övrigt</b>        | För området gäller Områdesbestämmelser Ä6016 och Ä6017.<br>Fördjupningen av översiktsplanen gäller som program för detaljplanen.   |

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Natur och kultur

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Mark och vegetation</b>      | Den befintliga vegetationen består till stor del av trädgårdar i kuperad och småskalig terräng med inslag av blandskog och stenhällar i dagen.  |
| <b>Markradon</b>                | Planområdet har översiktligt bedömts ligga inom normalriskområdet för markradon (Översiktplan 2005 Eskilstuna Kommun).  |
| <b>Geotekniska förhållanden</b> | Planområdet är enligt geologiskt kartblad beläget inom ett område med mycket varierande markbeskaffenhet. Utmed strandängarna finns områden med postglacial lera, grus och strandgrus. Bebyggelseområdena består till stor del av grus och strandgrus, storblockig morän och partier med urgranit eller yngre granit. Det öppna landskapet i västra planområdet består av gyttjelera med ett område med storblockig morän dit befintlig bebyggelse är lokaliserad. Generellt sett kan man uttyda att det är den mest stabila marken som är bebyggd medan lerorna tillhör de låglänta och odlade områdena. |
| <b>Markföreningar</b>           | Inga kända föreningar finns i befintlig mark eller byggnader.   |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Historik</b>                | <p>Ostra Knall började bebyggas redan före år 1900, främst längs Ostravägen och ett stråk längs det som idag är Stallvägen och Berggrensvägen. Den äldre bebyggelsen var framför allt mindre torpställen.</p> <p>Den övervägande delen av bebyggelsen är uppförd från slutet av 1930- till slutet av 1950-talet. Området blev ett typiskt sommarstugeområde med smala, slingrande vägar och små byggnader anpassade till markens naturliga nivåer. Vattenförbrukningen i hushållen var låg och avloppslösningarna var mycket enkla.</p> <p>Ett par jordbruksfastigheter har brukat marken inom planområdet.</p>  |
| <b>Kulturmiljö-<br/>värden</b> | <p>Planen berör riksintresset för kulturmiljövård "Kafjärden"</p> <p>Det är främst den småskaliga karaktären som är utmärkande för Ostra Knall, låga byggnader, små volymer, flera små tillbyggnader istället för en stor. Området ger ett lummigt intryck både tack vare de små byggnaderna och de stora tomterna.</p> <p>Vägarna är ännu inte asfalterade inne i området och har kvar sin slingrande dragning.</p>   |
| <b>Fornlämningar</b>           | <p>Ett känt fornlämningsområde finns i den sydöstra spetsen av planområdet. Det är ett gravfält, ca 35x30 meter (N-SÖ), bestående av ca 6 fornlämningar. Dessa utgörs av runda stensättningar. Stensättningarna är 4-6 meter diameter och 0.1-0.3 meter höga. Samtliga är övertorvade, en har enstaka 0.2-0.3 meter stora stenar kännbara i ytan. En stensättning har kantkedja, 0.2-0.3 meter höga, av 0.3-0.6 meter långa stenar. Av en stensättning återstår bara halva, resten är urschaktat. Ett par stensättningar har en diffus form och är något osäkra. I södra delen av gravfältet finns rester efter gammal bebyggelse. Gravfältet är vidare skadat genom sommarstugebebyggelse. Området är beväxt med tallar, björkar samt lövsly.</p> |
| <b>Bebyggelseområden</b>       |  |
| <b>Bostäder</b>                | <p>Bebyggelsen i Ostra Knall består till största delen av äldre fritidshus. I området pågår en omvandling av fritidsboende till permanentboende.</p> <p>De äldre husen är ofta mindre och smälter på ett naturligt sätt in i den kuperade terrängen genom minimala ingrepp i miljön. Tillbyggda fastigheter har främst utökats med någon form av uterum med en del främmande takformationer som följd.</p> <p>Nyare byggnader, som uppförts sedan areabegränsningen i områdesbestämmelserna upphävdes, avviker markant från övrig bebyggelse både i form, färg och storlek.</p>  |
| <b>Verksamheter</b>            | <p>Viss jordbruksverksamhet med inriktning på hästhållning finns i Lövlund. Hästhållningen ingår i ett område runt Sundbyholms travbana.</p>   |
| <b>Service</b>                 | <p>Någon offentlig eller kommersiell service, finns inte i området.</p>  |

## Friytor

**Utevistelse och rekreation** Gyllenhielmska leden passerar igenom sydöstra delen av bebyggelseområdet, Runsätter, och fortsätter sedan utmed Ostravägen upp till badplatsen och vidare västerut.  
En badplats med badbrygga och båtbyggor för fritidsbåtar finns i den nordvästra delen av planområdet.

Badplats och camping i Sundbyholm nås via stigar genom området.

**Naturmiljö** Mitt i planområdet finns ett större sammanhängande höglänt naturmarksområde, Ostra 10:1. Där avverkades skogen 2003 och vegetationen utgörs nu av lövsly samt ett fåtal större barr- och lövträd. På platsen ligger också en höjdpunkt, själva ”knallen” i Ostra Knall.  
Området korsas av en gångstig som leder vidare mot Sundbyholms badplats och camping.

Äldre jordbruksmark som inte brukas längre finns i de västra delarna av planområdet. Marken är låglänt och fuktig, med ett stort dike som avvattnar marken ner mot Mälaren. Området håller långsamt på att förbuskas och har ett rikt djurliv.

Utmed stranden ligger stora vassbeväxta strandängar samt trädbeväxta områden med höga naturvärden.

De utgörs enligt skogsstyrelsen av strandsumpskog av främst al. Dess naturvärden utgörs av grova träd, död ved och ett fuktigt till blött markskikt. Ett annat namn för denna biotop är alkärr. I detta område finns förutsättningar för många arter som trivs i fuktiga och skuggiga strandmiljöer, t.ex. den rödlistade mindre hackspetten som har en av sina kärnområden i Mälarens och Hjälmarens strandskogar. Den behöver rik tillgång på död lövved. Samma biotop finns i närheten, österut delvis inom naturreservatet.

## Vattenområden

**Vattenområden** Planens vattenområde utgör, tillsammans med Koskären, en samfällighet och tillhör samma ägargrupp som äger marken närmast vattnet, där badplatsen är belägen. I anslutning till badet finns tre byggor för fritidsbåtar.  
Vattenområdet ingår i riksintresset för yrkesfiske.

**Strandskydd** Strandskydd 100 meter gäller, från strandlinjen såväl in över stranden som ut i vattnet.

## Gator och trafik

**Gatunät och trafik** Vägnätet har idag låg standard med mestadels grusbelagda körbanor. Någon gatubelysning finns inte. Vägområdet, området för körbana med diken, varierar men är ofta mycket smalt, från 5 meter mellan fastighetsgränserna, men smalare i verkligheten.

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Gång- och cykelvägar</b> | För gång- och cykeltrafikanter finns inga trafikseparerade stråk förutom ett fåtal stigar inne i området.  |
| <b>Kollektivtrafik</b>      | Buss går från Eskilstuna Centrum till Sundbyholm. En busslinje går från Eskilstuna via Vallby till Slätviken.  |
| <b>Parkering</b>            | Några samlade parkeringsplatser finns inte inom området. Privatpersoner parkerar på eller i anslutning till sina fastigheter.<br>Vid badplats och båtbyggor parkeras det ostrukturerat på tillgänglig plats på omgivande mark. |

## Störningar

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Hästhållning</b> | Närheten till Sundbyholmstravet och den relativt omfattande hästhållningen i området kan göra det mindre lämpligt för allergiker. Förutom allergener kan lukt från hästar, stall och gödselhantering förekomma.<br>Inom planområdet finns ett par stallanläggningar som omfattas av mindre hästbesättningar som omfattar omkring 10 hästar. |
| <b>Buller</b>       | Närheten till travbanan i Sundbyholm kan betyda att ljud från högtalaranläggningen tidvis upplevs som störande.   |

## Teknisk försörjning

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Vatten- och avlopp</b>           | Eskilstuna Energi och Miljö AB har byggt överföringsledningar för vatten och avlopp fram till området. De flesta fastigheterna är anslutna till dessa via gemensamma vatten- och avloppsnet. Det finns flera gemensamhetsanläggningar för vatten- och avlopp inom planområdet. |
| <b>El, tele, bredband och värme</b> | Elnätägare i området är SEVAB Strängnäs Energi.<br>Telia äger det fasta telefnätet.<br>Området ingår inte i fjärrvärmenätet. Hushållen har enskild uppvärmning.  |
| <b>Avfall</b>                       | Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvarar för hämtning av avfall. Någon källsorteringsstation finns inte inom området.   |
| <b>Dagvatten</b>                    | Vägarna saknar i de flesta fall diken eller ledningar för omhändertagande av dagvatten (regn- och smältvatten). Avvattningen sker på vägmark och tomtmark.   |

## FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

### Natur och kultur

#### Mark och vegetation

Befintliga marknivåer ska så långt möjligt sparas på tomtmark för att bevara områdets karaktär. Värdefull vegetation på tomtmark, typ större ädellövträd, bör bevaras. Delar av naturmarken inom bebyggelseområdet kommer att tas i anspråk för möjliga nya tomter.

På den naturmark i västra delen av planområdet, som i den fördjupade översiktsplanen anges som utredningsområde för ny bebyggelse, kommer ingen bebyggelse att tillåtas. Den marken kommer istället att tillhöra ett större sammanhängande naturmark- och odlingsområde.

#### Markradon

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Mälaren så klassas området som normalriskområde. Boverkets byggregler BBR 94 föreskriver att nya byggnader skall utföras radonskyddande inom normalradonmark. Vid exploatering av planområdet ska kompletterande radonundersökning göras.

#### Kulturmiljövärden

Stadsmuseets rekommendationer för att bibehålla områdets karaktär är att

- bygga i en våning med flackt sadeltak
- dela upp byggnadsvolymen 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
- avgränsa tomten med grönska

#### Fornlämningar

Gravfålet som fins i den södra delen av planområde får följande planbestämmelser:

**a<sub>1</sub>** Alla markarbeten samt uppförande av ny bebyggelse kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

**n<sub>1</sub>** Naturområdet ska skötas varsamt och inte användas till upplag eller kompost etc. Markarbeten samt uppförande av ny bebyggelse får inte företas utan tillstånd från länsstyrelsen.

I övrigt i planområdet då fornlämningar påträffas, ska arbetet avbrytas och antikvarisk myndighet kontaktas.



## Bebyggelseområden

### Bebyggelse

Friliggande enplanshus med förhöjt väggliv kommer att tillåtas generellt i planen.

I huvudbyggnad med förhöjt väggliv får vind inredas.

För att behålla området karaktär av stora naturtomter med gles bebyggelse ska minsta tomtstorlek för nya fastigheter vara 1500 m<sup>2</sup>. Detaljplanen möjliggör ett 30-tal nya tomter. 1/7 av tomten får bebyggas, dock högsta byggnadsarea om 200 m<sup>2</sup> i ett plan, med en huvudbyggnad om högst 160 m<sup>2</sup> i byggnadsarea.

Suterrängvåning/källare får anordnas. Vind får ej inredas vid anordnandet av suterräng/källare. Flera komplementbyggnader får uppföras.

Varje komplementbyggnad får högst ha en byggnadsarea om 50m<sup>2</sup>.

Byggnadsarean är den area som byggnaderna upptar på marken.

### Placering och utformning

Ny bebyggelse orienteras i huvudsak i anslutning till befintlig bebyggelse och gatunät. Nya byggnaders placering ska anpassas till befintlig topografi och upplevelsen av landskapet. Omfattande uppfyllnader eller schaktningar som förändrar marknivån ska undvikas. Byggnader kan med fördel utformas med soterrängvåning eller med hög sockel som tar upp markens nivåskillnad.

Huvudbyggnad får inte sammanbyggas med komplementbyggnad.

Byggnader ska utformas med sadel- eller pulpettak. Ett antal av de nya fastigheterna får endas sadeltak byggas samt att placering ska ske parallellt med gata. Detta för att skapa ett harmoniskt traditionellt intryck i brytningen av det öppna och det mer skogliga och bebyggda landskapet.

Huvudbyggnad med förhöjt väggliv får ej taklutning överskrida 27 grader.

I övriga fall är det 27 till 38 grader som gäller för taklutning för huvudbyggnad och 27 grader för komplementbyggnad.

Högsta tacknockshöjd för huvudbyggnad är 7.0 meter.

Högsta tacknockshöjd för huvudbyggnad med pulpettak är 5.0 meter.

Högsta taknockshöjd för komplementbyggnad är 4.0 meter.

För några fastigheter på öarna är högsta tacknockshöjd för huvudbyggnad 5.0 meter.

Huvudbyggnad samt tak över uteplats ska placeras 4.0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad placeras 1.0 meter från fastighetsgräns.

### Material och byggnadsteknik

Nya byggnader utformas företrädesvis med fasader av puts eller trä och målas med ljusa kulörer alternativt falu rödfärg. Även tjärade och järnvitriolstrukna träfasader accepteras.

Takmaterial av rött lertegel, papp, falsad plåt och så kallade ”gröna tak”, av gräs eller sedumarter, är att föredra. Korrugerade, blanka plåttak ger ofta ett dominerande och stelt intryck och passar sämre in i omgivande miljö.

Styck- och platsbyggda hus har goda möjligheter att anpassas till befintlig mark och vegetation.

### Grundläggning

Det är byggherrens ansvar att närmare undersöka grundförhållandena.

I samband med bygglovprövning bör kontakt tas med kommunens bygglovsavdelning för samråd om lämpligt grundläggningssätt.

**Verksamheter** I de inre delarna av planområdet, med relativt små tomter och ett vägnät av lägre standard, är det inte lämpligt att bedriva någon verksamhet. I planområdets södra och västra delar kan verksamheter, som inte är störande för omgivningen, bedrivas där så är möjligt med anslutning till större väg. Högst 25 procent är den totala byggnadsarean får inredas för verksamhet.

Lämpliga verksamheter kan vara kontor, fotvård, frisör, massör. Verksamheten får inte bedrivas utomhus eller på annat sätt störa omgivningen.

**Service** Kommunal service i form av barnomsorg och äldreomsorg planeras, dock inte i nuläget. Befintliga anläggningar inom övriga delar av kommunen ska användas. Vid befintlig föreningslokal får en lokal för barnomsorg byggas.

### **Friytor**

**Lek och rekreation** Delar av samfälligheten S:3, i närheten av och i anslutning till badplatsen, avsätts i detaljplanen som ett område för gemensamma aktiviteter. Här kan möjligheter till omklädningshytt, toalett för badgäster uppföras. Ett stråk mellan golfbaneområdet och badplatsen avsätts för odling och friluftsliv.

**Naturmiljö** I bebyggelseområdena sparas områden för naturmark i strategiska lägen mellan bostadsfastigheterna. Vassängarna utmed Mälarstranden bevaras med stöd av det generella strandskyddet, 100 meter från stranden.

Det stråk med tidigare jordbruksmark som i den fördjupade översiktsplanen anges som pågående användning, bevaras till största delen obebyggt. En del av marken tas i anspråk för nya bostadstomter som får avstyckas från stamfastigheterna. För att bevara det öppna landskapet förordas tidvis betning av hagmarkerna.

Skogen mellan Ostra Knall, Sundbyholms travbana och Ostra-Vretatorp omfattar 25 – 30 hektar. Eftersom bebyggelse och åkerfält dominerar trakten i stort, så är detta det enda större skogsområdet för närrekreation för de boende i området, det vill säga för cirka 300 – 400 personer. Skogsområdet utnyttjas flitigt både av närboende till kortare promenader, ridande och vandrare på Gyllenhielmska leden. Skogen tillhör fem olika privata fastigheter men huvuddelen tillhör Lövgård 5:1. Då allt fler bosätter sig permanent i dessa tidigare fritidsområden, ökar behovet av bostadsnära grönområden. Den aktuella skogen bör därför få förbli obebyggd.

### **Vattenområden**

**Vattenområde** Vassområdet utmed stranden har stor betydelse för växt- och djurlivet. Ingrepp och åtgärder som försämrar livskvaliteten för dessa är inte tillåtna.

**Strandskydd** Strandskyddet föreslås fortsätta att gälla 100 meter inåt land och ut i vatten. För samtliga ingrepp eller åtgärder i mark och vatten som omfattas av strandskydd krävs strandskyddsdispens.



## Gator och trafik

### Gatunät och trafik

Fler bebyggda tomter och ett ökat åretruntboende leder till ökad trafik, vilket i framtiden kan leda till ett allmänt krav på en förbättring av det befintliga vägnätet för att klara trafiksäkerhet och framkomlighet. Vägområden, med bredder anpassat till antalet fastigheter och därmed bedömt trafikflöde inom området, läggs ut i detaljplan.

Berggrensvägen är i sträckan mot Ostravägen mycket smal och kurvig. Vägen går tvärs igenom fastigheten Ostra 5:6 mellan bostadshus och gårdsbyggnader. Bostadshuset samt gårdsbyggnader ligger väldigt nära vägen. En ny möjlighet till anslutning mot Berggrensvägen via Stallvägen läggs ut. Berggrensvägen kan då, om föreningen önskar, stängas av för genomfart.

Mannes väg ingår på grund av sin lutning inte i lokalgatunätet utan markeras som tomttillfart med ett fåtal utfarter.

Vändplatser krävs för att sopbilar och snöröjningsfordon ska komma fram. De vägar, på vilka vändplatser inte kan ordnas eller som endast betjänar en eller enstaka fastigheter, kommer inte att ingå i lokalgatunätet utan fungerar som tomttillfarter.

Detaljplanen möjliggör en förbättring av vägnätets standard, men det är vägsamfällighetsföreningarna och deras medlemmar som bestämmer *om* och *när* vägarna ska breddas eller rustas. Kommunen kommer inte att ställa några krav på vägstandarden så länge vägarna har enskilt huvudmannaskap. Däremot kan förändrade krav från avfallshanteringen tvinga fram förändringar i vägstandarden.

### Kollektivtrafik

Förutsättningar för busstrafik till området underlättas genom att mark för busshållplats reserveras i detaljplanen. Busshållplatserna placeras inom vägområde på Lövgårdsvägen och Ostravägen så upptagningsområdet av boende blir så effektivt som möjligt. Det finns möjlighet att bygga en pendlarparkering vid den planerade busshållplatsen på Lövgårdsvägen.

### Gång- och cykelvägar

I exploateringsområden avsätts mark för gångtrafik mellan fastigheterna. Utmed Lövgårdsvägen mot golfbanan finns möjlighet att inom vägområdet anlägga gångbana till busshållplatserna. Detaljplanen medger en möjlighet för ett cykelstråk genom området för en eventuell framtida cykellänk mellan Sundbyholm och Sundbyholms golfbana.

### Parkering och utfarter

I anslutning till badplats och båtbygggor, samt vid föreningslokalen, kommer mark för parkering att anvisas. Övrig parkering ska ske på de enskilda tomterna. Fri sikt ska råda vid tomtutfarter och i korsningar. Garage ska placeras så att utbackning inte sker direkt ut på vägmark.

## Störningar

### Hästhållning

I planområdet ligger ett antal stall och i anslutning till området så ligger Sundbyholms travbana.

Boverket och socialstyrelsen rekommenderar ett skyddsavstånd om 200 meter mellan hästanläggningar och bostäder. Då stallanläggningarna omfattas av mindre hästbesättningar som understiger 10 hästar så har avstånden bedömts kunna vara lägre än de 200 meter som varit gällande. För att hävda hästhållningen samt skydda bostadsbebyggelsen så föreslås inga nya tomter i detaljplanen inom 100 meter från stallanläggning samt 50 meter från beteshagar. Rekommendationerna för avstånden är hämtade ur publikation Hästar och bebyggelse 2004:17 som Länsstyrelsen i Skåne har tagit fram. Hänsyn är även gjord till platsen då hästverksamhet är något som tillhör områdets karaktär. I fördjupningen av översiktsplanen för Mälaren är detta område utsatt som hästverksamhetsområde och bör därför beaktas.

Den fördjupade översiktsplanen för Mälstraranden anger området som ett hästverksamhetsområde. Hästverksamheten är något som tillhör områdets karaktär samt närheten till Sundbyholms travbana. Detaljplanen prövar att skapa förutsättningar för de befintliga fastigheterna som ligger kring stallbyggnader samt beteshagar. Detta görs med planbestämmelse **B<sub>1</sub>**, *bostadsfastighet i närhet av stall och fasta beteshagar*. De kvarter som ligger helt eller delvis inom 200 meter från stall och beteshage kommer att omfattas av denna planbestämmelse. Det innebär att en eventuell köpare av bostadsfastighet bör göras införstådd med att hästallergener och gödsellukt förekommer i området. Även om en tomt säljs till någon som förstår problemet idag så kan dock problem återuppstå i nästa led. Markägarna måste vara medvetna om inskränkningarna i deras rättigheter när det gäller hästhållning. Bestämmelsen korsmark och naturmark har använts som en buffertzonen i detaljplanen kring stall och beteshagar mot intilliggande bostadsfastigheter. Detta för att hålla avstånd mellan bostadsbebyggelse på befintliga tomter och hästhållning. Några nya tomter tillåts inte inom 100 meter från stall och beteshage inom planen.

Det finns flera åtgärder som går att vidta för att lindra effekterna av spridning av allergener vid bebyggelse. Vid bostadsbebyggelse och stall inom planområdet bör nedanstående rekommendationer följas.

- Topografi, Vindriktning, byggnader och vegetation har betydelse.
- Tillgång till dusch och omklädningsmöjligheter vid stall bör finnas.
- Ridstigar anläggs på lämpligt sätt i förhållande till bebyggelse.
- Närboendes uppfattning av hästhållningen.
- Åtgärder mot lukt, flugor och buller.
- Krav på skötselrutiner, täcka flytgödselbehållare för att undvika lukt och flugansamlingar
- Ventilationsluft från stallar kan renas med olika metoder.
- Avskärmning av bullergivande källor.

Prövning av nya tillstånd för hästhållning inom planområdet görs av



kommunens miljö- och räddningstjänstförvaltning.

## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp

All ny bebyggelse ska anslutas till kommunens överföringsledning via enskilda vatten- och avloppsnät (VA).

Anslutning till VA-nätet är en förutsättning för att erhålla bygglov för nybyggnad.

Befintliga fastigheter som inte har vatteninstallationer inne i byggnaden och de fastigheter som har avloppstillstånd som är yngre än 15 år och där avloppet inte utgör någon olägenhet är befriade från anslutningsåtgärder.

### El, tele, bredband och värme

Befintligt elnät kommer att förstärkas. Nätägaren svarar för anläggningen fram till tomtgräns.

Anslutning till fjärrvärmenätet är inte aktuellt.

### Avfall

Två områden lämpliga för avfallssorteringsstationer anvisas plats i planområdet. Kommunen kommer inte att kräva deras genomförande men en utbyggnad av avfallssorteringskravet är att vänta inom överskådlig tid inom kommunen.

För fastigheter vid tomttillfarter, utan möjlighet för ett uppsamlingsfordon att vända, kommer sophämtning inte att ske vid tomtgränsen utan vid särskilt anvisad plats i närheten.

### Dagvatten

Genom ett lokalt omhändertagande av dagvatten bidrar man till minskad miljöbelastning på Mälaren. Dagvatten, det vill säga avrinning från tak och mark ska därför fördröjas och renas så långt det är möjligt inom respektive fastighet. Förutsättningarna är goda eftersom de flesta tomter har rikligt med vegetation. Vegetationen fördröjer vattenflöden och hjälper till att rena vattnet innan det når Mälaren.

Vid breddning av vägar eller vid problem med att ta hand om dagvattnet från vägarna i området, ska det redovisas hur lokalt omhändertagande ska lösas. Vid behov av dammar ska dessa i första hand anläggas på naturmark inom planområdet.



## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Nollalternativet innebär en redan pågående, oreglerad utbyggnad av Ostra Knall.

Den fördjupade översiktsplanen för Mälärstranden utpekar Ostra Knall som möjligt omvandlingsområde till åretruntboende. Det sker redan idag en omvandling från fritids- till permanentboende i området. Bebyggelsetrycket är stort och större markägare har ett uttalat exploateringsintresse.

Den småskalighet i bebyggelsestruktur som upplevs så positiv i Ostra Knall kommer till stor del att försvinna med en ökad andel permanentbebyggelse. Det höga bebyggelsetrycket innebär konflikter mellan enskilda och allmänna intressen.

Utmed hela Mälärstranden innebär detaljplaneläggningen och utbyggnaden av den kommunala vatten- och avloppshanteringen att utsläpp från enskilda avlopp minskar och att övergödningen av Mälären hejdas.

En detaljplan i området ökar möjligheten att reglera byggandet och ger kommunen ett instrument för att ställa krav på vatten- och avloppslösningar. Den ökar också möjligheten att skydda värdefulla miljöer i området för att försöka trygga en hållbar utveckling. För många människor är det mycket positivt att få bosätta sig permanent i en miljö som denna, med en gynnsam påverkan på fysisk och psykisk hälsa.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Genomförandetid</b> | Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.  |
| <b>Huvudmannaskap</b>  | Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.  |
| <b>Bygglov</b>         | Bygglov får inte beviljas förrän fastigheten kan redovisa en godkänd vatten- och avloppslösning.<br>Planavgift tas ut vid bygglov/bygganmälan. |

## ARBETSGRUPP

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

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Björn Sigsjö        | SBF / Planavdelningen      |
| Ivan Andic          | SBF / Planavdelningen      |
| Christer Ljungkvist | SBF / Planavdelningen      |
| Ageneta Niklasson   | SBF / Planavdelningen      |
| Marita Lorentzon    | SBF / Planavdelningen      |
| Inga Krekola        | SBF / Planavdelningen      |
| Johan Forsberg      | SBF / Planavdelningen      |
| Mari Lundkvist      | SBF / Bygglövsavdelning    |
| Maria Lindberg      | MoR / Miljöavdelning       |
| Anne-Marie Engman   | KLK / Mark och Fastigheter |
| Daryush Keshavaraz  | SBF / KartoGIS             |
| Anna Götzlinger     | KoF / Stadsmuséet          |
| Daniel Edvarsson    | Lantmäterimyndigheten      |
| Kenneth Engvall     | Lantmäterimyndigheten      |

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Johan Forsberg  
Tf. Planchef

Björn Sigsjö  
Fysisk planerare

## Antagandehandling

Detaljplan för

# Ostra Knall

Mälarstranden  
Eskilstuna kommun

## Genomförandebeskrivning

plannr 1366-0

### 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

|                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| <b>Tidplan</b>         | Mars-April 2007   | Samråd  |
|                        | Mars 2008   | Beslut om utställning i stadsbyggnadsnämnden                                |
|                        | April-Maj 2008  | Utställning 1   |
|                        | Oktober 2008  | Utställning 2   |
|                        | Januari 2009  | Godkännande av stadsbyggnadsnämnden   |
|                        | Februari 2009   | Godkännande av kommunstyrelsen  |
|                        | Februari 2009   | Antagande av kommunfullmäktige  |
|                        | Mars 2009   | Detaljplanen vinner Laga kraft under förutsättning att den inte överklagas. |
| <b>Genomförandetid</b> | Planens genomförandetid är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs. |   |
| <b>Huvudmannaskap</b>  | Detaljplanen anger enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet ska ansvara för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna                           |   |



platser. Detta gemensamma ansvar fullgörs ofta genom att fastighetsägare går samman och bildar en samfällighetsförening som sköter de allmänna platserna. Inom området finns idag Knallens, Lövgårds, Ostra Knall-Klintens, Ringborgs och Sjövägens Samfällighetsföreningar.

**Ansvarsfördelning**

Knallens samfällighetsförening ansvarar för grönområden (ga:9), vatten och avloppssystem med tillhörande anordningar inom området (ga:16), väg och samlingslokal med festplats(ga:12), vägar och grönområden (ga:13), sommarvattenledning med ledningar och pumphus (ga:14).

Ostra Knall-Klintens Samfällighetsförening (ga:8) ansvarar för vägarna 1-2-3-5-6-8 samt 3-4, 5-9 och 6-7 enligt förrättningskarta akt.nr. 0484-95/98.

Ringborgs Samfällighetsförening (ga:11) ansvarar för sektion 1: vatten- och avloppsledningar med tillhörande anordningar, sträckan 1-2, sektion 2: vatten- och avloppsledningar med tillhörande anordningar, sträckan 2-3.

Sjövägens Samfällighetsförening (ga:15) ansvarar för vatten- och avloppssystem med tillhörande anordningar.

Lövgårds Takthagens Samfällighetsförening (ga:5) ansvarar för sina ledningar inom planområdet (vatten och avloppsledningar).

Fastighetsägarna ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten på kvartersmark.

Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvarar för VA-ledningar (vatten och avlopp), fram till anslutningspunkt för överföringsledning.

SEVAB ansvarar för elledningar fram till elmätare.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar fram till kopplingspunkt.

**Fastighetsrättsliga frågor****Berörda fastigheter**

Detaljplanen berör drygt ett hundratal fastigheter

**Fastighetsbildning**

Ett antal fastighetsägare får möjlighet att stycka av sina fastigheter enligt illustration på plankarta (fastigheter närmast golfbanan samt del av Ostra 10:1).

En del fastigheter har enligt planen möjlighet att köpa till kvartersmark. Fastigheter som kan vara berörda är Ostra 2:30, 2:33, 2:54 och 2:55. Överenskommelse skall göras mellan berörda parter som tillförs mark och som avyttrar mark.

För att reglera tomtytter behövs avtal om fastighetsregleringar upprättas mellan berörda fastighetsägare. Därefter är lantmäteriförrättning nödvändig. Förrättningskostnaden betalas av fastighetsägarna. Tillökning av tomtmark ska ske i huvudsak efter illustration på detaljplanen. Då mark som avyttras till tomtmark från samfälligheten så måste ett upphävande av samfälligheten göras för den mark som avstyckning avser i och med förrättningen.

**Allmänna platser**

Detaljplanen medger att allmänna platser kan upplåtas till samfällighetsföreningarna i området. Denna möjlighet finns på grund av att det ska vara möjligt att bygga ut gator och vändplatser i området.

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)

Ostra 2:18, 2:29, 2:54, 2:61, 2:68, 5:18, 7:6, 8:7, 10:1, 15:2

Lövgård 5:1, 5:5, 5:7

Berglund 1:1

Ringsborg 1:1

Lindesberg 1:1

Andersro 1:1

**Tomttillfart**

Gemensam tomttillfart över kvartersmark till lokalgata säkras rättsligt genom bildande av gemensamhetsanläggning. Ansökan görs hos lantmäteriet.

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

Fastigheter som berörs av gemensam eller enskild tomttillfart:

Ostra 2:18, 2:24, 2:25, 2:30, 2:31, 2:32, 2:33, 2:34, 2:35, 2:36, 2:37, 2:38, 2:44, 2:45, 2:46, 2:49, 2:50, 2:51, 2:52, 2:53, 2:68, 3:13, 3:14, 3:15, 3:16, 3:17, 5:6, 5:32, 5:33, 10:1, 10:19, 16:6, 16:8, 16:12, 16:22

Ostra 16:3 (framtida avstyckning)

Andersro 1:1 (framtida avstyckning),

Lindesberg 1:1 (framtida avstyckning),

Ringsborg 1:1, 1:2,

Lövgård 5:1 (två framtida avstyckningar) 7:1, 8:3, 8:9, 8:10, 8:11

|   |  |
|---|--|
| <b>Servitut</b>                             | Rätt för allmänheten att nyttja område x för gångtrafik säkerställs genom bildande av servitut.<br>Servitut för transformatorstation bildas inom område E.   |
| <b>Ledningsrätt</b>                         | Rätt till utrymme för allmänna ledningar, inom u-område, med tillhörande transformatorstation (E) kan säkerställas med ledningsrätt.                         |
| <b>Gemensamhetsanläggning/<br/>Servitut</b> | För fastigheter som har problem med dagvattenhantering finns möjlighet att bilda servitut eller gemensamhetsanläggning för att lösa hantering av dagvattnet. |

## **Ekonomiska frågor**

### *Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare:*

|   |   |
|---|---|
| <b>Planavgift</b>   | Planavgift tas ut i samband med bygglov/ bygganmälan.   |
| <b>Avstyckning av tomter</b>  | Avstyckning av fastigheter medför kostnader. För mer information kan man kontakta Lantmäteriet.   |
| <b>Vatten, avlopp och bygglov</b>   | Anslutning till kommunalt vatten och avlopp sker enligt gällande VA-taxa. För mer information kan man kontakta Eskilstuna Energi och Miljö AB.<br>All nybebyggelse ska anslutas till kommunens överföringsledning via enskilda vatten- och avloppsnät (VA). Anslutning till VA-nätet är en förutsättning för att erhålla bygglov.   |
| <b>Samfällighetsförening (Ostra- Knall Klinten) angående nya Lokalgator</b> | I de fall Ostra-Knall Klintens samfällighetsförening önskar rusta upp vägnätet så svarar föreningen för de kostnader som uppkommer. Undantag är de vägar som inte ingår i samfällighetsföreningens verksamhetsområde. Enligt Ostra – Knall Klintens samfällighetsförening skall berörda fastigheter bekosta en upprustning, byggnation av dessa vägar till en standard som föreningen accepterar innan föreningen är beredd att överta driften. |
| <b>Lokalgata mellan Stallvägen och Berggrensvägen</b>                       | Det är upp till föreningen (Knallens) att själv besluta om och när den i planen inlagda lokalgatan mellan Stallgatan och Berggrensvägen skall byggas. Det är en möjlighet för föreningen.   |



**Kostnader för  
nyttillkomna  
lokalgator**

Kommunen har beräknat kostnader för vad det skulle kosta om kommunen skulle bygga ut 4 stycken Lokalgator i området. Kostnaderna är vad det skulle kosta 2008.

Detta är beräknad på kommunalstandard och med en gatubredd på 6,5 meter, med asfalt och belysning exklusive markinlösen, projektering och byggherrekostnad.

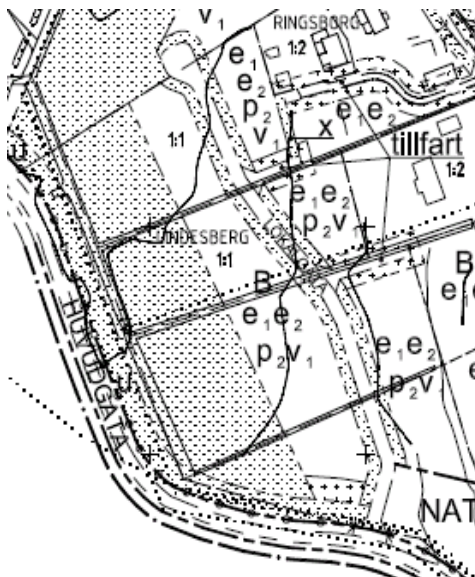
En breddning av huvudgatan till 8 meter skulle kosta ca 1 900 000 kronor.

Belysningen i området på befintliga lokalgator och huvudgata med 230 belysningsstolpar uppgår till ca 2 700 000 kronor.

**Kostnad  
Område 1**

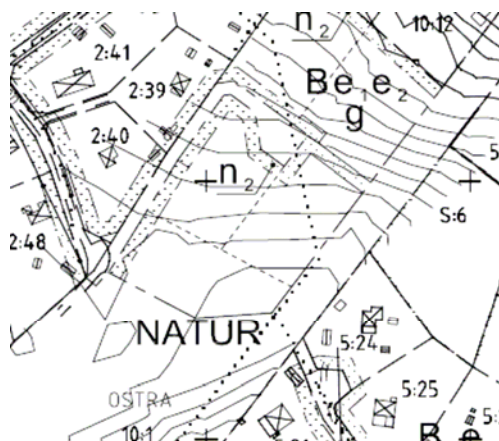
Område 1: Vid fastigheterna Lindesberg 1:1, Andersro 1:1, Ringsborgs 1:1 och Berglund 1:1

Väglängden: 250 meter. Kostnaden för utbyggnad: ca 1 000 000 kr

**Kostnad  
Område 2**

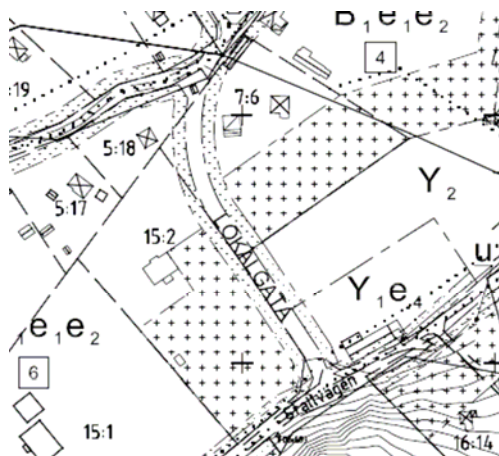
Område 2: Vid fastigheten Ostra 10:1

Väglängd: 140 meter. Kostnad för utbyggnad ca 600 000 kr

**Kostnad  
Område 3**

Område 3: Vid fastigheten Ostra 15:2

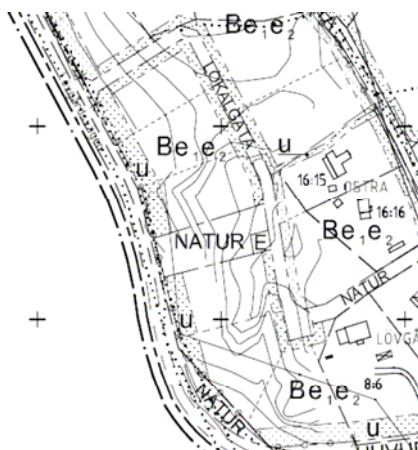
Väglängd: 140 meter. Kostnaden för utbyggnad ca 600 000 kr



**Kostnad  
Område 4**

Område 4: Vid fastigheten Lövgård 5:1

Väglängd: 315 meter. Kostnaden för utbyggnad ca 1 400 000 kr



## Tekniska frågor

**Bygglov**

För att bygglov skall beviljas krävs att fastigheten har godkänd va-lösning.

**Ei**

SEVAB ansvarar och förstärker elnätet i området.

**Vatten och  
avlopp**

Eskilstuna Energi och Miljö AB har byggt en överföringsledning för vatten och avlopp. I området finns ett gemensamt ledningsnät.

All nybebyggelse ska anslutas till kommunens överföringsledning via enskilda vatten- och avloppsnät (VA). Anslutning till VA-nätet är en förutsättning för att erhålla bygglov.

Bygglov får inte beviljas förrän en fastighet har godkänd VA-lösning, gäller även fastigheter ute på öarna.

Befintliga fastigheter som inte har vatteninstallationer inne i byggnaden och de fastigheter som har avloppstillstånd som är yngre än 15 år och där avloppet inte



utgör någon olägenhet är befriade från anslutningsåtgärder.

|   |  |
|---|--|
| <b>Dagvatten</b>                        | Dagvatten ska omhändertas lokalt inom den egna fastigheten.  |
| <b>Avfall</b>                           | Inom planområdet anvisas platser för avfallssorteringsstationer, de större E områdena. Sophämtning sker tillsviare enligt dagens rutiner.  |
| <b>Åtgärder inom fornlämningsområde</b> | Fornlämningsområdet i södra delen av området är skyddat av lag (1988:950) om kulturminnen. Inom de ytor av kvartersmark som befinner sig inom fornlämningsområdet ska alla typer av åtgärder som innebär markarbeten eller förändring av byggnadernas volym föregås av tillstånd från Länsstyrelsen i Södermanlands län. Detta berör fastigheterna Lövgård 8:1-8:4 |

---

Eskilstuna 2008-12-17

KOMMUNLEDNINGSKONTORET  
Näringsliv  
Mark- och fastighetsenheten

Anne-Marie Engman  
Markingenjör

## Antagandehandling

Detaljplan för

# Ostra Knall

Mälarstranden  
Eskilstuna kommun

## Konsekvensbeskrivning

Plannummer 1366-0

### ALLMÄNT

#### Process

I Plan- och bygglagen (PBL) ställs krav på att en detaljplan som medför *betydande påverkan* på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser ska miljökonsekvensbeskrivas. En miljökonsekvensbeskrivning är en process och ett dokument (MKB) som grundligt undersöker och utvärderar de konsekvenser som detaljplanen kan innebära. För att utreda om en utförligare MKB behövs ska, enligt PBL, alla detaljplaner *behovsbedömas*.

Enligt ett politiskt beslut i Eskilstuna Kommun ska alla detaljplaner konsekvensbeskrivas ur en rad olika aspekter.

**Detaljplanen för *Ostra Knall* antas inte medföra en betydande påverkan på miljön och därför görs denna enklare beskrivning av möjliga miljökonsekvenser i samband med planarbetet.**

Denna konsekvensbeskrivning ska bedöma de följder som planförslaget medför, både ekologiska, ekonomiska, kulturella och sociala konsekvenser. Framtagandet av en konsekvensbeskrivning ska följa arbetet med detaljplanen och utvecklas under planprocessens gång. Analysen ska finnas med i beslutsunderlaget när planen antas. Under samrådsskedet kartläggs de viktigaste frågorna som har betydelse för en framtida exploatering.

#### Läsanvisningar

Konsekvensbeskrivningen är indelad i två avsnitt, **Miljö** och **Hälsa**, som dels beskriver planförslagets inverkan på miljön dels effekterna det kan ha på den enskilda människans hälsa.

#### Arbetsätt

Den projektgrupp som bildats för planarbetet svarar även för innehållet i denna konsekvensbeskrivning.

# MILJÖ

## Inledning

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Syfte</b>      | Avsikten med miljökonsekvensbeskrivningen är att tydliggöra effekter och konsekvenser av en tänkt åtgärd, ge enskilda och organisationer ökade möjligheter att påverka beslut att åstadkomma ett säkrare beslutsunderlag.   |
| <b>Alternativ</b> | Miljökonsekvenserna ska analyseras utifrån ett nollalternativ och ett förändringsalternativ. Nollalternativet innebär en analys av nuvarande förhållanden, det vill säga att ingen förändring kommer till stånd. Dagens markanvändning, utformning och användning bibehålls. Förändringsalternativet beskriver konsekvenserna av de föreslagna förändringarna som redovisas i planbeskrivningen och som åstadkoms genom planbestämmelser på plankartan. |

## Nollalternativet

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Användningssätt</b>          | Befintliga områdesbestämmelser fortsätter att gälla i området. Här gäller två olika områdesbestämmelser, i vilka det inte finns någon uttalad byggrätt. Nollalternativet innebär en fortsatt pågående utbyggnad av Ostra Knall till ett område för både sommar- och åretruntboende. VA-lösningarna kommer att bestå av gemensamhetsanläggningar som är kopplade till kommunens överföringsledning, och som största delen av fastigheterna är anslutna till, men delar av bebyggelsen kommer att ha egna lösningar typ infiltrationsbäddar och trekammarbrunnar.  |
| <b>Topografi och vegetation</b> | Den befintliga vegetationen består av trädgårdar med inslag av blandskog och stenhällar i dagen. Den kuperade, småskaliga trädgårdskaraktären kommer troligen att försvinna vid nybyggnader eftersom tomterna ofta terrasseras för att få ett plant läge för huvudbyggnaden. Den naturmark som finns inom området kommer till stor del att försvinna för att ge plats för ny bebyggelse. Omgivande jordbruksmark fortsätter att växa igen alternativt brukas om något behov uppstår. På stora delar av befintlig mark kommer nya tomter att styckas av och bebyggas. Vassängarna bevaras med hjälp av strandskyddet (100 meter). |
| <b>Biologisk mångfald</b>       | Naturområden används i större utsträckning när fler bor i området året runt vilket innebär ett större slitage och risk för påverkan av ekologiska värden.  |
| <b>Kulturmiljövärden</b>        | Många av de befintliga sommarstugorna har funnits länge i området och har stora kulturmiljövärden. Dessa riskerar till stor del att försvinna för att ersättas med nyare, kanske större, och modernare byggnationer.   |
| <b>Bebyggelsestruktur</b>       | Befintliga områdesbestämmelser har inga begränsningar av tillåten byggnadsarea. Det betyder att områdets småskaliga bebyggelsestruktur   |

kommer att försvinna, efterhand som bygglov för åretruntbostäder beviljas. Nya byggnader byggs inte i första hand i uppdelade volymer och med mindre takfall. De följer inte heller befintliga marknivåer.

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Säkerhet</b>           | Befintligt gatunät i området kommer att ligga kvar relativt oförändrat, men trafikintensiteten ökar i takt med att andelen åretruntboende ökar. Gatorna är smala utan gång- och cykelbanor så oskyddade trafikanter kommer att utsättas för stora risker, särskilt vintertid när snövallarna utmed vägen kan bli höga eftersom det saknas platser för snöupplag inom området. Enskilt huvudmannaskap gäller för vägarna inom området. |
| <b>Vatten- och avlopp</b> | Fastigheterna kopplas upp allt eftersom de anser att de behöver vatten- och avlopp till sina fastigheter. Det går långsammare att få stopp på utsläpp av förorenat avloppsvatten till Mälaren och grundvattnet.   |

## Förändringsalternativet

|   |   |
|---|---|
| <b>Användningssätt</b>                          | Ostra Knall utvecklas mot att bli ett område med i huvudsak åretruntboende. Planbestämmelserna kommer att ge riktlinjer för ny bebyggelse, lokalgatunät, gång- och cykelvägar, naturmark, vatten- och avloppslösningar etc.   |
| <b>Bebyggelsestruktur och kulturmiljövärden</b> | Genom att planbestämmelserna sätter begränsningar för tomternas bygggrätt samt ger riktlinjer för hur utbyggnaden bör ske, med avseende på takvinklar, byggnadskroppar och material, ges området förutsättningar att behålla sin småskaliga karaktär.   |
| <b>Topografi och vegetation</b>                 | Områden med naturmark sparas på strategiska platser i planområdet. Framkomliga stråk sparas genom området. I anvisningarna för nybyggnad tas stor hänsyn till tomternas befintliga marknivåer.  |
| <b>Biologisk mångfald</b>                       | Naturområden används i större utsträckning när fler bor i området året runt vilket innebär ett större slitage och risk för påverkan av ekologiska värden  |
| <b>Säkerhet</b>                                 | En något förbättrad säkerhet för de oskyddade trafikanterna kommer efterhand att genomföras. Nya vägområden läggs ut i detaljplanen, och även om dessa inte har ett genomförandekrav, kommer inte kommunen att överta huvudmannaskapet för gatunätet så länge det inte uppfyller standardkraven. Detta kan, på sikt, få till följd en breddning av gatorna när andelen permanentboende överväger. |
| <b>Luftemissioner</b>                           | En omvandling till ett område för åretruntboende gör att trafiken inom och till området kommer att öka marginellt under sommarmånaderna, men nästan med 100% under vinterhalvåret. Den stora belastningen på luftkvaliteten beror dock troligen på omfattningen av användning av fossila bränslen för uppvärmning av bostäderna.  |
| <b>Service</b>                                  | En förtätning av området med ökad andel åretruntboende, kommer att ställa   |



krav på en ökad grad av samhällsservice.

Underlaget för kollektivtrafik ökar och kan ge möjlighet till arbetspendling och skolskjutsar.

Kravet på samhällets insatser såsom barn- och äldreomsorg kommer att öka.

En ökad hantering av avfall kommer att bli följden av åretruntboende.

**Buller**

Då planområdet genomgår en omvandling från ett fritidshusområdet till ett åretruntboende så ger detta en successiv ökning av trafiken med följd av mer störningar. Trafiken till och från verksamheterna runt Sundbyholms slott är varierande beroende på årstid med mest trafik på sommaren. Hur mycket denna trafik kommer att öka är svårt att uppskatta dels under sommaren och under det övriga året.

**Dagvatten**

Genom ett lokalt omhändertagande av dagvatten bidrar man till minskad miljöbelastning på Mälaren. Dagvatten, det vill säga avrinning från tak och mark ska därför fördröjas och renas så långt det är möjligt inom respektive fastighet. Med en ökad exploatering i området kan fler hårdgjorda ytor i området tillkomma. Detta ställer ytterligare krav på fastighetsägaren att ta hand om sitt dagvatten. Förutsättningarna ses som tämligen goda då de flesta tomter har rikligt med vegetation. Vegetationen fördröjer vattenflöden och hjälper till att rena vattnet innan det når Mälaren.

Vi breddning av vägar eller vid problem med att ta hand om dagvattnet från vägarna i området, ska det redovisas hur lokalt omhändertagande ska lösas. Vid behov av dammar ska dessa i första hand anläggas på naturmark inom planområdet.

**Energiförsörjning**

Den totala energiförbrukningen för hushållen i området ökar då fler bor året runt. Ett åretruntboende har större uppvärmningsbehov i förhållande till ett fritidshus. Fler transporter innebär också ökad energiförbrukning. Nya byggnader kan dock lätt göras energisnåla.

**Vatten- och avlopp**

Då området successivt övergår till ett åretruntboende så krävs att fastigheterna med åretruntboende kopplas upp på ett godkänt vatten- och avloppssystem som är kopplat till det kommunala vatten och avloppsnätet. Idag finns en anläggning i området som är kopplat till kommunens vatten och avloppsledning som går ut till Sundbyholmsområdet. Då området kommer att befolkas successivt med året runtboende så kommer fler att koppla upp sig till vatten- och avloppsnätet. Detta ger i sin tur lägre utsläpp av förorenat vatten i mälaren och i grundvattnet. Detta i ett större perspektiv kan gagna de nationella miljömålen så som levande sjöar och vattendrag och en giftfri miljö samt ingen övergödning.

## Miljöeffekter och störningar under byggtiden

Miljöeffekterna för omkringboende under genomförandetiden kommer främst att bestå av ökad trafik på grund av materialtransporter till pågående

byggnationer, men även av vissa grävarbeten för ledningsdragningar och vägomläggning. Störande ljud, transporter och eventuella vibrationer kommer normalt endast att förekomma dagtid under normal arbetstid.

## HÄLSA

**Syfte** Syftet med att belysa hälsokonsekvenserna separerade från miljökonsekvenserna är att noggrannare kunna precisera de effekter som påverkar människors hälsa.

Ett nollalternativ och ett förändringsalternativ redovisas inte separerat som för miljön. Här belyses i stället punkt för punkt de förändringar för den enskilda människan som blir följderna av det nya användningssättet.

### Fysisk hälsa

**Luftens kvalitet** Då uppvärmningen sker enskilt så bör kommunen informera om alternativa bränslekällor för att begränsa uppvärmning med fossila bränslen. Detta för att inte försämra luftens kvalitet i och med en ökad permanent bosättning.

**Markens kvalitet** Någon markförorenande verksamhet har inte funnits i planområdet i modern tid. Här finns goda förutsättningar för en hälsosam omgivning för de boende.

**Buller** Det buller som berör och uppstår inom planområdet kommer från den trafik som alstras till och från planområdet. Med en ökad permanent bosättning leder detta sannolikt till ökad trafikmängd särskilt på vinterhalvåret med buller som en följd effekt. Detta kan på sikt påverka människans hälsa i form av sömnstörningar och högre blodtryck. Ostra Knall i övrigt är väldigt tyst och lugnt.

**Förutsättningar för fysisk aktivitet** Landskapet är varierat med närhet till såväl skog, öppen mark och vatten. Här finns goda och inbjudande möjligheter för fysisk aktivitet av olika slag. Bland annat promenader, vandringar längs Gyllenhielmska leden samt Näckros- och Mälarleden. Mälaren ger möjlighet till bad, vattensporter och båtliv av olika slag så som kanoting, kajak och surfning etc. På vintern kan det ges möjlighet till skridskoåkning om is finns. Det finns även möjlighet till golfspel på den närbelägna golfbanan. Området ger goda förutsättningar för en aktiv fritid för både unga, förvärvsarbetande och pensionärer

### Psykisk hälsa

**Trygghet** Ett begränsat, lätt orienterbart bostadsområde som Ostra Knall, har alla förutsättningar att upplevas som tryggt. Viktigt är att belysa delar av gång- och cykelvägar samt allmänna platser som inte står under uppsikt från omgivande bebyggelse.

**Trivsamt och vacker miljö**

Mälarderstranden är ett område med stora skönhets- och trivselvärden. Detta är själva grundförutsättningen för bebyggelsestrycket i området och önskan att bosätta sig permanent på platsen. Planläggning är av största vikt för att försäkra sig om en fortsatt god och vacker miljö.

**Social hälsa****Integration**

Förutsättningar för att skapa ett väl integrerat bostadsområde i Ostra Knall kan inte bedömas som särskilt goda. Tomtpriserna och bebyggelsestrycket gör att i huvudsak endast relativt kapitalstarka familjer kommer att ha möjlighet att bosätta sig i området.

Under en övergångstid kommer den äldre befolkningen som har sommarstugor i området, att finnas kvar, men på sikt kommer en generationsväxling och en ny ägarstruktur att genomföras. Det finns en risk att de äldre med sommarstugor i området inte har råd att bo kvar då fastighetens värde höjs i och med planläggningen. Detta kan påverka fastighetsskatten.

**Social gemenskap och samvaro**

Utökandet av området och funktionerna runt badplatsen kommer att ge Ostra Knall en plats för social samvaro. I stugområdet finns en gemensamhetslokal som ägs av Knallens samfällighetsförening och som nyttjas vid exempelvis midsommarfirande.

Att utöka boendemöjligheterna inom området med ett äldreboende, samt ge förutsättningar för en förskola, skapar möjligheter till en kontinuitet i boendet och en god befolkningsstruktur.

**Tillgänglighet**

På grund av rådande topografi i Ostra Knall har stora delar av stugområdet dåliga förutsättningar för tillgänglighet för fysiskt handikappade. Inom varje fastighet gäller samhällets regelverk för tillgänglighet till och inom byggnad, men vissa delar av gatunätet går inte att utnyttja av rörelsehindrade annat än med motorfordon. Allmän platsmark skall göras tillgänglig.

Allmänhetens tillgänglighet till området säkerställs genom gångstråk och vägnät till sådana områden som omfattas av allemansrätten. Den privata karaktären på badplats och bryggor långt inne i området gör dock i praktiken att utomstående inte ofta letar sig dit.

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Johan Forsberg  
Tf. Planchef

Björn Sigsjö  
Fysisk planerare