

# DETALJPLAN FÖR BORSÖKNA VÄSTER

VÄSTER  
ESKILSTUNA KOMMUN  
UPPRÄTTAD 1997.12.08 REVIDERAD 1998.11.04  
ANTAGEN 1999.09.16 LAGA KRAFT 2000.06.21  
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
PLANKONTORET

Roland Bengtsson

**PLANBESTÄMMELSER**  
Följande gäller inom område med redovisade beteckningar. För beteckningar som inte gäller bestämmelser inom vissa planområden. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

**GRÄNSBETECKNINGAR**  
— Plangräns, ritad 3 meter utifrån planområdet  
— Användningsgräns  
— Egenskapsgräns  
= = = = = Gränser där deltagaren svarar för att gälla

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**  
Allmän plats  
LOKALGATA Lokalgata  
BORGSGATA Borgsgata  
GÖRVALG Gård, cykel och promenad  
SKOG Gård och skogsmark  
PARK Anlagd park  
NATUR Naturreservat

**Kvarterstyp**  
I Bostäder  
II Bostäder med verksamheter som är tillämpliga med hänsyn till sundhet, säkerhet och trygghet  
III Bostäder  
IV Användningsplan  
V Föreningsmark  
VI Föreningsmark  
VII Föreningsmark  
VIII Föreningsmark  
IX Föreningsmark  
X Föreningsmark

**Vattenskydd**  
W1 Skydd av vattenskydd  
W2 Skydd av vattenskydd  
W3 Skydd av vattenskydd

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**  
= = = = = Föreningsmark höjd över marknivå  
= = = = = Föreningsmark  
= = = = = Föreningsmark

**UTNYTTJANDEGRÄNS, FASTSETTSBETECKNING**  
a. Största sammanlagda byggnadsareal är 200 m<sup>2</sup> per hektar högst 25% av byggnadsareal sammanlagda byggnadsareal för vatten och vattenområde  
b. Största sammanlagda byggnadsareal är 200 m<sup>2</sup> per hektar högst 25% av byggnadsareal sammanlagda byggnadsareal för vatten och vattenområde  
c. Största sammanlagda byggnadsareal är 200 m<sup>2</sup> per hektar högst 25% av byggnadsareal sammanlagda byggnadsareal för vatten och vattenområde

**REGRANINGAR AV MARKENS BEITINGEN**  
Marken får inte bebyggas  
Marken får endast bebyggas med uthus, carport och garage  
Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**MARKENS ANVÄNDNING**  
= = = = = Befintlig vegetation och vegetationsrester skall bevaras  
= = = = = Mark för vatten och vattenområde  
= = = = = Mark för vatten och vattenområde

**PLACERING, UTFORMNING, UTSTÄNK**  
a. Vid fastställande beteckningar skall huvudbyggnad samt tak över utrymme placeras minst 4,5 m från fastgräns. Utus, garage och carport, förhöjda eller sammanbyggda med huvudbyggnad, skall placeras minst 10 m från fastgräns  
b. Byggnad för vatten placeras i fastgräns  
c. Högrita byggnadstyp i vatten  
d. Högrita byggnadstyp i vatten  
e. Högrita byggnadstyp i vatten

**STÖRNESKED**  
= = = = = Föreningsmark för vatten och vattenområde  
= = = = = Föreningsmark för vatten och vattenområde  
= = = = = Föreningsmark för vatten och vattenområde

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
Byggnadernas höjd över marknivå får inte överstiga 12 m. Största sammanlagda byggnadsareal eller arealen av verksamheter i en byggnad är 15 % av totala arealen på byggnaden. Genomsnittshöjden är 15 % av totala arealen på byggnaden. Byggnaderna får inte vara högre än 12 m.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

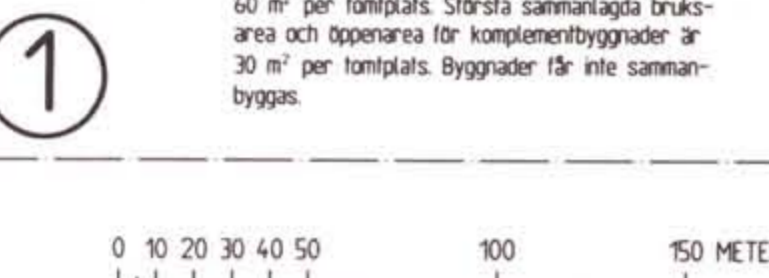
**ÖVRIGT**  
Byggnadshöjden och utformningen skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde. Byggnaderna skall inte strida mot bestämmelserna i planbestämmelserna för vatten och vattenområde.

Illustration med originalfärg betyg 1 tillämnat  
Kara Mattson



Skala 1:5000  
Skala 1:5000

1	Byggnadsgräns
2	Fastgräns
3	Fastgräns
4	Fastgräns
5	Fastgräns
6	Fastgräns
7	Fastgräns
8	Fastgräns
9	Fastgräns
10	Fastgräns
11	Fastgräns
12	Fastgräns
13	Fastgräns
14	Fastgräns
15	Fastgräns
16	Fastgräns
17	Fastgräns
18	Fastgräns
19	Fastgräns
20	Fastgräns
21	Fastgräns
22	Fastgräns
23	Fastgräns
24	Fastgräns
25	Fastgräns
26	Fastgräns
27	Fastgräns
28	Fastgräns
29	Fastgräns
30	Fastgräns
31	Fastgräns
32	Fastgräns
33	Fastgräns
34	Fastgräns
35	Fastgräns
36	Fastgräns
37	Fastgräns
38	Fastgräns
39	Fastgräns
40	Fastgräns
41	Fastgräns
42	Fastgräns
43	Fastgräns
44	Fastgräns
45	Fastgräns
46	Fastgräns
47	Fastgräns
48	Fastgräns
49	Fastgräns
50	Fastgräns
51	Fastgräns
52	Fastgräns
53	Fastgräns
54	Fastgräns
55	Fastgräns
56	Fastgräns
57	Fastgräns
58	Fastgräns
59	Fastgräns
60	Fastgräns
61	Fastgräns
62	Fastgräns
63	Fastgräns
64	Fastgräns
65	Fastgräns
66	Fastgräns
67	Fastgräns
68	Fastgräns
69	Fastgräns
70	Fastgräns
71	Fastgräns
72	Fastgräns
73	Fastgräns
74	Fastgräns
75	Fastgräns
76	Fastgräns
77	Fastgräns
78	Fastgräns
79	Fastgräns
80	Fastgräns
81	Fastgräns
82	Fastgräns
83	Fastgräns
84	Fastgräns
85	Fastgräns
86	Fastgräns
87	Fastgräns
88	Fastgräns
89	Fastgräns
90	Fastgräns
91	Fastgräns
92	Fastgräns
93	Fastgräns
94	Fastgräns
95	Fastgräns
96	Fastgräns
97	Fastgräns
98	Fastgräns
99	Fastgräns
100	Fastgräns



1

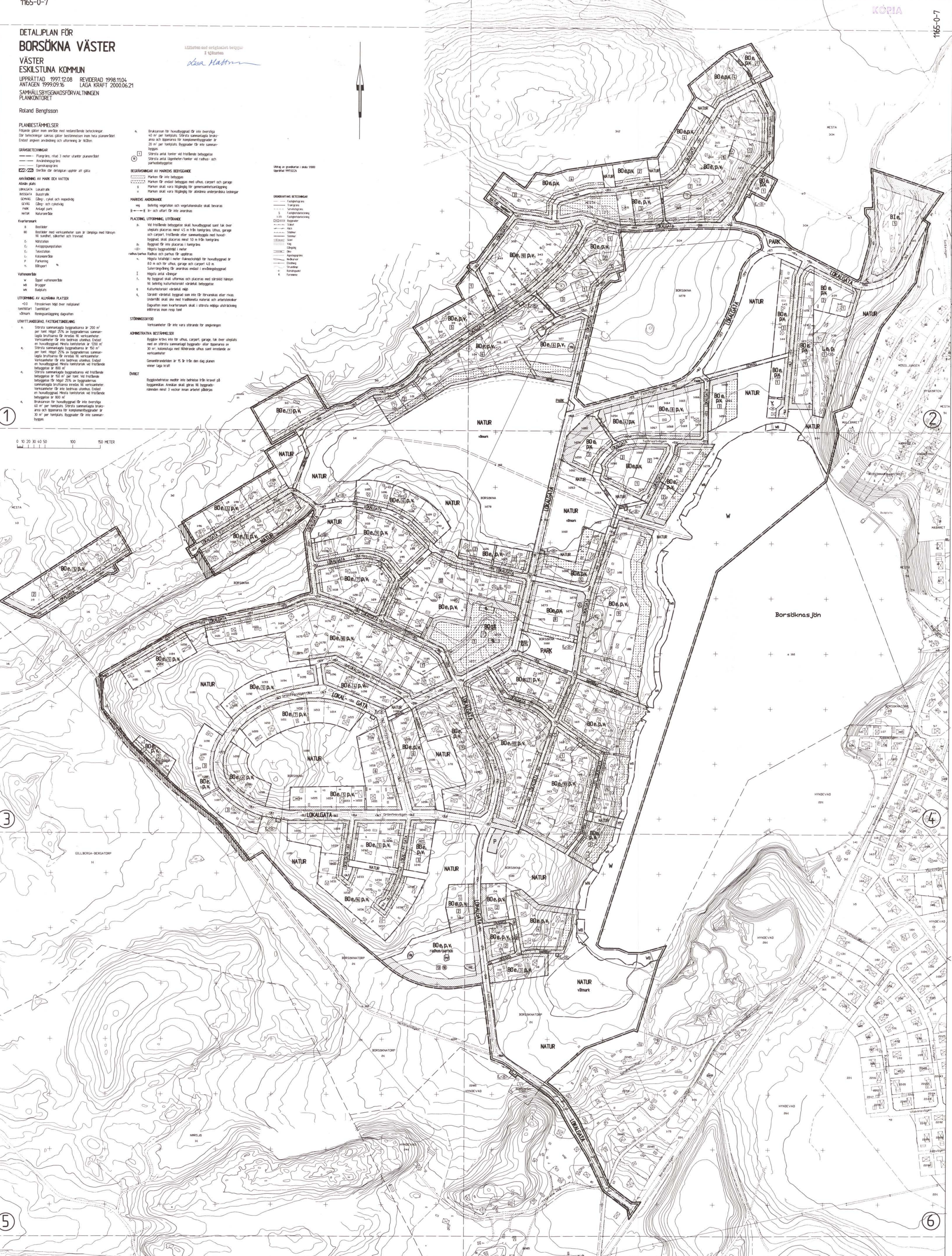
2

3

4

5

6



**PLANBESKRIVNING**

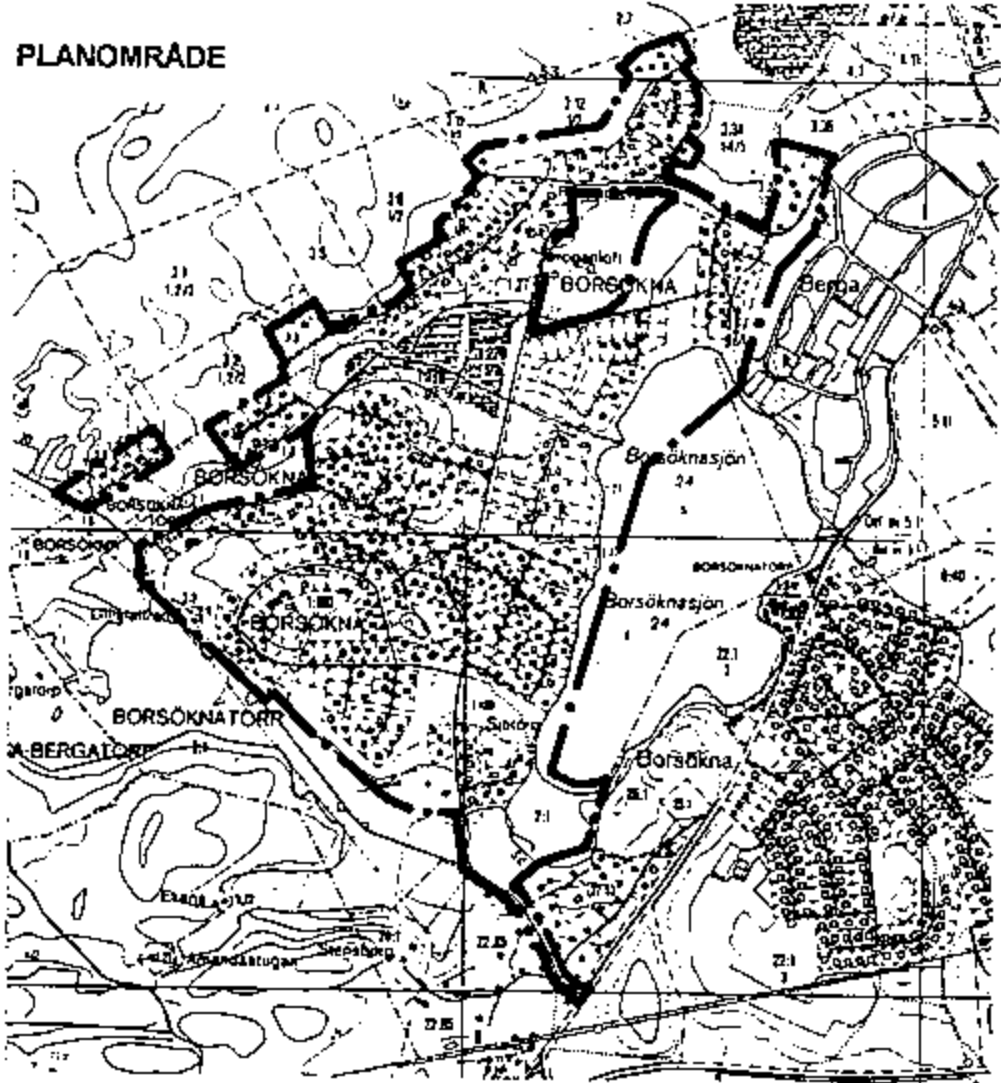
Detaljplan för

**BORSÖKNA VÄSTER**

Väster  
Eskilstuna kommun

Plannummer 1165-0-7

**PLANOMRÅDE**



**PLANHANDLINGAR**

Plankarta i skala 1:1000 och 1:2000 med bestämmelser.

Illustrationskarta i skala 1:2000 som redovisar förslag till hur området kan disponeras.

Planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning.

Genomförandebeskrivning.

## PLANENS SYFTE och HUVUDDRAG

Syftet är att lösa de sanitära problemen inom Borsökna Väster och långsiktigt förbättra vattenkvaliteten i Borsökna sjön genom utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Planen anger förutsättningarna för en möjlig omvandling av befintlig fritidshusbebyggelse till ett åretruntboende samt förslag till en mindre förtätning av bebyggelsen. Vidare regleras parkmark och utbyggnad av gator samt ändrat huvudmannaskap för allmän platsmark.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Planer, program m m

För området gäller en *översiktsplan* som rekommenderar ett fritidsboende med en begränsning av bruksarean till 60 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 30 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader.

I juni 1992 antog kommunfullmäktige en detaljplan i enlighet med översiktsplanens rekommendationer. Området skulle ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Planen överklagades av ett stort antal sakägare, då beslutet innebar en minskning av byggnadsrätten enligt *gällande detaljplan* från 1958. I ett *regeringsbeslut* i juni 1994 bifalls de överklagades uppfattning och regeringen upphäver kommunfullmäktiges beslut att antaga detaljplanen.

Som en följd av regeringens ställningstagande beslutade *kommunfullmäktige* 1995.01.26 att "med avsteg från antagen översiktsplans rekommendationer om fritidsbebyggelse i Borsökna Väster ge kommunstyrelsen i uppdrag att utarbeta en detaljplan för åretruntboende i villaområde."

Kommunstyrelsens stadsbyggnadssamråd har meddelat att ingen *kommunal service* såsom skola och daghem kommer att byggas ut inom området. Befintliga anläggningar i övriga delar av kommunen skall utnyttjas.

Under sommaren 1995 genomfördes ett omfattande *program- och remissarbete* av plankontoret och de olika intresseföreningarna inom planområdet. En idéskiss hur området kunde utformas samt preliminära kostnader för ett plangenomförande presenterades för berörda inom området. Inkomna synpunkter från sakägare och föreningarna ligger nu som grund för det aktuella planförslaget.

Vid ett välbesökt *medlemsmöte* 1996.01.20 *anordnat av Borsökna vägsamfällighet och Borsökna Väster VA-förening* enades mötet om att kommunen skulle vara huvudman för allmänna platser och att området skulle ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

För den södra delen av området gäller *detaljplaner* från 1958 och 1969. Bebyggelsen kring Flugmötesvägen, de båda våtmarkerna, södra delen av Hattranvägen samt skogsområdet i gränsen mot Berga södra saknar detaljplan. För en del av Hattranvägen samt ett mindre parkområde upphävs gällande detaljplan, då kommunen inte blir huvudman för dessa områden.

**Fastighetsbildningen** enligt gällande detaljplaner är genomförd. Totalt omfattar planområdet drygt 330 bildade bostadsfastigheter varav c:a 70 är obebyggda. Dessutom finns 6 arrendetomter samt fastigheten Mesta 3:37 som ägs gemensamt av 6 sommarstugeägare.

#### **Fastighetsägare med större markinnehav**

Grönområden, gatumark och "jungfrulig mark" ägs av familjen Bäckstrand (Borsökna gård), familjen Öberg (Flugmöte gård), Lilla Borsökna Sportstugeförening, Tomtägareföreningen Borsöknarundan samt Eskilstuna kommun. Centralt i området ligger 23 obebyggda tomter som ägs av Byggnadsfirma Lennart Stattin AB.

Borsökna Fastighets KB (Borsökna 1:27) och kommunen har *önskemål om planläggning* för ett mindre antal nya tomter.

#### **Bebyggelse och boende**

Borsökna Väster har utvecklats som ett fritidshusområde under de senaste 70 åren. Området är bebyggt till c:a 75% med hus upp till 60 m<sup>2</sup> bruksarea (200 st) och resterande 25% (70 st) har en bruksarea däröver. Standarden varierar allt ifrån den lilla enkla fritidsstugan upp till åretrunthus med hög boendestandard. Idag bor man permanent i drygt 100 hus dvs i 40% av alla byggnader i området.

De stora tomterna har skapat förutsättningar att bevara vegetationen som ger området dess parkkaraktär.

I den nordöstra delen finns koloniststuguområdet Mestavik och sommarstuguområdet Furudalen som kommer att bibehållas med nuvarande användningssätt.

#### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.**

Området kring **Borsökna gård** är en kulturhistoriskt värdefull miljö med två små välbevarade bostadshus som enligt uppgift är byggda 1735. Tillsammans med en likaledes välbevarad ekonomibygnad från 1930-talet visar de var Borsökna gård har legat. Gården brukade stora delar av området som idag är bebyggt. Byggnaderna har ett stort kulturhistoriskt värde och skall bevaras.

Området föreslås omfattas av skyddsbestämmelser som dock medger att nuvarande bostadshus kan ersättas om den nya byggnaden placeras på ungefär samma plats och anpassas till kulturmiljön. Även nya kompletterande uthus och ekonomibygnader får uppföras, när villkoret om anpassning är uppfyllt. För de värdefulla byggnaderna finns bestämmelser om att traditionella material och arbetsteknik skall användas vid underhåll. Förändringar bör ske i samråd med Eskilstuna museer som bistår med rådgivning.

**Gården Flugmötet** visar trots förändringar på en samlad miljö med jordbruksbebyggelse från 1900-talets början.

Det är önskvärt att vid en eventuell om- eller nybyggnad att detta sker även fortsättningsvis på ett sådant sätt att miljöns karaktär inte förvanskas.

Planförslagets utformning skapar förutsättningar att bevara den samlade gårdsmiljön, genom att den stora tomten kring bostadshuset bibehålls samt att området kring magasinet norr om Flugmötesvägen reserveras för endast komplementbyggnader. Bebyggelsen omfattas inte av några skyddsbestämmelser. Eskilstuna museer bör kontaktas vid eventuella förändringar.

**Natur, Klimat och Friluftsliv**

Landskapet är kuperat och till stora delar beväxt med blandskog. Här finns även områden med åkermark och beteshagar. Närheten till Borsökna sjön och kringliggande strövområden gör Borsökna Väster till ett attraktivt bostadsområde med tillgång till bad-, båt- och friluftsliv beläget endast 5 km från stadscentrum. Från Hörningsjön kommer ett stort dike som genomkorsar en våtmark centralt i området med utlopp i Borsökna sjöns norra del. Även i sjöns södra del finns en våtmark.

En översiktlig *vegetationsinventering* har genomförts som underlag för att säkra tillgången till närströvområden och anpassa de tillkommande bebyggelseområdena till naturförutsättningarna. Några vegetationskullar skyddas med bestämmelse i planen. Inom området är det viktigt att i samband med bygglov, projektering av gator och ledningar klargöra vilken vegetation som är värdefull för miljön, så att tomter/byggnader, gator och andra anläggningar utformas med hänsyn till denna. Om vegetationen gallras ovarsamt, finns risken att naturvärden och vindskydd går förlorat. De stora tomterna och föreslagna planbestämmelser ger generellt goda möjligheter att anpassa byggnaderna till naturförutsättningarna och bevara värdefull vegetation.

De båda befintliga *våtmarkerna* är en viktig resurs för att hjälpa till att på sikt förbättra vattenkvaliteten och motverka den återkommande algbloomingen i den hårt belastade Borsökna sjön. Tillflödet från den syrefattiga Hörningsjön och angränsande jordbruksmark med höga kvävehalter samt orenade avloppsutsläpp från bebyggelsen inom Borsökna Väster, innebär att vattenkvaliteten i sjön försämras ytterligare om inte tillförseln av näringsämnen begränsas. Läckage av orenat avloppsvatten och det syrefattiga vattnet som bildar svavelväte luktar illa kring bäcken. Våtmarkernas tillstånd och behovet av åtgärder får klargöras parallellt med utbyggnaden av området.

*Klimatförutsättningarna* bedöms generellt som goda, då huvuddelen av bebyggelsen är belägen eller planeras inom höjdparter med möjlighet att orientera husen i soliga söderlägen. Vegetationen är omfattande och ger ett bra vindskydd.

**Strandskydd**

Gällande detaljplan från 1958 omfattas inte av strandskyddet. De områden som saknar detaljplan, omfattas av det generella strandskyddet 100 meter på land och i vattnet.

Den nya detaljplanen reglerar användningen av strandområdet, varför behovet av att införa strandskydd inte föreligger. För de delar som omfattas av det generella strandskyddet kommer kommunen att anhålla hos Länsstyrelsen om att detta upphävs i sin helhet innan detaljplanen antages av kommunfullmäktige.

### Fornlämningar

Inom planområdet finns ett flertal kända fasta fornlämningar, sannolikt från äldre järnålder/bronsålder, belägna i huvudsak på befintliga och bebyggda tomter (Borsökna 1:23-1:24, 1:27, 1:35, 1:50-1:55, 1:68-1:69, 1:81, 1:86-1:89, 1:160, 1:167, 1:174, 1:272, 1:274 och 1:276. Mesta 3:28-3:30, 3:34 och 3:38).

Till fornlämningen hör ett visst markområde för att bevara dess art och betydelse. Områdena är avgränsade och markerade på plankartan med prickbeteckning och bokstaven R.

Då fasta fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen får dessa inte tas bort, täckas över eller på annat sätt skadas. All tillkommande bebyggelse, såväl ny- som tillbyggnad samt markarbeten inom nedan uppräknade fastigheter kräver dessutom *länsstyrelsens tillstånd*.

För att klargöra förekomsten av eventuella fornlämningar kring Falkvägens nya sträckning, beställer gatukontoret en arkeologisk utredning. Utredningen kommer att genomföras av Södermanlands museum så snart planen vunnit laga kraft.

Utrednings- och utgrävningskostnader belastar den fastighetsägare eller exploatör som vill ta bort eventuell fornlämning.

### Gator

Gatorna har idag karaktären av "gröna rum", när man färdas genom området, då bebyggelsen ligger indragen och gatubredderna medger viss vegetation inom eller i direkt anslutning till körbanan. Grönfinkvägen och Sävsångarvägen är goda förebilder för hur den framtida trafikmiljön kan gestaltas.

Gatorna som är i stort behov av upprustning, har smala slingrande grusbeklagda körbanor med mycket begränsad belysning. Vägkroppen har sådana brister i sin uppbyggnad att den måste grävas ur och ersättas med en ny överbyggnad om den skall klara den framtida trafiken.

Borsökna Vägsamfällighet är huvudman och sköter idag underhållet.

### Geoteknik och Markradon

Enligt Eskilstuna kommuns *översiktliga geologisk-geoteknisk karta* från 1974, består marken söder om Flugsnapparvägen/Vipvägen samt norr om Flugmötesvägen/Sandåsvägen av morän. Området kring Björktrastvägen och åkern norr om Falkvägen omfattas huvudsakligen av mo, silt och torrskorpelera på morän eller berg.

Strömsholmsåsen mot Berga södra utgörs av isälvsmaterial som grus och sand. I planområdets lågpunkter finns lös lera och organisk jord.

För att klargöra förekomsten av berg inom gatenätet har en **georadarundersökning** genomförts 1997.01.10 nr 16096182 av VBB Viak för samtliga gator inom området. Utredningen ligger till grund för projektering av gator och VA.

Där Falkvägen passerar våtmarken har 1997.03.10 nr 11810415 VBB Viak upprättat ett **geotekniskt projekteringsutlåtande**.

För några framtida bebyggelseområden där marken bl a består av lösa leror har som underlag för planutformning och byggande genomförts **geotekniska undersökningar** av VBB Viak. Det är områdena "Stattins norra område" (Borsökna 1:160 m fl), Borsökna Fastighets KB (Borsökna 1:27) samt kommunens (Borsökna 2:1). Utredningarna finns arkiverade på plankontoret med arbetsnummer 1180414. Fältarbetet är utfört av Markanläggningskontoret.

Statens geotekniska institut (SGI) har (1997.04.14) undersökt **markdräghalten** i området.

**Ovanstående utredningar är av översiktlig karaktär** och omfattar mycket begränsade delar av planområdet. Utredningarna måste kompletteras vid detaljprojekteringen av byggnader, gator och tekniska försörjningssystem.

Generellt gäller vid allt byggande inom hela planområdet att **kommunens byggnadsinspektionsavdelning skall kontaktas** för att klargöra behovet av kompletterande geotekniska undersökningar, som underlag för bl a bedömning av grundläggningssätt, möjligheten att anordna källare, radonsäkert byggande.

Nedan lämnas en kort sammanfattning hämtad ur ovanstående rapporter.

**Sammanfattning geoteknik**

**Sättnings-skadad del av Falkvägen:** Av sättnings-skäl föreslås att en vägsträcka på 115 m byggs om. Detta sker genom 0,8 m schakt räknat från nuvarande vägprofil i vägmitt, varefter en geotextil utläggs. Av kompensations-skäl påförs därefter 30 cm cellplast, en geotextil och därpå överbyggnaden.

Om asfaltering skall utföras bör detta ej ske förrän efter 1 år från vägens färdigställande.

Vid föreslagen uppbyggnad av vägbanken ersätts i stort sett lasten från överbyggnaden, genom att cellplatsen utläggs. Fortsatta sättningar blir av mindre omfattning än tidigare och orsakas i huvudsak av grundvattensänkningar, uttorkning etc. All höjning ovan nuvarande vägprofil skall kompenseras med motsvarande ökning av cellplastlagret.

Stattins norra område (Borsökna 1:160): Föreslagen bebyggelse är lokaliserad till områden med torrskorpelera och morän samt torrskorpelera på lös-halvfast lera. Källare avses inte utföras.

Den lös-halvfasta leran kan vara sättningsbenägen i synnerhet vid belastning med utbredd last t ex fyllning. Marken bör således fyllas upp så lite som möjligt, utan att avrinningsförhållandena försämrats. Även antal våningar kan till viss del påverka sättningssituationen. På grund av sättningsrisken bör byggnaderna uppföras i sättningståligt material t ex trästomme med träfasader.

Om ovanstående åtgärder ej är tillfyllest, kan alternativa lösningar av grundkonstruktioner, lastkompenserande lättfyllning eller pålning komma ifråga. Detta bestäms i detaljstadiet för varje enskild byggnad genom kompletterande undersökningar av lerdjup och lerans konsolideringstillstånd. Ur sättningssynpunkt rekommenderas dock friliggande småhus.

Den västra delen av Talrastvägen saknar höjdsättning i planen, då höjdsättning av byggnader, tomtmark, VA-ledningar och gator bör samordnas inom området på grund av de geotekniska förutsättningarna.

Borsökna Fastighets KB (Borsökna 1:27 södra delen): Området utgörs till största delen av torrskorpelera på lös-halvfast lera med något undantag, där leran har liten mäktighet och är genomgående torrskorpelfast. De största lerdjupen har uppmätts i områdets östra del, där således även sättningsrisken är störst vid belastning av marken.

Beträffande åtgärdsförslag avseende byggnader och dessas grundläggning hänvisas till "Stattins norra"

Eskilstuna kommun (Borsöknaport 2:1): Jorden består av mellan 1,5 och 7,5 m ställvis kraftigt sandskiktad lera. Det största lerdjupet är uppmätt i områdets sydvästra del. I övrigt överstiger lermäktigheten inte 3,5 m. Leran är torrskorpelfast ned till 2,5-3,0 m djup och därunder lös-halvfast. Grundvattennivån är under januari-mars uppmätt till en nivå c:a 1,4 m under markytan i sydvästra delen. Grundvattennivån varierar och kan påträffas även ovan denna nivå.

Ur geoteknisk synpunkt kan friliggande småhus, radhus och parhus uppföras. Fyllning ovan nuvarande markyta bör av sättningsskäl begränsas till c:a 0,5m.

**Sammanfattning markradon**

Planområdet bedöms som normalradonmark med undantag för de nordostligaste delarna som ligger i anslutning till Berga södra och ingår i Strömsholmsåsen och klassas som högradonmark. Några mindre områden med organisk jord utgör lågradonmark.

Byggreglema föreskriver att byggnader utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bqm<sup>3</sup> i rum där människor vistas mer än tillfälligt, varför **nya byggnader skall utföras radonskyddade inom normalradonmark**. För att undvika läckagevägar för radongas, väljs täta material med tätade skarvar under markytan.

Grundkonstruktionen bör göras tillräckligt styv så att inte genomgående sprickor uppstår vid eventuella sättningar i en betongplatta.

**Tekniska försörjningssystem**

Området saknar ett gemensamt avloppssystem och förslaget är en anslutning till *kommunens avloppsnät*. Den vid planutställningen föreslagna tekniska lösningen är ett konventionellt självfallssystem med pumpstationer som *anslutes till Ekeby reningsverk* via en dykarledning i Borsökna-sjön. Något ledningsnät för dagvatten kommer inte att byggas ut.

*Renvattnet hämtas från Hyndevads vattenverk*. Det blir möjligt att använda renvattnet från den egna brunnen om så önskas.

*Befintliga sommarvattenledningar* och pumphus som ägs av vattenföreningarna inom området beräknas kunna finnas kvar. Sannolikt krävs det en anpassning till utbyggnaden av de nya tekniska försörjningssystemen.

Miljöförvaltningen bedömer, med hänsyn till områdets storlek och närhet till Eskilstuna centrum, att avloppslösningen bör vara av konventionell typ med anslutning till kommunens reningsverk. Det är den rådande situationen - delvis sanitär olägenhet - och den akuta föroreningsrisken av Borsökna-sjön som talar för en inkoppling på det kommunala nätet. De alternativa lösningar som idag finns tillgängliga bedöms inte kunna användas i Borsökna.

*Regn- och dräneringsvatten* skall i första hand infiltreras på den egna tomten. Motivet är främst att rena regnvattnet från trafik- och taktytor samt att upprätthålla grundvattenbalansen inom området. Gator och de tomter där marken består av finsediment får avvattnas via diken till våtmarkerna eller infiltreras inom grönområden. I något enstaka fall måste på grund av terrängens lutning vatten från trafiktytor föras direkt till sjön. Kravet på lokalt omhändertagande av dagvattnet regleras i planbestämmelse.

En *VA-plan* för den föreslagna vatten- och avloppslösningen med tillhörande kostnader har upprättats av Energi & Miljö VA 1997.12.08.

*Elnätet* kommer att förnyas i sin helhet. Befintliga luftledningar kablifieras och nya nätstationer kommer att byggas.

*Telenätet* samordnas med elnätet och kommer i huvudsak att kablifieras och förberedas för IT-anslutningar.

Någon anslutning till fjärrvärme är inte aktuellt. *Uppvärmningen* förutsätts ske med egna pannor i ett vattenburet system som underlättar en omställning mellan olika energislager. Pannorna kan kompletteras med värmepumpar och ackumulatortankar. Det är önskvärt att nya byggnader får en bra isolering och placeras och utformas på ett sådant sätt att möjligheten finns att utnyttja solvärme och vegetationens läverkan. Målsättningen skall vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt möjligt utnyttja el och olja endast som komplement vid stora effektbehov.

Eskilstuna Energi & Miljö Avfall hämtar *sopor* med sidlastare vid varje enskild fastighet. Tomtstorleken ger möjlighet till kompostering av köks- och trädgårdsavfall. En återvinningscentral finns vid Åsbyvägen utanför planområdet.

### Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte byggas.

## FÖRÄNDRINGAR

### Bostäder och verksamheter

För att bibehålla områdets bebyggelsekaraktär med friliggande hus i ett naturlandskap grundas planförslaget på gällande detaljplan från 1958 och befintlig fastighetsindelning med stora tomter.

Området planeras för *åretruntboende* i fristående villor med högst två våningar, där huvudbyggnaderna i princip inte kan placeras närmare körbanekant än tio meter. Den breda förgårdsmarken mot gatan skapar goda möjligheter att bevara och plantera vegetation som understryker gatubildens naturprägel.

Detaljplanen reglerar endast taknockshöjd och byggnadsarea för att möjliggöra ett varierat formspråk och en anpassning av nya byggnader till den enskilda tomtens naturförutsättningar. Byggnadernas terränganpassning är viktigt för att undvika omfattande utfyllnader, stödmurar och hårdgörning av mark. Suterrängvåning får anordnas endast i envåningsbyggnad. Komplementbyggnader som garage, carport och uthus bör utformas och placeras så att de inte dominerar över huvudbyggnad och i gatubilden.

Utöver minsta tomtstorlek finns i planen reglerat maximalt antal tomter inom varje kvarter.

Inom tre delområden som bedömts lämpliga ur bl a natur-, klimat- och kommunikationssynpunkt föreslås en mindre förtätning på totalt c:a 40 nya villatomter. För det södra området (Borsöknatorp 2:1) medges även möjligheten att bygga radhus och parhus som ett alternativ till villor.

Totalt kommer Borsökna väster att omfatta 369 villafastigheter för året-runtboende. Väljer man att bygga radhus/parhus inom Borsöknatorp 2:1 ökar antalet till 374.

Detaljplanen medger dessutom anordnande av *verksamheter* såsom kontor, hantverk, frisör eller liknande inom högst 25% av byggnadernas sammanlagda bruttoarea. Avgörande krav för etableringen är att byggnaden uppföres fristående, att verksamheten inte är störande för omgivningen och inte omfattar någon utomhusverksamhet. Exempelvis kan en alltför omfattande kund- och leveranstrafik vara en störningskälla som motverkar en etablering. Motivet att endast tillåta verksamhet i fristående byggnader är att eliminera den ökade störningsrisken som finns i kopplade hus.

Att integrera verksamhet i bostaden är en anpassning till en alltmer flexibel arbetsmarknad i vårt begynnande IT-samhälle, samtidigt som det öppnar för möjligheterna till nya arbetstillfällen i fåmansföretag med mindre arbetsresor och därmed lägre energiförbrukning. Verksamheter kan även medverka till att närservicen förbättras i området.

Innan etablering **bör samråd ske med Bygg- och Miljökontoret.**

#### **Sommarstuguområdet Furudalen**

Fastigheten Mesta 3:37 ägs gemensamt av sex delägare i sommarstuguföreningen Furudalen. Föreningen önskar ha kvar ett fritidsboende och att bibehålla området som en fastighet.

Området reserveras för bostäder i en våning och med en begränsad bruksarea för huvudbyggnad och uthus till 60 m<sup>2</sup> respektive 30 m<sup>2</sup> per tomtpåts. Huvudbyggnad och uthus får inte sammanbyggas. Avstyckning av tomtpåtsarna är inte tillåtet.

Föreningen bygger ut och förvaltar den nya tillfartsvägen samt VA-nätet inom den egna fastigheten.

#### **Kolonistuguområdet Mestavik**

På grund av bebyggelsens karaktär reserveras området som koloniområde med en begränsad bruksarea för huvudbyggnad och uthus till 40 m<sup>2</sup> respektive 20 m<sup>2</sup> per tomtpåts. Huvudbyggnad och uthus får inte sammanbyggas. Avstyckning av tomtpåtsarna är inte tillåtet.

Tillfartsvägen måste flyttas något österut, då den idag delvis inkräktar på fastigheterna Mesta 3:39 och 3:40. Dessutom är några byggnader belägna på fastigheten Mesta 3:34 som föreningen inte äger. Koloniområdet utvidgas med markremsan utmed östra gränsen (del av Mesta 3:34) för att möjliggöra en flyttning av vägen samt att byggnaderna utanför fastigheten kan ligga kvar på sina nuvarande påtsar.

De enskilda byggnaderna är inte planerade att anslutas till vatten och avlopp. Om det finns behov av att anordna en gemensam toalett-, tvätt- och duschbyggnad, kan denna byggnad anslutas till VA-nätet.

#### **Båtsport**

I norra delen av sjön finns "Mestapiraternas" förråd för segeljollar. Området reserveras i planen för detta ändamål. Påtsen är även lämplig att användas för isättning och upptagning av båtar mera allmänt, då man enkelt kan nå området med båttrailer från nuvarande Falkvägen.

Bilagd *Illustrationskarta* visar på förslag hur planområdet kan disponeras.

#### **Bygglovbefrielse**

Carport, garage och andra uthusbyggnader samt tak över uteplåts om högst 30 m<sup>2</sup> är befriade från bygglov.

Även inredande av verksamheter samt uppförande av kolonistugor med tillhörande uthus är bygglovbefriade. Bygglovbefrielse medför inte befrielse från kravet på *bygganmälan*.

### Gator, Trafik och Parkering

Nuvarande *gatunät* bibehålls i huvudsak men kompletteras och utvidgas inom tillkommande bebyggelseområden. Falkvägen får en ny sträckning inom den norra delen av planområdet som tar bort genomfartstrafiken vid "Soliga raden".

Falkvägen som är områdets uppsamlingsgata planeras för en körbanebredd på 6.0 m med en 1.5 m bred gångbana utmed den östra sidan på delen Borsöknatorp 2:1 och bussvändplatsen vid Borsökna gård. Övriga körbanoer blir 4.5 m breda och saknar gångbanoer. Hattranvägen bibehåller sin nuvarande bredd. (Föreslagna gatusektioner finns redovisade på bilagd illustrationskarta). Gatornas höjdsättning och linjeföring har anpassats till terrängen för att minimera ingreppen i den befintliga miljön och underlätta dagvattenhanteringen. Angivna gatuhöjder redovisar endast större brytpunkter på den framtida gatan, varför det är viktigt att studera hela gatuprofilen vid höjdsättning av byggnader, garageinfarter etc.

Gatorna asfalteras och avvattnas med öppna diken där det finns utrymme. För att diken ska fungera, får de endast kulverteras vid infarter till fastighet. I de smalare vägreservaten (6-7m) anordnas avvattningen via ett makadamfyllt dike med dräneringsrör i botten. I vissa lågpunkter måste vattnet ledas bort med dräneringsledning som genomkorsar angränsande tomter. Ledningarnas läge markeras med u-områden på plankartan.

För att minska kostnaderna och minimera markinfrånget saknar några enskilda fastigheter direktkontakt med gata. Dessa fastigheter får sin tillfart via en grusbelagd "tomttillfart" (se plankartan) fram till allmän gata. Vinterväghållningen föreslås skötas av berörda fastighetsägare genom särskild överenskommelse med kommunen. I de fall där "tomttillfarten" sammanfaller med GCM-vägar kommer underhållet att följa den kommunala policyn för övriga GCM-vägar inom området.

Inom Stattins södra område och kommunens Borsöknatorp 2:1 byggs gatorna på kvartersmark av den framtida exploatören och förvaltas av de boende i lokala samfällighetsföreningar. Se bilagd illustrationskarta.

Då gatorna slingrar sig fram i vägreservaten, kommer det på vissa håll bildas markremisor med vegetation mellan körbana/dike och tomtgräns. Denna grönska blir ett fint tillskott i det "gröna gaturummet". De kommunala insatserna med gallring blir mycket begränsade och inskränker sig till siktröjning med hänsyn till trafiksäkerheten. Planförslaget bygger på att angränsande fastighetsägare "tar ansvar" för skötseln av dessa markremisor i samråd med Parkkontoret. För exempelvis delar av Grönfinkvägen som har ett extra brett vägreservat, kan dessa restytor förslagsvis utnyttjas av angränsande fastigheter efter samråd med väghållaren.

De små trafikmängderna medger att **gång-, cykel- och mopedtrafiken** kan använda gatunätet, varför separata gång-, cykel- och mopedvägar endast byggs ut i begränsad omfattning. De separata GC- och GCM-vägarna får förslagsvis grusbeläggning.

När befolkningsunderlaget blir tillräckligt stort kommer **bussen** att trafikera Falkvägen från söder och vända vid Borsökna gård. Hållplatserna byggs ut i samråd med den framtida trafikören först när busstrafiken blir aktuell.

Samtliga gator och GC- och GCM-vägar får **belysning**. Utefter Falkvägen planeras för eftergivliga stolpar som ger en bättre trafiksäkerhet.

**Parkering** sker på egen tomt. Vid en eventuell radhus- och parhusbebyggelse (Borsöknapark 2:1) kan en samlad lösning aktualiseras. För fastigheterna Borsöknapark 1:5 och 1:6 reserveras ett utrymme för möjlig vinteruppställning, då "tomtillfarten" ner till de aktuella fastigheterna är brant och sannolikt inte farbar vintertid.

Vid den södra badplatsen kan anordnas en besöksparkering för badgäster. Bilplatserna byggs ut etappvis i takt med efterfrågan. Vid anläggandet måste stor hänsyn tas till vegetation och befintliga marknivåer. Parkeringsytan får lämpligen grusbeläggning.

#### Grönområden, promenadstigar och lekplatser

Grönområdena enligt gällande detaljplan från 1958 bibehålls och utvidgas med nya områden.

De reserverade **NATUR-områdena** är viktiga för totalmiljön och kan användas som strövområden och för rekreation av de boende i området. Här finns möjlighet att anordna promenadstigar och lekplatser. Då områdena skall bibehålla sin "skogskaraktär", inskränker sig skötseln till en gallring av sly ungefär vart tionde år.

Omvandlingen till permanentboende innebär att det blir alltmer betydelsefullt att bevara möjligheten för de boende att nå ner till sjön, varför parkstråket utmed stranden enligt gällande detaljplan från 1958 i huvudsak bibehålls. Här finns möjlighet att förverkliga en vacker **promenadstig** som nästan når runt sjön.

Det blir en smal gångstig utan belysning som slingrar sig fram i naturen. På några sankt partier kan det bli aktuellt att anordna spänger. För delen Vipvägen och den södra badplatsen slopas stigen, då den bedöms innebära ett alltför stort intrång på berörda strandfastigheter.

Föreslaget naturområde väster om kvarteret Mullbäret på Bergaåsen utgör en värdefull grönkil mellan Bergaområdet och Borsökna Väster. Området saknar i dag detaljplan, då denna hävdades i samband med exploateringen av Bergaområdet.

De befintliga **våtmarkerna** ingår som en del i naturområdena, och blir en viktig resurs för rening av dagvatten. Vattnet från gatorna avleds i möjligaste mån mot våtmarkerna.

Centralt i planområdet, omedelbart öster om Borsökna gård, reserveras områdets enda "finpark". *Parken* kan bli platsen för midsommarfirande och andra gemensamma aktiviteter. Utformningen av området kan lämpligen ske i ett samarbete mellan de boende och Park- och Idrottskontoret.

Speciella ytor för *lekplatser* har inte reserverats i planen utan dessa kan placeras inom naturområdena. Lämpliga platser får utredas av de boende och Park- och Idrottskontoret gemensamt.

### Borsökna sjön

Områden för *bad* och *bryggor* reserveras utmed delar av stranden. Badplatserna är i första hand avsedda för boende inom Borsökna väster och är tänkt att bibehålla sin nuvarande låga standard. Beträffande båtbyggor vore det önskvärt att antalet begränsas genom att båtägare går samman om gemensamma anläggningar. Det är dessutom viktigt att strandremsan inte belamras av upplagda båtar eller annan utrustning som kan påverka tillgängligheten och strandvegetationen.

### MILJÖKONSEKVENSER

*Bebyggelsens karaktär, området kring sjön och naturområdena* kommer i viss mån att påverkas, när den permanenta bosättningen och antalet boende i området ökar. Det blir ett friluftsliv som spänner över hela året med mer aktivitet kring och på sjön samt ett ökat strövande i skog och mark. Lokalt påverkas vissa strandfastigheter av den tilltänkta promenadstigen, då risken för insyn och störningar ökar. Med en omsorgsfull anpassning av stigen i naturen och en kompletterande skyddsvegetation, kan ingreppen och eventuella störningar minimeras. Promenadstråket blir främst ett värdefullt tillskott för de boende inom Borsöknaområdet.

Bebyggelsens förändring från fritidshus till ett åretruntboende påverkar *landskapsbilden* i begränsad omfattning, då de flesta tomtena är stora med riklig vegetation som ger goda möjligheter till en anpassning av nya byggnader i landskapet. Det är främst den nya sträckningen av Falkvägen och den planerade bebyggelsen inom Borsökna torp 2:1 som på ett mer påtagligt sätt kommer att påverka landskapsbilden.

Området vid Borsökna torp 2:1 kräver en omfattande nyplantering för att ansluta till områdets karaktär.

De stora tomtena och detaljplanens begränsade reglering av *byggnadernas placering, utformning och utförande* ger goda möjligheter till ett byggande grundat på en ekologisk grundsyn som främjar en långsiktig och god hushållning med energi, mark- och vattenresurser.

Det är viktigt att :

- byggnaderna placeras och anpassas i volym och form till den aktuella tomtens klimat- och naturförutsättningar samt till gatubild och eventuella trafikstörningar

- sunda material med goda tekniska- och energisnåla lösningar används som ger en bra inomhusmiljö
- byggmaterialet efter brukandet kan återanvändas eller brytas ned i naturliga kretslopp.
- speciell uppmärksamhet riktas på kvalitetsstyrning under byggskedet för att bl a undvika framtida fuktproblem och att värdefull vegetation raseras.

Planläggningen ger stöd för ett bevarande av den *värdefulla bebyggelsemiljön* inom Borsökna gård och Flugmöte gård.

Utbyggnaden och omvandlingen av bebyggelsen medför ökad trafik i området. De måttliga trafikmängderna med låga hastigheter förorsakar knappast några störningar på bebyggelsen med avseende på *buller och avgaser*, då beräknade värden ligger långt under de antagna kommunala miljömålen. Det är endast utmed vissa delar av Falkvägen som trafikbullret möjligen kan påverka byggnadernas placering och disponering. Den beräknade trafikmängden för Falkvägen vid anslutningen till Flugmötevägen, blir maximalt c:a 3000 bilar ett vardagsdygn, när området är fullt utbyggt. Vid Borsökna gård blir antalet c:a 1500 bilar. I siffrorna ingår även besöks- och leveranstrafik till eventuella framtida verksamheter inom området. Beräkningen grundas på att varje hushåll företar 7 resor per dag.

Den förbättrade gatustandarden med bl a eftergivliga belysningsstolpar på Falkvägen samt en utbyggnad av GCM-vägar ökar *trafiksäkerheten*. För att ytterligare förbättra trafiksäkerheten planeras för en hastighetsbegränsning på högst 30 km/tim, med undantag för Falkvägen som planeras för 50 km/tim.

En anslutning till *kommunala VA-nätet* minskar belastningen på Borsökna sjön och grundvattnets kvalitet förbättras. Grundvattenuttaget minskar, då de lokala brunnarna till övervägande del endast brukar användas för bevattning, när det kommunala vattnet finns tillgängligt. För att minimera vattenförbrukningen används lämpligen snålpolande utrustning.

Vid en permanentbosättning ökar de hårdgjorda ytorna med större vattenflöden i diken. Men *dagvattnet* som når Borsökna sjön kommer att ha lägre föroreningsgrad då ett gemensamt VA-nät byggs ut inom området. Föroreningar från bilåkande, gödning av gräsmattor etc, påverkar dagvattnet marginellt då den naturliga reningen inom tomtmark, i diken och i våtmarkerna bedöms att generellt bli goda. Genomföres dessutom den samordning av dagvattenhanteringen med Hörningsjön som presenteras i Miljöförvaltningens rapport "Borsökna sjön förutsättningar, möjligheter och mål" kommer vattnets kvalitet i sjön att radikalt förbättras.

Området har i huvudsak ett gynnsamt klimatläge med goda förutsättningar att sänka energiförbrukningen, genom att utnyttja kompletterande *alternativa uppvärmningsformer* såsom ex solvärme och värmepump. För att förlänga effekten av aktiva och passiva solvärmesystem, kan värmen ex lagras i en tung byggnadsstomme och i en ackumulatortank .

Kablifiering av elledningar och byggande av nya nätstationer innebär att eventuella hälsorisker förknippade med *elektromagnetiska fält* har eliminerats med avseende på den övergripande elförsörjningen.

**Atervinningscentralen** vid Åsbyvägen i närheten av området är ett led i anpassningen till kretsloppssamhället. Köks- och trädgårdsavfall förutsätts komposteras på den egna tomten.

Marken inom bebyggelseområdena är i huvudsak klassad som *normalradonmark* med undantag för de nordostligaste delarna i anslutning till Strömsholmsåsen (Bergaåsen) som utgörs av högradonmark. Vid all ny bebyggelse måste markradonrisken beaktas.

## GENOMFÖRANDE

Då omvandlingen från ett fritidsboende till ett åretruntboende sannolikt sker under en lång följd av år, har genomförandetiden satts till 15 år.

Bilagd genomförandebeskrivning redovisar hur planen skall genomföras.

## ÖVRIGT

Planarbetet genomföres i samarbete mellan främst Samhällsbyggnadsförvaltningen, Eskilstuna Energi & Miljö, samt Borsökna Vägsamfällighet.

Handläggare för detaljplanarbetet är Roland Bengtsson tel 016-101110, Fax 016-102839 och e-mail: roland.bengtsson@sbf.eskilstuna.se

Detaljplanekartan är framställda i Autocad R14. Vid eventuella ADB-frågor kontakta Lisa Mattsson Plankontoret tel 016-102031.

Parallellt med detaljplanen genomföres en gatukostnadsutredning som innehåller förslag till fördelning och uttag av gatukostnader inom planområdet.

## REVIDERING EFTER PLANUTSTÄLLNING

Under planutställningen har inkommit synpunkter på utställningsförslaget som har föranlett justeringar. De föreslagna ändringarna är av den arten att de bedöms sakna allmänt intresse och har genomförts efter önskemål och i samråd med berörda fastighetsägare, varför någon ny planutställning inte har ansetts nödvändig. Planbeskrivning och genomförandebeskrivning har bearbetats och anpassats till föreslagen revidering.

### Revideringen omfattar

- För fastigheterna Borsökna 1:4, 1:6, 1:16, 1:36, 1:90, 1:124 och 1:278 utgår möjligheterna till avstyckning av nya tomter. Som en följd av det minskade antalet avstyckningar ändras avgränsningen av planområdet så att delar av Borsökna 1:4, 1:6, 1:278, Gillberga-Bergatorp 1:1 och Mesta 3:34 inte längre omfattas av detaljplanen. Planerad avloppspumpstation vid Hattransvägen får således uppföras med hjälp av markavtal mellan Energi & Miljö AB och ägaren till Borsökna 1:6.

- Föreslagen avstyckning i hörnet av Grönfinksvägen och Falkvägen utgår. Tomtmarken kan förvärfvas och tillföras de angränsande fastigheterna Borsökna 1:159 och 1:281.
- Avstyckningsmöjligheten för Mesta 3:39 begränsas till endast en ny tomt.
- Borsökna 3:21 och 3:22 erhåller endast en byggrätt, då den kommer att sammanläggas.
- Norra delen av "Stattins" område (Borsökna 1:254 m fl) omarbetas. Här tillkommer ytterligare två nya tomter, samtidigt som GC-vägen flyttas något åt väster.
- Möjligheten att bygga radhus/parhus som ett alternativ till villor utgår med undantag för området inom Borsökatorp 2:1.
- Mesta 3:37 ändras till fritidsboende med begränsad byggrätt till 60 m<sup>2</sup> + 30 m<sup>2</sup> per tomtplats med förbud mot avstyckning av de enskilda tomtplatserna.
- Vändplatser flyttas och gatorna avkortas i anslutning till fastigheterna Borsökna 1:35 och 1:36, då avstyckning inte längre är aktuella inom Borsökna 1:16, 1:36 och 1:278.
- Kvarteregränsen vid Borsökna 1:139 flyttas, för att inte Falkvägen skall inkräkta på fastigheten.
- En av besöksparkeringarna vid den södra badplatsen (Borsökna 1:280) utgår ur planen.
- Inom Borsökatorp utgår reservatet för allmän VA-ledning (u-område).

Äskilstuna 1998.11.04

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
Plankontoret



Roland Bengtsson

• **Detaljplanen  
för Borsökna Väster**

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Plan nummer 1165-0-7

• **PLANPROCESSEN**

Plansamråd	12 maj 1997 - 19 juni 1997
Planutställning	jan-febr 1998
BN godkänner planen	i december 1998
KS tillstyrker planen	i januari 1999
KF antar planen	i januari 1999
Detaljplanen i laga kraft	i mars 1999

• **BERÖRDA  
FASTIGHETER**

Detaljplanen omfattar 367 byggrätter i småhusbebyggelse för åretruntboende.

Dessa har indelats i kategorierna Fastighetsägare och Exploatörer. Detta har betydelse för hur kostnader för iordningställande av gator och allmänna platser skall fördelas mellan de fastigheter som berörs av detaljplanen.

• **MARKINLÖSEN**

För att genomföra detaljplanen erfordras att kommunen löser in all mark som enligt detaljplanen skall utgöra gata eller allmänplats eftersom kommunen skall vara huvudman för allmänna platser i detaljplanen.

Det innebär att kommunen skall lösa in del av tomtmark och annan mark som enligt detaljplanen skall ingå i gata, gång och cykel samt mopedvägar, naturmark och skyddsplantering samt mark som skall utgöra våtmark.

Kontakter med berörda markägare om köp av ifrågavarande mark kommer att tas när planen är antagen av kommunen. Inlösen kommer i huvudsak att genomföras som överenskommelse om fastighetsreglering med stöd av den antagna planen.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING va-ledningar**

Kommunen skall genom Energi & Miljö AB ombesörja utförandet av allmänna va-anläggningar i planområdet.

Ägare av obebyggd och bebyggd fastighet är enligt lag skyldig att betala anläggningsavgift. Avgiften betalas enligt gällande va-taxa för att bruka den allmänna va-anläggningen, så snart kommunen har upprättat förbindelsepunkt och underrättat fastighetsägaren om detta. Energi & Miljö AB lämnar uppgift om anläggningsavgiftens storlek och betalningsvillkor.

## **Trafikanläggningar**

Gator i planområdet skall iordningställas i huvudsak i nuvarande sträckningar.

Undantag är den nya Falkvägen, som skall utföras som en ny angöring till planområdet från Flugmötesvägen samt nya gator som erfordras för att öppna exploateringsområden i planområdet.

Gatorna i planområdet skall utföras med tre olika normalsektioner. Sektionen anpassas till den beräknade trafikmängden på dessa gator. Gatorna skall asfalteras och förses med gatubelysning.

Dessutom skall gång-cykel-och mopedvägar utföras inom planområdet.

Kommunen skall vara huvudman för trafikanläggningar i planområdet. Enligt lag är kommunen i egenskap av huvudman skyldig att iordningställa gator och allmänna platser i planområdet.

Kommunen har rätt att finansiera sin skyldighet genom avgifter. Se vidare under rubrikerna Gatukostnader och Avtal.

Vissa föreslagna tomttillfarter i planområdet som är belägna på naturpark kommer enbart att betjäna enstaka fastigheter.

Kommunen överväger att under en övergångsperiod träffa särskilt förvaltningsavtal med fastighetsägare som berörs av dessa tomttillfarter.

Senare när Borsökna Väster har förändrats till ett område för åretruntboende i sin helhet kan kommunen komma att inrätta en gemensamhetsanläggning för dessa tomttillfarter genom att ändra detaljplanen. Denna gemensamhetsanläggning kommer då att ägas och handhas av berörda fastighetsägare.

## **Parkanläggningar**

Detaljplanen redovisar områden som skall utgöra naturområde, anlagd park, skyddsplantering samt promenadvägar utmed Borsökna sjön.

Kommunen är huvudman för dessa anläggningar och skall enligt lag svara för deras iordningställande. Kommunen har rätt att finansiera sitt åtagande genom avgifter. Se vidare under rubrikerna Gatukostnader och Avtal.

Dagvattenhanteringen i Borsökna Väster skall ordnas enligt LOD-principen, innebärande att dagvatten inom planområdet skall omhändertas på den egna tomten. Övrigt dagvatten skall omhändertas lokalt i särskilda reningsanläggningar för dagvatten, som har markerats som våtmark i detaljplanen, innan dagvatten släpps ut i Borsökna sjön.

## **BEBYGGELSE**

Den befintliga bebyggelsestrukturen i Borsökna Väster är småhusbebyggelse med ett dominerande inslag av fritidshus. Den befintliga bebyggelsen kommer att förtätas genom planförslaget och omvandlas till byggrätter för permanentbostäder.

Detaljplanen redovisar totalt 367 byggrätter som ur gatukostnadssynpunkt är uppdelade på två kostnadsbärande kategorier ;

**Fastigheter omfattande en bebyggelse av 298 byggrätter.**

**Exploatörer omfattande en bebyggelse av 69 byggrätter.**

## **PARKERING**

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på egen tomt. I anslutning till det allmänna badet redovisar detaljplanen parkeringsytor på kvartermark för besökande gäster.

## **FASTIGHETS- BILDNING**

För att genomföra detaljplanen erfordras att mark som skall utgöra gatumark och allmänplatsmark överförs till kommunen. Det är ett stort antal markområden som skall överföras till kommunen på detta sätt genom avstyckning och fastighetsreglering.

Kostnader som har samband med denna överföring av mark till kommunen kommer att ingå i de gatukostnader som skall betalas av fastighetsägare i planområdet.

Kommunen kommer att upprätta en överenskommelse med varje berörd fastighetsägare. Överenskommelsen kommer att ligga till grund för fastighetsbildning och de anläggningsåtgärder på marken som har samband med att mark övergår till kommunen.

Kostnader för att avstycka nya tomter i planområdet stannar på fastighetsägaren eller köparen av dessa tomter.

Gemensamt utrymme på kvartersmark som redovisas i detaljplanen med bokstaven g skall säkerställas i samband med nyssnämnda fastighetsreglering som en samfällighet eller inrättas som en gemensamhetsanläggning. Denna skall ägas och förvaltas av de boende genom en samfällighetsförening.

Utrymme i detaljplanen som har betecknats med bokstaven u innebär att området skall vara tillgängligt för underjordiska ledningar. Kommunen skall i egenskap av huvudman för dessa ledningar träffa särskilt servitutsavtal med fastighetsägare som skall upplåta utrymme för ledningarna.

Genom detaljplanen kommer servitutsrättigheter i planområdet som avser fastigheters rätt till båtplats och badplats i Borsökna sjön att behöva ombildas på grund av konflikt med det kommunala huvudmannaskapet. Dessa förändringar tas in i överenskommelsen som upprättas med varje berörd fastighetsägare och säkerställs i samband med att fastighetsbildningsmyndighet genomför fastighetsregleringar i planområdet.

**HUVUDMAN**

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen. Det innebär att den befintliga vägsamfällighetens verksamhetsområde kommer att förändras i de avsnitt där kommunen skall vara huvudman. Kommunen bör därför ombesörja och bekosta att vägsamfälligheten anpassas de till de nya förutsättningar som följer av detaljplanen genom att till fastighetsbildningsmyndigheten ge in en ansökan om anläggningsförrättning.

**PLANEKONOMI**

Kostnader för att genomföra detaljplanen för Borsökna Väster omfattar intösen av mark som skall ingå i gata och allmän plats samt anläggningskostnader för utförande av gator, gatubelysning, parkmark och anläggningar för omhändertagande av dagvatten. Slutligen ingår kostnader för fastighetsbildning som erfordras för att till kommunen överföra mark som enligt detaljplanen skall utgöra gata och allmänplats enligt följande kostnadskalkyl.

Markkostnader	1 000 000
Gatukostnader	17 540 000
Gatubelysning	3 200 000
Parkkostnader	1 000 000
Fastighetsbildning	500 000
<b>Summa</b>	<b>23 240 000</b>

Av beloppet 23,24 miljoner kr, stannar 3 000 000 kr på kommunen som en generell jämkning av de gatukostnader som skall ersättas. Motivet är att gatukostnaden inte bör överstiga den värdestegring på fastigheter i planområdet, som blir följden av att kommunen utför gatuanläggningen.

Resterande belopp utgörande 20 240 000 kr skall fördelas på fastigheter i planområdet som gatukostnader.

### Beslut om gatukostnader

Kommunens rättighet att finansiera sin skyldighet att iordningställa gator och allmänna platser i planområdet kallas gatukostnader. Uttag av gatukostnader för gator och allmänna platser i en detaljplan där kommunen skall vara huvudman har sin lagliga grund i Plan och Bygglagen.

Kommunen kommer att besluta att gatukostnader som belöper på och avser detaljplanen för Borsökna Väster skall betalas av berörda fastighetsägare i planområdet på följande tre villkor.

- 1 Det område inom detaljplanen där gatukostnader skall fördelas överensstämmer med detaljplanen för Borsökna Väster.
- 2 De gatukostnader som skall fördelas inom området uppgår till 20 240 000 kr.
- 3 Grunderna för fördelning av gatukostnader inom fördelningsområdet i Borsökna Väster är följande.

Ur gatukostnadssynpunkt omfattar planområdet 367 byggrätter.

Kostnader som har samband med detaljplanens genomförande skall fördelas mellan berörda fastighetsägare i planområdet på två kategorier av kostnadsbärare som är

Fastighetsägare  
Exploatörer

Det finns 298 byggrätter som är etablerade fastigheter. De tillhör kategorin Fastighetsägare och avser ägare av en fastighet vid befintlig väg och som får högst 1 ny byggrätt. Till denna kategori räknas även de fåtal etablerade tomter som enligt detaljplanen får delas i två tomter. Gatukostnaden belöper då med en avgift för varje tomtplats.

Det finns 69 byggrätter i planområdet som är exploateringsfastigheter. De tillhör kategorin Exploatörer och erhåller enligt planförslaget två eller flera tomtplatser. Av dessa byggrätter är 51 friliggande hus och 18 radhus.

Fastighetsägare och Exploatörer har olika nytta av detaljplanen på grund av att planvinsten är större för Exploatörer än för Fastighetsägare.

Denna omständighet måste påverka fördelningen av gatukostnaden så att ägare av flera tomtplatser eller ägare av fastigheter som får delas i flera tomtplatser, här kallade Exploatörer, påförs en betydligt större andel av gatukostnaden än ägare av en fastighet som får högst 1 ny byggrätt, här kallade Fastighetsägare.

Gatukostnader som påförs fastighetsägare och exploatörer måste därför differentieras. Detta sker genom att gatukostnaden viktas så att exploatörer påförs en större andel av gatukostnaden än fastighetsägare.

Som skälighets och rättvis grund för en sådan viktning har kommunen valt att ge befintliga fastigheter vikten 1,0 och exploatöringsfastigheter vikten 1,7 för friliggande hus och 1,5 för radhus, som har stöd i rättspraxis.

För befintliga fastigheter utgör då gatukostnaden 49 000 kr / hus.

För exploatörsfastigheter utgör gatukostnaden 83 000 kr /hus för friliggande hus och 73 000 kr / hus för radhus.

Kommunen kommer genom detaljplanen att erhålla 17 villatomter och 18 radhustomter. De senare kan göras konvertibla mot 13 villatomter. Kommunen skall betala gatukostnader som gäller för exploatörer i planområdet.

Av den ovan angivna totala gatukostnaden, 23 240 000 kr, stannar 3 000 000 kr på kommunen som en generell jämkning av gatukostnaderna.

Kommunen väljer att jämka gatukostnaden till ovan angivna belopp för att de i huvudsak skall täcka kommunens kostnader men samtidigt motsvara den värdeökning hos av detaljplanen berörda fastigheter som blir följden av att gatu- och väganläggningar utförs i planområdet.

Eftersom planförslaget innebär att planområdet förtätas och omvandlas från fritidsbebyggelse till ett helårsboende, kommer många fastigheter i planområdet att bli saneringsmogna. Det innebär att markvärdet hos fastigheten för nybyggnad är större än värdet av det befintliga huset på fastigheten. För att frigöra det högre markvärdet kan det i flera fall bli nödvändigt att riva det befintliga huset.

Mot denna bakgrund blir det tydligt att gatukostnaden egentligen är en värdeökning hos tomtmarken som skall motsvara den kostnad som uppstår när kommunen bygger ut gator i planområdet.

Den omständighet att antalet kostnadsbärande fastigheter i planen har minskat på grund av att flera fastighetsägare har krävt att deras mark inte planläggs för exploatering av flera byggrätter kan då inte påverka gatukostnadens storlek.

För befintliga fastigheter utgör därmed gatukostnaden 49 000 kr / hus.

För exploatörsfastigheter utgör gatukostnaden 83 000 kr /hus för friliggande hus och 73 000 kr / hus för radhus.

Denna gatukostnad är bestämd i det kostnadsläge som skall gälla vid debiteringstillfället.

När gatukostnaden har blivit slutligen bestämd och skall betalas av berörda fastighetsägare, tidigast år 1999, gäller följande.

Alla berörda fastighetsägare **faktureras** det belopp som redovisades vid den formella utställningen av gatukostnaderna i planområdet och som ligger till grund för kommunens beslut.

Respektive fastighetsägare får fakturan när gatan är iordningställd och kan användas för sitt ändamål. Med exploatörer träffar kommunen avtal om hur gatukostnaden skall finansieras.

Med fakturan följer ett erbjudande om **avbetalning av gatukostnaden**.

Den fastighetsägare som vill avbetala gatukostnaden skall anmäla detta till kommunen. Avbetalningen avser ett 10-årigt lån som löper med en ränta som uppgår till diskonto + 2% dvs i dag = 4,5 %.

Ett avbetalningskontrakt kommer då att upprättas med fastighetens ägare under förutsättningen att kommunen erhåller ett pantbrev i fastigheten med ett godtagbart förmånsläge.

I vissa fall där fastighetsägarens betalningsförmåga är begränsad kommer fråga om **anstånd med gatukostnaden** att prövas av kommunen om fastighetsägare informerar kommunen om anledningen till anståndsansökan. Anståndsbeloppet skall uppräknas med index och förfaller till betalning när fastigheten säljs.

Avbetalningskontrakten och anståndsansökan blir därmed en betalningsform för gatukostnader. Övriga fastighetsägare betalar gatukostnader kontant på tidpunkt som anges på utsänd räkning.

## **AVTAL**

Kommunen avser att träffa avtal med de fastighetsägare i planområdet som enligt detaljplanen skall avstå mark till gata eller allmän plats. Kommunen avser även att träffa exploateringsavtal avtal med de fastighetsägare som enligt lag är exploatör och får två eller flera byggrätter enligt detaljplanen.

Exploateringsavtalet skall reglera överlåtelse av allmänplatsmark samt de gatukostnader som exploatören skall betala till kommunen för de byggrätter som exploatören erhåller enligt detaljplanen. Därigenom skall exploatören anses ha betalat gatukostnader som kommunen annars skulle ha rätt att utta genom ett förordnande enligt exploatörs paragraferna i Plan och Bygglagen. Exploateringsavtalen skall godkännas av kommunfullmäktige innan kommunfullmäktige antar detaljplanen för Borsökna Väster och beslutar om gatukostnader i planområdet.

## **GENOMFÖRANDETID**

Detaljplanens genomförandetid är 15 år.

## REVIDERING EFTER PLAN- OCH GATUKOSTNADSUTSTÄLLNING

Under utställningen av detaljplanen och gatukostnadsutställningen har det inkommit synpunkter från sakägare i planområdet som har medfört att flera föreslagna nyexploateringar av enskild mark i planområdet har utgått. Detta har medfört att antalet byggrätter minskat i planområdet, vilket emellertid genom kommunens kostnadstäckning inte förändrar storleken hos den gatukostnad som skall påföras fastighetsägare respektive exploatör i planområdet. Därför anses inte en ny gatukostnadsutställning vara nödvändig.

Genomförandebeskrivningen har reviderats med hänsyn till dessa omständigheter. Revideringens fysiska omfattning och innehåll framgår av planbeskrivningen.

Eskilstuna den 4 november 1998

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret



Christoffer Sylvan

2000-07-11

Dnr.

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för

### BORSÖKNA VÄSTER

Väster

Eskilstuna kommun

Plannummer 1165-0-7

### SAMRÅDSKRETS

Samråd har skett med fastighetsägare, föreningar, hyresgäster, boende, Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, Hyresgästföreningen, berörda kommunala och statliga myndigheter m fl.

### KALLELSE

Fastighetsägare, föreningar och myndigheter har fått skriftliga kallelser och i ett flertal fall även kompletta planhandlingar. Boende och hyresgäster har kallats via annons i lokalpressen. Kallelse har även skett via Internet.

### PLATSEN FÖR SAMRÅDET

Plankontoret i Tekniska Förvaltningshuset Värjan, Alva Myrdals gata 5 under perioden 1997.05.12 -1997.06.19.

För sakägare som inte hade möjlighet att besöka utställningen under ordinarie kontorstid, visades utställningen lördagen den 24 maj.

### INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådet inkom ca 100 yttranden från fastighetsägare och föreningar. Nedan lämnas en sammanfattning över inkomna skriftliga synpunkter med kommentarer från den arbetsgrupp som arbetar med planeringen av Borsökna Väster. I gruppen ingår representanter från Energi & Miljö VA, EL och AVFALL, Miljöförvaltningen, Gatukontoret, Mark & Exploateringskontoret, Park- och Idrottskontoret, Telia och Plankontoret.

Då de flesta synpunkterna berör kostnaderna för utbyggnad av VA och gator samt önskemål såsom "Vi vill inte ha någon förändring", är samrådsredogörelsen uppdelad i en allmän del och en fastighetsanknuten del. Beträffande synpunkter på gatubyggnadskostnaderna se särskild samrådsredogörelse upprättad av Mark & exploateringskontoret.

Samtliga yttranden finns i sin helhet tillgängliga på plankontoret. Synpunkterna från fastighetsägare, boende och föreningar inom området har överlämnats för kännedom till ledamöterna i kommunstyrelsens stadsbyggnadssamråd.

## ALLMÄNNA SYNPUNKTER

**Planering för ett åretruntboende, förtätning av bebyggelsen och den ökade trafiken.**

Drygt en tredjedel (36 st) av de fastighetsägare som har yttrat sig vill överhuvudtaget inte ha någon förändring inom Borsökna väster. De anser att nuvarande antal fastigheter är tillräckligt och en omvandling till ett åretruntboende med föreslagen förtätning skulle rasera området miljö. Trafiken blir för stor och man motsätter sig att grönområden tas i anspråk till förtätning. "Bevara Borsökna, det är bra som det är!"

Till detta tillkommer 23 st som har synpunkter på gatustandard och gatukostnader. Av dessa har 12 st invändningar mot VA-lösningen och dess kostnader.

*Kommentar: Kommunfullmäktiges beslut hävdades i juni 1994 av regeringen beträffande antagande av den detaljplan som begränsade byggrätten till 60+30m<sup>2</sup> inom Borsökna Väster i enlighet med gällande översiktsplan. I översiktsplanen utpekades Borsökna Väster som ett område för fritidsboende. Underlaget till regeringens beslut var att ett stort antal fastighetsägare inom Borsöknaområdet var missnöjda med detaljplanens begränsningar och överklagade kommunfullmäktiges beslut. Regeringen gick de klagande till mötes med motiveringen "Regeringen finner att förhållandena inom planområdet är sådana att det får anses innebära en betydande olägenhet för de enskilda att byggrätterna begränsas samtidigt som fastigheterna belastas med kostnader för utbyggnad VA-anläggningar inom området....."*

*I praktiken innebär regeringsbeslutet att ett bevarande av Borsökna Väster som ett fritidshusområde inte bedöms möjligt, då byggrätten i gällande detaljplan är så stor att den medger ett åretruntboende. Det visar inte minst inkomna yttranden, där ett 20-tal fastighetsägare som redan bor permanent i området motsätter sig varje form av förändring. Det är sannolikt att omvandlingen av fritidshusen fortsätter vid kommande generationsskiften, då möjligheten till en dubbel bosättning minskar p g a ökade boendekostnader. Även antalet förfrågningar hos stadsarkitektkontoret om utbyggnadsmöjligheter förstärker bilden av önskemålet till förändring.*

*Som en följd av regeringens beslut gav i januari 1995 kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att utarbeta en detaljplan för ett åretruntboende.*

*Ett permanentboende kommer i långsiktigt perspektiv att förändra Borsökna Väster, men påståenden som att boendemiljön kommer att raseras bedöms som överdrivna och måste tillbakavisas. Områdets karaktär som ett "grönt" bostadsområde kommer att kunna bibehållas, då detaljplanens utformning ger goda möjligheter att anpassa gator och tekniska försörjningssystem samt ny-, om- och tillbyggnader till naturens förutsättningar.*

*Föreslagen förtätning sker inom de delar av planområdet som har bedömts lämpliga ur bebyggelse-, natur- och kommunikationssynpunkt och berör i huvudsak mark som idag är jordbruksmark och inte utnyttjas som strövområden. Det är endast tomlerna norr om Stenåsvägen som tar ett mindre område skogsmark i anspråk.*

Valmöjligheten att kunna uppföra villor/radhus/parhus inom några få kvarter, grundas på dagens svaga efterfrågan av villor samt osäkerheten kring vårt framtida boende. Föreslagen flexibilitet öppnar för en större möjlighet att tillgodose framtida behov, samtidigt som en variation i bebyggelsemönstret kan bli ett positivt inslag inom Borsökna Väster.

Förtätningen med maximalt c:a 90 nya tomter ger ett viktigt ekonomiskt tillskott till utbyggnaden av området, då kostnaderna kan fördelas på fler fastigheter.

"Stattins" område som delvis används som hästhage är redan planlagt för bostäder och är således inget nytillskott. För att minimera bebyggelsen inom den geotekniskt sämre norra delen av detta område har en viss omfördelning av byggrätterna skett, vilket innebär att möjligheten att uppföra en tätare bebyggelse i form av radhus/parhus har föreslagits inom hästhagen. Väljer exploatören en renodlad villabebyggelse blir det tre tomter mindre än som finns avstyckade idag.

Beräkningar visar att trafikmängderna blir mycket måttliga och bedöms inte försämra boendekvaliteten inom området. Vid Borsökna Gård kommer endast c:a 1500 bilar/dygn passera, när området är fullt utbyggt och omvandlat till ett året-runtboende. Som en jämförelse kan nämnas att trafiken på Borsöknavägen öster om sjön i dagsläget omfattar c:a 3000 bilar/dygn.

Busstrafik i området blir aktuellt först när boendeunderlaget blir tillräckligt stort. Kollektivresande är ett sätt att minska den privata bilkörningen och därmed energiförbrukningen.

I förslaget avses att nuvarande busslinje nr 4, Fristadsforget - Hyndevad, får ändhållplatsen flyttad från "Buketten" in i Borsökna Väster. På så vis betjänas fler med ett kollektivt resealternativ och kommunala servicen utnyttjas bättre. Alternativet att låta bussen gå Falkvägen vidare genom området som en slinga med anslutning åter till Gillbergavägen vid Berga medför försämrad service i befintliga områden söder om Borsökna sjön. En slinga medför dessutom nackdelen att linjen saknar ändhållplats med möjlighet till tidreglering och rasttillfälle för föraren. En utökning av linjen skulle dessutom innebära ökade gatukostnader, då trottoaren utmed Falkvägen måste förlängas för att bibehålla trafiksäkerheten.

**Gatustandard och kostnader.**

Gatorna är så bra att dom inte behöver byggas om. Det räcker med grusbeklägning och nuvarande belysning. Alternativt kan man asfaltera när behov uppstår eller använda någon annan beläggningstyp ex Y1G. Presenterade gatukostnader är alltför höga och bör finansieras via kommunalskatten. Det vore värdefullt att även se en kostnadsjämförelse mellan asfalt och grusvägar. Finns EU-bidrag till gatukostnaden? "Bibehåll Borsökna Vägsamfällighet som huvudman för gatorna!"

*Kommentar:* Vid ett av Borsökna Vägsamfällighet och VA-förening 1996.01.20 anordnat medlemsmöte deltog ett hundratal medlemmar som enligt mötesprotokollet beslutade med en "stor och övertygande majoritet" att kommunen skulle ta hand om vägarna och VA-utbyggnaden i området. Kommunen följer mötets beslut och har tagit ansvaret för huvudmannaskapet och därmed genomförandet av detaljplanen.

Sedan åtskilliga decennier tillämpar Eskilstuna kommun principen, att de som ska bo i ett område betalar för anläggandet av gatorna. Det är därför inte försvarbart att övriga invånare i Eskilstuna kommun som redan betalat gatorna i sina egna områden också skulle betala för gatorna inom Borsökna Väster via skatten.

Med en större andel permanentboende ökar belastningen på gatunätet. Behovet av upprustning är därför uppenbart, då gatorna måste få tillräcklig bärighet för att bli klara av framtida byggtransporter.

Den ökande trafiken kräver en gatubredd så att framkomligheten och trafiksäkerheten säkerställs även vintertid. Gatukontoret anser att 4,5 m för bostadsgator och 6 m för matargatan Falkvägen är lägsta acceptabla bredd på körbanan. Bostadsgator i jämförbara områden inom kommunen är bredare. Gatuummet dvs måttet mellan tomtgränserna är på vissa gator endast 6 m, vilket innebär att bilar inte kan mötas ens med måttliga snövallar. I dessa gator måste således möten ske vid tomtutfarer och i gatukorsningar vintertid.

Planerad samordning av gatubyggande, anläggande av vatten- och avlopp, gatubelysning, el- och tele ger kostnadsbesparingar som kommer fastighetsägarna tillgodo i form av lägre gatubyggnadskostnader.

Normal beläggningsstandard för villagator inom kommunen är asfalt. Nackdelarna med grusgator är att de trots ett fullgott underhåll tidvis är gropiga och dammiga med en sämre trafiksäkerhet och komfort. Merkostnaden för asfalt är ca 2,5 milj kr för hela området eller ca 5 000 kr per tomt. Asfaltbeläggning på GC-, och GCM-vägarna skulle ge en merkostnad på ca 40 000 kr för hela området. Gatukontoret förordar grusbeläggning på GC-, och GCM-vägarna. Samtliga kostnader är beräknade på samrådsförslagets alternativ Radhus/Parhus.

Beläggningstypen Y1G är en tunn beläggning som främst används på landsbygdsvägar med låg trafikintensitet och långt mellan utfarterna. Den håller dåligt mot vridrörelser och tung trafik och är därför olämplig i villaområden.

Gatubelysning är idag standard i villaområden främst av säkerhetsskäl. Kostnaden för gatubelysningen är beräknad till ca 4 milj kr eller drygt 8 000 kr per tomt.

Gatukontoret konstaterar, att i tidigare försök att tillämpa en lägre gatu- och belysningsstandard (ex Odlaren), kom kraven på bredare och asfaltbelagda gator en kort tid efter inflyttning. Erfarenhetsmässigt ökar således kravet på standard om någon annan än fastighetsägarna själva ska betala.

Inga kända EU-bidrag finns för denna typ av gatubyggnadsprojekt.

Gatukontoret anser således att den gatustandard som redovisas i planförslaget skall gälla om kommunen skall vara huvudman för gatorna.

**Finns det sanitära problem inom området som påverkar Borsökna sjön? Varför genomföres ingen billigare "miljövänlig ekologisk VA-lösning".**

Ett antal fastighetsägare ställer sig frågan om det verkligen finns sanitära problem inom området. Man påstår samtidigt att deras enskilda anläggning fungerar utmärkt och att det inte behövs något gemensam VA-lösning för området. Varför genomföres ingen billigare "miljövänlig ekologisk lösning".

**Kommentar:** Borsökna Väster har vuxit fram som ett sommarstugeområde med de behov som präglar ett sådant boende. Då handlar det om en snålhet med vattenhanteringen från egna brunnar och torrdass, också under begränsad tid d v s sommarhalvåret. Under tiden har ett åretruntboende etablerats, där avloppsproblemen och vattenförbrukningen har helt andra dimensioner, utan någon egentlig kontroll. Detta medför att marken blir mer och mer mättad och läckage så småningom uppstår till sjön framför allt vid höga flöden.

Utsläpp under vinterperioder i mark eller liknande kan inte brukas av växtlighet eller på annat sätt låsas fast utan riskerar att sköljas ut vid avsmältningar och höga vatten- och grundvattenströmmar. Visserligen kan kvävet till viss del denitrifieras och avgå till luft som kvävgas men fosfor finns kvar och är det näringsämnet som vi helst vill ha kvar på land.

Närhet och sluttningen mot sjön innebär att närsalter och andra föroreningar snabbt kan transporteras ned i sjön.

Borsökna sjön visar idag klara tendenser på övergödning i form av blågrönalgsblomning, mer eller mindre varje sommar. I bäcken kan man med lätthet konstatera att normal vegetation täcks eller överlagras av påväxtalger och smutsvatensvamp.

De problem som härstammar från Hörningsjöbäcken med luktolägenhet beror dels på att syrebrist kan uppstå under en lång vinter samt dels på att bäcken idag mottager näringsämnena i sitt lopp genom Borsökna Väster. Dessa problem drabbar Borsökna sjön idag mer eller mindre och måste för långsiktigt hållbar utveckling begränsas.

Planförslaget innebär att Borsökna Väster omvandlas till ett område med permanentboendestandard. Detta är avgörande för detaljplanen och dess innehåll, bl a VA -frågan.

Miljöförvaltningen bedömer med tanke på bostadsområdets storlek och närhet till Eskilstuna centrum att kommande VA-lösningen rimligen bör vara av "konventionell" typ. Detta innebär anslutning till kommunalt reningsverk. De ekologiska eller alternativa lösningar som idag finns tillgängliga löser tyvärr inte Borsökna problem.

De geotekniska förhållanden som råder i området kan inte långsiktigt klara lösningar som är baserade på hög vattenförbrukning. Det gäller generellt både markbäddar, resorption eller infiltration som snart skulle mätta marken och transportera ned föroreningar, antingen med yt- eller grundvattnet till Borsökna sjön. Möjligheten med "torra" lösningar för varje enskild fastighet finns naturligtvis, men då återstår bad, dusch och tvättvattnet ( s k BDT-vattnet) som med indraget vatten blir svårt att omhändertaga.

Miljöförvaltningen bedömer, med hänsyn till den rådande situationen i Borsökna Väster - delvis sanitär olägenhet, - och riskerna för förorening av Borsökna sjön, att inkoppling till kommunal ledning är den mest realistiska lösningen. Miljöanpassade "lokala kretslopps lösningar" bör dock kunna användas men kräver långsiktigt utvecklingsarbete - sannolikt flera år - och innebär dessutom total omarbetning av föreliggande detaljplan. Kostnaderna för detta blir då också stora.

*De akuta föroreningsriskerna av Borsöknasjön bedöms dock i dag vara så allvarliga att kommunal inkoppling i enlighet med planförslaget måste genomföras.*

#### **Föreslaget VA-system och kostnader.**

VA-kostnaden är alldeles för hög! Går det inte att helt enkelt lägga ner slutna tankar i marken? Varför finansieras inte avgiften via kommunalskatten? Kan man få anstånd med betalningen då jag är arbetslös/pensionär. Måste jag betala anslutningsavgift när tomten är obebyggd och vad blir avgiften vid anslutning till endast renvatten. Finns EU-bidrag? Föreslagen avloppsledning på Borsöknasjöns botten är olämplig, då det kan uppstå läckage och förorening av sjön.

*Kommentar: På grund av området storlek och att det fortfarande pågår utvecklingsarbete kring alternativa avloppslösningar, har Eskilstuna Energi & Miljö VA valt att presentera en VA-lösning som bygger på traditionell, beprövad och miljövänlig teknik. De flesta alternativa anläggningar i Sverige omfattar endast ett mindre antal hushåll. (Se gärna Svenska Vatten- och Avloppsverksförbundets utvärdering av VA-lösningar i ekobyar Rapport 1997.1). Inom vår egen kommun är stadsdelshuset Tegelviken i Kvicksund under uppförande och blir ett värdefullt referensobjekt beträffande alternativ avloppsteknik.*

*Dricksvatten av livsmedelskvalitet produceras under strängt kontrollerade former vid Hyndevad och avloppet samlas upp i ett slutet system och renas höggradigt vid Ekeby, där ett fjärde reningssteg i form av en våtmark för närvarande anläggs.*

*Skulle man välja slutna tankar måste avloppsvattnet bortforslas med tankbilar vilket drar energi, bullrar och förorenar.*

*Vid trekammarbrunnar med infiltration slamsugs brunnarna vanligen en gång om året och slammet transporteras med tankbil till Ekeby reningsverk. Reningseffekten i en trekammarbrunn är osäker och svår att kontrollera. Avslammat avloppsvatten som infiltreras i marken har en tendens att på sikt förorena grundvattnet och därmed det dricksvatten som tas ur brunnarna. För att en infiltrationsanläggning skall fungera måste infiltrationsbädden förnyas ungefär vart 15:e år, vilket innebär att sådana anläggningar blir kostsammare än vad många tror. Infiltrationsanläggningar är inte miljövänliga avloppslösningar.*

*Sjöförlagda VA-ledningar är en säker, etablerad och beprövad teknik både här i Eskilstuna och i andra kommuner. Ledningarna består av svetsad polyetenplast som provtrycks för avsevärt större belastning än vad de normalt utsätts för. Provtryckning kan sedan upprepas med jämna mellanrum.*

*Anledningen till att vatten och avlopp inte betalas via skatten är att Eskilstuna och de flesta andra kommuner sedan lång tid tillbaka helt har finansierat VA-verksamheten med avgifter. Motivet är att de som använder kommunalt vatten och avlopp också skall betala kostnaderna. Avgifterna i Eskilstuna är konkurrenskraftiga vid en jämförelse med andra kommuner.*

*Vad gäller fördelningen av avgifterna är utgångspunkten att de skall fördelas mellan fastigheterna efter skälighets och rättvis grund. Vid anläggande av VA-ledningar anses skäligt att de fastigheter som har nytta av ledningarna gemensamt betalar kostnaderna för att anlägga dem.*

*Principen för uttag av anslutningsavgifter (engångsavgifter) är att när ledningsnätet är anlagt och klart att tas i bruk inträder avgiftsskyldighet för samtliga bildade, för bebyggelse avsedda, fastigheter inom respektive område.*

*För samtliga bebyggda fastigheter kommer anslutningsavgifter (engångsavgift) att debiteras omedelbart när ledningsnätet är färdigställt. Uppgår engångsavgift till belopp som är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft och övriga omständigheter, skall, om fastighetens ägare begär det samt godtagbar säkerhet ställes, avgiften fördelas på årliga inbetalningar under viss tid, högst tio år.*

*Beträffande befintliga, obebyggda fastigheter kan anstånd med betalning av anslutningsavgifter medges för en övergångstid av några år. Detta för att fastighetsägarna skall få rådrum att besluta om byggnation eller försäljning.*

*Vid utbyggnad av endast kommunalt vatten blir anslutningsavgiften ungefär halverad i jämförelse med utbyggnad av både vatten och avlopp för de olika bebyggelsealternativen.*

*Bidragsmöjligheterna kommer att undersökas. Vad som hittills framkommit finns inga EU-bidrag för den typ av projekt som planeras i Borsökna Väster.*

*Presenterade kostnadskalkyler för anläggande av vatten- och avloppsledningar förutsätter att gatorna byggs ut parallellt. Om gatorna inte byggs ut kommer samtliga kostnader för återställning till nuvarande vägstandard att belasta VA-projektet och öka kostnaderna för detta med ca 8 % från 33 Mkr till 36 Mkr.*

#### **Nej till strandpromenaden utmed västra stranden av Borsökna sjön.**

I inkomna yttranden motsätter sig 26 fastighetsägare och Borsökna Vägsamfällighets styrelse förslaget att reservera ett parkstråk med en promenadstig utmed sjön, då man anser att det inte finns behov av en dylik förbindelse. Flertalet av dessa är ägare till en strandfastighet i anslutning till den planerade stigen.

Fastighetsägarna anser att förslaget kraftigt inkräktar på de befintliga fastigheterna och minskar fastighetsvärdet, då man mister den egna stranden och skyddet mot insyn samt att risken för störningar och inbrott ökar. För de södra tomtarna som lutar brant mot sjön, tas marken närmast stranden i anspråk som är mest lämplig för lek och utevistelse. Dessutom tar förslaget inte nödvändig hänsyn till flora och fauna i strandlinjen, när det nu även blir möjligt att anlägga bad- och båtplatser utmed hela stranden.

Det ifrågasätts om kostnaden för en eventuell strandpromenad skall belasta fastigheterna inom området, då stråket blir allmänt tillgängligt och även kan användas av boende på östra sidan sjön. Anläggning borde istället skattefinansieras.

**Kommentar:** *Inom Eskilstuna kommun finns en generell målsättning att öka tillgängligheten till våra vattendrag. Stadsbyggnadsförvaltningen beaktar och strävar efter i sitt utrednings- och planarbete att förbättra möjligheterna för allmänheten att nå fram till våra vattendrag. Ett aktuellt exempel är den nyligen avslutade arkitekttävlingen kring Hamngatan som belyser möjligheterna att knyta Eskilstunaån närmare staden och dess invånare.*

Planförslaget för Borsökna Väster grundas på ovanstående målsättning och gällande detaljplan från 1958 som var förutseende att reservera ett grönstråk med badplatser och bryggor utmed västra stranden på Borsökna sjön. Vår bedömning är att promenadstigen på sikt kommer att bli ett mycket uppskattat inslag i den framtida boendemiljön.

Parkstråket inkräktar på strandfastigheterna i olika grad. Det är framför allt fastigheterna Borsökna 1:8-1:11, 1:13, 1:14 och 1:38, där fastighetsbildningen inte är genomförd enligt 1958 års detaljplan som påverkas mest. Av dessa är det speciellt 1:8, 1:11 och 1:14, med sina byggnader nära stranden som risken för insyn och störningar blir påtaglig.

Med undantag för ovanstående fastigheter och Borsökna torp 1:4 ägs parkstråket gemensamt av angränsande strandfastigheter samt av Borsökna gård, Flugmöte gård, Tomtägareföreningen Borsökna rundan och Eskilstuna kommun. Stranden i anslutning till fastigheterna Borsökna 1:40, 1:41, 1:92 och 1:173 har "privatiserats" trots att marken ägs av Borsökna Gård.

Påståenden som att den föreslagna gångstigen radikalt skulle påverka flora och fauna i strandzonen tillbakavisas, då den planerade stigen skall göra ett minmalt intrång i naturen och att strandområdet redan idag utnyttjas för bad och bryggor.

Efter samråd med Kommunstyrelsens stadsbyggnadssamråd utgår promenadstigen på avsnittet mellan Vipvägen och den södra badplatsen, då stråket bedöms innebära ett alltför stort intrång på befintliga fastigheter. Inom övriga delar bör parkstråket ligga kvar och reserveras som naturmark och lösas in av kommunen.

Gångstigen finansieras med skattemedel, då den även kan användas av boende utanför Borsökna Väster.

#### **FASTIGHETSANKNUTNA SYNPUNKTER**

Nedanstående yttranden kommenteras endast i de delar som är specifika för den egna fastigheten eller föreningen. Beträffande synpunkter av mer övergripande karaktär hänvisas till ovanstående allmänna kommentarer.

**Lilla Borsökna Sportstugeförening, Borsökna 1:4 och 1:6** framför önskemål om en justering av kvartersgränsen vid Borsökna 1:105 och 1:120. Kan pumpstationen ligga kvar vid sjön och tas det hänsyn till befintliga sommarvattenledningar? Påverkas vår samlingsplats vid Bjöktrastvägen/Flugmötesvägen av de nya vägdragningarna? Vad händer med 1:6 som ligger söder om Hattransvägen?

**Kommentar:** Gränserna för 1:105 och 1:120 har justerats enligt önskemål. Enskilda anläggningar inom gatu- och parkmark kan ligga kvar om föreningen så önskar. Ledningarna kommer sannolikt att behöva anpassas till utbyggnaden av gator och de tekniska försörjningssystemen. Samlingsplatsen påverkas inte av de nya gatorna. Mark- och exploateringskontoret undersöker möjligheten att överföra den södra delen av 1:6 till någon angränsande fastighet.

**Mona Edvardsson, Borsökna 1:8** motsätter sig att föreslagen dräneringsledning för Ringduvevägen placeras inom fastigheten.

**Kommentar:** Föreslagen ledning flyttas bort från fastigheten.

**Britt och Jan Wistrand-Persson, Borsökna 1:34** påpekar att fastigheten har en rätt till båt- och badplats i anslutning till Mestapiraternas bryggområde som kommer i konflikt med föreslagen badplats. Man hyser oro för "Bergabackens" trafiksäkerhet och ifrågasätter om det inte krävs en separat GC-väg parallellt med körbanan. Hastigheten 30km/tim bör gälla inom hela området således även Falkvägen och östra delen av Flugmötesvägen. Kommer en framtida "undantagsstuga" på tomten att betraktas som en huvudbyggnad och därmed strida mot planbestämmelserna?

*Kommentar: Planförslaget har reviderats och medger båtplats. Flugmötesvägen vid "Bergabacken" får en bredd som medger en separat GC-väg. Huruvida en eventuell GC-väg skall byggas ut i ett inledande skede är tveksamt, då trafikmängderna idag är små. Falkvägen är dimensionerad för 50 km/tim. Hastighetsgränserna regleras inte i detaljplanen utan beslutas av trafikinämnden. En "undantagsstuga" bör kunna betraktas som gäststuga om byggnadsvolymen underordnar sig huvudbyggnaden. Dessutom är tomten så stor att en lämplig placering bör vara möjlig att finna utan att närmiljön påverkas negativt. Den slutgiltiga prövningen sker av byggnadsnämnden. Man bör vara observant på att stugan inte kan avstyckas och att eventuella inteckningar blir gemensamma för hela fastigheten.*

**Else och Erik Wahlberg Borsökna, 1:51** undrar om deras tomt kommer att påverkas av de nya gatorna.

*Kommentar: Inga intrång kommer att ske på fastigheten.*

**Anne och Bo Elfsson Borsökna, 1:71 och 1:72** är måttligt intresserade av få en festplats som granne med risk för störande aktiviteter nattetid.

*Kommentar: Föreslagen park i anslutning till Borsökna gård har på illustrationskartan redovisats som "festplats". Men av planbeskrivningen framgår att området blir en form av finpark som kan användas för lek, bollspel och gemensamma aktiviteter inom området ex midsommarfirande. Användningssättet bedöms inte orsaka störningar på närliggande fastigheter.*

**Ägarna till Borsökna 1:67, 1:68, 1:84, 1:88, 1:89, 1:147, 1:151, Mesta 3:3 och Borsöknatorp 1:4** har meddelat att de inte önskar någon avstyckningsmöjlighet i detaljplanen. Ansökan om sammanläggning har inlämnats till Lantmäteriet beträffande 1:67 och 1:68 respektive 1:147 och 1:151.

*Kommentar: Detaljplanen har reviderats i enlighet med ägarnas önskemål. Det bör påpekas att någon avstyckning inte blir möjlig under de 15 år som genomförandetiden gäller. Efter genomförandetidens utgång avgör kommunen om förutsättningarna har förändrats på ett sådant sätt, att en planändring kan vara befogad som möjliggör avstyckning från ovanstående fastigheter. I annat fall fortsätter detaljplanen att gälla i sin nuvarande form.*

**Inger Bådal, Borsökna 1:95** anser att det inte finns några fördelar med att Nötväckavägen öppnas för genomfart.

*Kommentar: Fördelarna med att öppna Nötväckavägen för genomfart är att det bli en enklare trafikföring och man slipper göra intrång på befintliga fastigheter vid anordnande av vändplatser. Gatan kan redan idag öppnas med stöd av gällande detaljplan.*

**Elisabeth och Gunnar Andreasson, Borsökna 1:96** ifrågasätter om det finns ett behov av att upprätta detaljplanen och motsätter sig de två nya tomterna som ligger i anslutning till 1:96. Ägaren anser att tomterna får negativa miljökonsekvenser och påverkar landskapsbilden då vegetationen tas bort.

*Kommentar: Detaljplanen är ett instrument som reglerar rättigheter och skyldigheter mellan enskilda och allmänna intressen samt mellan olika enskilda intressen. Dessutom utgör planen projekteringsunderlag för gator och tekniska försörjningssystemen samt ger stöd vid bygglovprövningen.*

För att uppnå en helhetssyn för Borsökna väster krävs att även en detaljplan upprättas för området kring Flugmötesvägen som samordnas med befintlig detaljplan för områdets södra delar. Dessutom ställer de boendes önskemål om ett kommunalt huvudmannaskap krav på en planändring.

Detaljplaneprocessen är lagreglerad och ger den enskilde insyn i planeringsarbetet med möjligheter att lämna synpunkter som eventuellt kan påverka områdets utformning. Dessutom kan kommunens beslut överklagas till högre instans om man är missnöjd med detaljplanens utformning.

Föreslagna tomter i slutet av Björktrastvägen är en naturlig förlängning av bebyggelsen och innebär endast en marginell påverkan i landskapet. Dessutom kan intrång undvikas på befintliga tomter vid anordnade av en vändplan.

**Lennart Stattin, exploateringsfastigheten Borsökna 1:160 m II** anser, att det föreslagna parkområdet norr om Vipvägen skall ändras till tomtmark, då de geotekniska förutsättningarna är goda inom denna del av exploateringsområdet. Om det överhuvudtaget finns behov av en park, kan denna lokaliseras till området norr om våtmarken eller i anslutning till Borsökna gård.

Den föreslagna GC-vägen mellan 1:253 och 1:254 bör placeras inom fastigheten 1:160 för minimera intrånget på exploateringsfastigheten..

*Kommentar: Föreslagen park är något mindre än den som finns reserverad i gällande plan. Parken har ett centralt och bra läge mitt i området där bussen får sin ändhållplats. Placeringen av GC-vägen är ett försök, att få till stånd en så kort och trafiksäker förbindelse som möjligt mellan bebyggelsen runt Flugmötesvägen och busshållplats och badplatser. En flyttning av stråket skulle upplevas som en omväg.*

**Elisabeth Rytterström, Borsökna 1:238** föreslår utan närmare motivering att även Sandhemsområdet detaljplaneras och ansluts till VA-nätet.

*Kommentar: Det är inte aktuellt att planlägga Sandhemsområdet i detta sammanhang.*

**Kerstin Bergman, Borsökna 1:241 och Borsökna vägsamfällighets styrelse** påpekar att marken till föreslagen parkering i anslutning till den södra badplatsen måste lösas in av kommunen, då den i huvudsak kommer att användas av besökare från andra delar av kommunen.

*Kommentar: Parkeringsytorna skall ses som en framtida reserv och kommer inte anläggas förrän det finns ett faktiskt parkeringsbehov för boende inom området eller för besökare.*

Marken kan förslagsvis lösas av kommunen men kan även tillsvidare ägas av Tomtägarföreningen Borsöknaundan i avvaktan på ett ställningstagande huruvida parkeringen kommer att förverkligas.

**Gunilla Bäckstrand, Kristina Bäckstrand, Lena Bäckstrand och Ulf Bäckstrand, Borsökna gård (Borsökna 1:277 och 1:278)** motsätter sig att kommunen förvärvar all parkmark, då gården har behov av betesmark. Exploateringen inom den norra delen av fastigheten skall begränsas till endast en tomt i Falkvägens förlängning, då resten av området behövs för gårdens verksamhet. Förslaget till skyddsbestämmelser för byggnaderna på Borsökna gård är alltför restriktiva, då de försvårar om- och nybyggnad. Dessutom finns önskemål om att sammanlägga fastigheterna 1:277 och 1:278 samt fastighetsreglera bort den samfälliga vägen som passerar genom gården. Antalet badplatser är tillräckligt som vid behov kan utvidgas.

*Kommentar: Enligt plan- och bygglagen får kommunen som huvudman lösa in allmän platsmark och är även skyldig att lösa in sådan mark när fastighetsägaren begär det. Behovet av betesmark kan möjligen tillgodoses inom lämpliga delar av den föreslagna naturmarken under förutsättning att verksamheten kan samordnas med det rörliga friluftslivet och inte påverkar angränsande bostadsfastigheter negativt.*

*Exploateringen inom den norra delen av fastigheten anpassas till Bäckstrands önskemål. Delar av området utgår ur detaljplanen och ligger kvar som en möjlig framtida markreserv för bostäder.*

*Eskilstuna museér anser att kulturmiljön kring gården är viktig att bevara och då speciellt de två små välbevarade bostadshusen från 1700-talet samt ekonomibyggnaden. Planen medger att man ersätter nuvarande bostadshus om den nya byggnaden placeras på ungefär samma plats och anpassas till kulturmiljön. Även nya kompletterande uthus och ekonomibyggnader får uppföras när villkoret om anpassning är uppfyllt. Eskilstuna museér har informerat Ulf Bäckstrand om de kulturhistoriska kraven och hjälper till med rådgivning när det blir aktuellt med förändringar på gården.*

*Planförslaget motverkar inte planerade fastighetsbildningsåtgärder och överensstämmer med Bäckstrands syn på områdets badplatser.*

**Britt Hogrell och Peter Lansfalk, Borsöknaatorp 1:4** anser att då det redan finns ett servitut med rättighet att passera utmed sjön behöver inte parkområdet avstyckas. Vidare önskar man att lokalgatan med parkering och belysning inte byggs ut enligt planen. Anledningen är främst att den "lantliga idyllen" skulle försvinna.

*Kommentar: Något servitut har inte hittats vid undersökningar i lantmäteriarkiven. Förslaget att överföra den östligaste delen av fastigheten till parkmark är ett sätt att klargöra ansvaret för framtida drift och underhåll av strandremsan som vilar på kommunen.*

*En utbyggnad av gatan enligt planförslaget ger en enklare och säkrare trafikföring utan backningsrörelser. Anordnande av vändplatser kräver intrång på angränsande fastigheter för att ex sopbilar skall kunna vända. Dessutom bedöms det finnas ett behov av privata parkeringsplatser för de båda strandfastigheterna Borsöknaatorp 1:5 och 1:6 som kan vara svåra att nå vintertid.*

Det finns oftast bilar uppställda på Örnvägen utanför Borsöknatorp 1:7, vilket tyder på att ett visst parkeringsbehov finns i området. Förslaget ändras så att möjligheten att bygga garage på parkeringsytan utgår.

**Britt-Marie och Max Jalmberger, Borsöknatorp 1:7** motsätter sig en utbyggnad av "brandgatan" utanför deras fastighet samt möjligheten att uppföra garage eller carport utmed samma gata.

*Kommentar: Se ovan Borsöknatorp 1:4.*

**Karl-Otto Paus, Gillberga-Bergatorp 1:1** vill fortsätta äga sin mark inom planområdet som är reserverat som grönområde, alternativt byta med annan jordbruksmark.

*Kommentar: Mark & Exploateringskontoret kommer att uppta förhandlingar med ägaren.*

**Erik Salwen, Mesta 1:17** hur går det med underhållet av Hattransvägen?

*Kommentar: Borsökna vägsamfällighet kommer att ombildas och sköta underhållet av grusvägen från korsningen med Falkvägen.*

**Iris och Thord Öberg, Flugmöte gård (Mesta 3:34 och 3:41)** anser att det inte finns någon anledning att ändra sträckningen på Falkvägen. På grund av en revvattenbrunn i vägkanten norr om Mesta 3:41 vill Öbergs att Stenåsvägen utformas som återvändsgata samt att fastigheterna Mesta 3:48-3:50 och kommuns båda arrendetomter får sin utfart via planerad gångväg mellan fastigheterna Mesta 3:7 och 3:47. Återvinningscentralen bör placeras på en annan plats. Senare har makarna Öberg muntligen meddelat att föreslagna avstyckningsmöjligheter inom 3:34 skall utgå.

*Kommentar: Anledningen till föreslagen flyttning av Falkvägen är behovet att avlasta trafiken från "Soliga Raden". Den nya sträckningen öppnar även för möjligheterna till en framtida exploatering inom Borsökna 1:278. Den föreslagna nya sträckningen bibehålls i detaljplanen.*

*Föreslagen ändrad trafikföring kring Stenåsvägen och brunnen tillbakavisas, då körsträckorna radikalt skulle öka och dessutom medföra ingrepp i naturmiljön. För att skydda brunnen har gatan flyttats norrut.*

*Energi & Miljö AB Avfall placerar återvinningsstation utanför planområdet i anslutning till Åsbyvägen, där den betjänar ett större befolkningsunderlag.*

*De föreslagna tomterna har utgått ur planförslaget.*

**Sommarstugeföreningen Furudalen, Mesta 3:37** vill endast ha möjlighet att avstycka de sex befintliga tomterna. Föreslagen utformning av Flugmötesvägen inkräktar för mycket på den södra tomtplatsen. Hur skall utfarten anordnas för L. Westbergs och S-O Johanssons tomtplatser?

*Kommentar: Planförslaget har reviderats och omfattar nu endast 6 tomter. Kurvradien på Flugmötesvägens har ändrats vilket innebär en bättre anpassning till den södra tomten.*

*Den nya lokalgatan förlängs fram till L. Westbergs tomt, då nuvarande tillfart mot Flugmötesvägen är för brant för att ingå i det kommunala vägnätet. Beträffande utfart från S-O Johanssons tomt kan detta ske direkt mot Flugmötesvägen, då utfartsförbudet har tagits bort i höjd med Solåsvägen.*

**Gunnar Ekström och Jan Strandbacke, Mullbäret 8-11** motsätter sig att Mullbäret 8-11 reserveras som parkmark, då man anser att fastigheterna är lämpliga att bebygga och har förvärvats med tanke på en framtida exploatering. Fastigheterna kan anslutas till det planerade VA-nätet och väganslutning anordnas med stöd av ett vägservitut utmed gränsen mot koloniområdet. En alternativ trafikmatning kan vara med en "stickväg" ner från Bjurvallavägen mellan Mullbäret 3 och 4. Exploateringen påverkar inte det rörliga friluftslivet.

*Kommentar: Detaljplanen för området upphävdes 1978 i samband med utbyggnaden av angränsande bostadsområdet Berga södra. Några motiv för varför planen hävdades anges inte i planhandlingarna. Däremot förs ett resonemang kring planavgränsningen för Berga södra, "Planområdets gräns mot väster har styrts av möjligheten att anordna VA-anslutning av området med anslutning åt öster. Härvid blir det naturligt att följa krönet på den ås som bildar en naturlig avgränsning åt väster".*

*Fastigheterna förvärvades efter att planen var upphävd, varför någon förväntning om exploatering knappast kan ha funnits. Nyligen har dessutom nästan all skog avverkat på fastigheterna vilket är förvånande, då vegetationen kunde blivit ett värdefullt inslag i bebyggelsemiljön om det nu har funnits förväntningar kring en framtida byggnation.*

*Området ligger i en kraftig västerslutning och utgör en naturlig grönkil mellan Bergaområdet och Borsökna Väster. En exploatering skulle innebära stora terrasseringsarbeten som förändrar närmiljön. Speciellt koloniområdet kommer att påverkas med den föreslagna anslutningsvägen i dess östra gräns. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det olämpligt att ytterligare belasta korsningen i kurvan vid "Bergabacken". Alternativet med en trafikmatning från Bjurvallavägen bedöms inte realistiskt på grund av rådande nivåskillnader. Intrånget som "stickvägen" skulle förorsaka på berörda fastigheter som dessutom inte ägs av exploatören blir omfattande. Området bör bibehållas som grönområde och fastigheterna lösas in av kommunen.*

**Sandhems Tomtägareförening, Hyndevad 22:85** anser att plangränsen bör följa fastighetsgränsen istället för diket mot föreningens fastighet.

*Kommentar: Gränsen justeras enligt föreningens förslag.*

**HSO, Eskilstuna Lokalförvaltning** förutsätter att bad- och båtplatser blir tillgängliga för personer med funktionshinder samt att en separat gång- och cykelbana anläggs parallellt med Falkvägen.

*Kommentar: Inga speciella åtgärder är planerade för att handikappanpassa bad- och båtplatserna. Detaljplanen reserverar endast utrymme för de olika verksamheterna. Det kommer att bli möjligt för personer med funktionshinder att nå sjön då terrängens förutsättningar varierar inom området. En gångbana kommer att anläggas för den del av Falkvägen som förbereds för busstrafik.*

Kommundelen Väster påpekar bristen på skol- och barnomsorgsplatser vid föreslagen utbyggnad. Det kommer att behövas en ny skola eller skjutsning av elever.

*Kommentar: De politiska direktiven är att befintliga anläggningar inom kommunen skall utnyttjas. Sannolikt kommer förändringen inom Borsökna Väster att ske långsamt, varför befintliga resurser i Mesta kanske delvis kan tillgodose behoven. I annat fall måste eleverna skjutas till andra anläggningar.*

**Energi & Miljö EI** har behov av ytterligare en transformatorstation i anslutning till "Stattins område".

*Kommentar: Planförslaget har kompletterats enligt önskemål.*

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Byggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för BORSÖKNA VÄSTER upprättad 1997.12.08.

Eskilstuna 1997.12.08

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
Plankontoret



Roland Bengtsson

# Detaljplanen för Borsökna Väster

LÄNSSTYRELSEN I SÖDERMANLANDS LÄN  
2000 -07- 11  
Dnr.

## Samrådsredogörelse avseende gatukostnader

Plan nummer 1165-0-7

Förslag till gatukostnader inom förslag till detaljplan för Borsökna Väster har varit utställt för samråd under tiden 12 maj - 19 juni 1997. Under samrådstiden har 103 skriftliga synpunkter framförts.

**Sammanställning av inkomna synpunkter på förslaget kommenteras i det följande.**

**Ägare** till följande fastigheter motsätter sig att strandpromenaden i planförslaget genomförs. De anser strandpromenaden inte skall belasta planområdet. De accepterar inte föreslagna gatukostnader eller föreslagna utformningar av gator och allmänplatsmark i planområdet.

- Mesta 1:17
- Borsökna torp 1:4
- Borsökna torp 1:7
- Borsökna 1:8
- Borsökna 1:9
- Borsökna 1:10
- Borsökna 1:11
- Borsökna 1:13
- Borsökna 1:14
- Borsökna 1:38
- Borsökna 1:41
- Borsökna 1:56
- Borsökna 1:69
- Borsökna 1:70
- Borsökna 1:71-72
- Borsökna 1:73
- Borsökna 1:74
- Borsökna 1:75
- Borsökna 1:87
- Borsökna 1:88
- Borsökna 1:89

- Borsökna 1:90
- Borsökna 1:92
- Borsökna 1:149
- Borsökna 1:173
- Borsökna 1:241

### Svar

Boende i planområdet har under planarbetets gång framfört önskemål om att Kommunen skall svara för detaljplanens genomförande.

Kommunfullmäktige har som en förutsättning för planarbetet bestämt att kommunen skall vara huvudman för allmänna platser i planområdet Borsökna Väster.

Gatukostnader som belöper på planområdet avser de gator och allmänna platser som kommunen skall vara huvudman för. Gatukostnaderna är fördelade efter skälig och rättvis grund.

Kommunen har ansett att strandpromenaden är ett mer regionalt gångstråk. Kostnaden för strandpromenaden ingår därför inte i gatukostnader som skall påföras planområdet. Kommunen har senare beslutat att inte utföra någon strandpromenad inom Borsökna 1:8, 1:9, 1:10, 1:11, 1:13, 1:14, 1:38 och 1:76.

**Ägare** till följande fastigheter är enligt Plan och Bygglagen exploatörer, innebärande att de genom detaljplanen erhåller två eller flera byggrätter inom sina fastigheter.

Borsökna 1:4, 1:6

Borsökna 1:27

Borsökna 1:163 m.fl.

Borsökna 1:160 m.fl.

Borsökna 1:277-278

Borsöknaport 2:1

Mesta 3:12

Mesta 3:37

Mesta 3:39

#### Svar

Exploatörer har större nytta och värde tillväxt av att gator blir anlagda i planområdet än befintliga fastigheter. De skall därför betala en högre gatukostnadsandel än befintliga fastigheter.

Kommunen kommer att träffa särskilda avtal med dessa exploatörer om gatukostnaderna och deras betalning.

Detta avtal skall även reglera villkoren för överlåtelse av mark till kommunen som enligt detaljplanen skall utgöra gata eller annan allmän plats.

Enligt huvudregeln i Plan och Bygglagen skall exploatör utan ersättning avstå mark för allmänna platser i skälig omfattning.

**Många fastighetsägare** i planområdet accepterar inte omvandling till helårsboende i planområdet som medför att nya gator och gatubelysning skall anläggas som de boende skall betala. Vissa fastighetsägare frågar efter möjliga alternativ och hur gatukostnaderna skall betalas.

#### Svar

Enligt föreliggande planförslag för Borsökna Väster förtätas området från 331 fastigheter till 420 fastigheter.

Enligt planföresättningarna skall kommunen vara huvudman för gator

och allmänna platser samt vatten och avlopp i planområdet Borsökna Väster.

Enligt Plan och Bygglagen är Kommunen därmed skyldig att bygga ut gator/allmänna platser i planområdet. Kommunen har samtidigt rätt att finansiera sin skyldighet genom avgifter som skall täcka kommunens kostnader.

Varje form av subvention av kommunens kostnader omvandlas till markpriser i planområdet, innebärande att kommunens subvention medverkar till förhöjda tomtpriser eftersom dessa är relaterade till ett marknadsvärde. Om kommunen måste lösa in tomtmark för att kommunen skall kunna bygga ut gata eller allmän plats får kommunen vid en subvention av gatukostnader betala gatukostnaden två gånger - dels vid själva utförandet - dels vid inlösen av mark som erfordras för utbyggnaden.

Kommunen väljer därför att bestämma avgifterna till ett belopp som motsvarar kommunens kostnader.

#### Avslutning

Borsökna Väster är föremål för en omvandling från fritidsbostäder till permanentbostäder. Det innebär att gator och allmänplatsmark i planområdet måste anpassas till en mer intensiv användning med högre standardkrav på framkomlighet och säkerhet.

Därför måste befintliga gator byggas om. Gatorna byggs ut i huvudsak i nuvarande sträckningar.

Eftersom planförslaget innebär att planområdet förtätas och omvandlas från fritidsbebyggelse till ett helårsboende kommer många fastigheter i planområdet att bli saneringsmogna. Det innebär att markvärdet hos fastighe-

ten för nybyggnad är större än värdet av det befintliga huset på fastigheten. För att frigöra det högre markvärdet kan det i flera fall bli nödvändigt att riva det befintliga huset.

Mot denna bakgrund blir det tydligt att gatukostnaden egentligen är en värdeökning som motsvarar den kostnad som uppstår när kommunen bygger ut gator i planområdet.

Efter den genomförda samrådsutställningen har byggrätterna i detaljplanen korrigerats med ledning av vad fastighetsägarna har anfört om utnyttjandet av sina fastigheter, innebärande färre byggrätter.

De kostnadsbärande byggrätterna i planområdet Borsökna Väster bör därmed kunna bestämmas till det optimala antal byggrätter som detaljplanen medger. Ur gatukostnadssynpunkt innebär det följande antal byggrätter.

Fast.äg	295			295
Expl Villor		70		70
Expl Radhus			56	56
Summa	295	70	56	421

Ur gatukostnadssynpunkt omfattar planområdet enligt ovanstående tabell 421 byggrätter.

Av dessa byggrätter är 295 byggrätter som skall betecknas som befintliga fastigheter.

Vidare framgår av ovanstående tabell att  $33+37+56 = 126$  byggrätter utgör exploateringsfastigheter. Av dessa byggrätter är 70 friliggande hus och 56 radhus.

Den beräknade gatukostnaden inom planområdet uppgår till **24,34 miljoner**. Denna kostnad skall fördelas som

gatukostnader på samtliga fastigheter i planområdet.

I planförslaget förekommer två kategorier av ägare av fastigheter.

En kategori som är ägare av en fastighet vid befintlig väg och som får högst 1 ny byggrätt.

En annan kategori är ägare av två eller flera tomtplatser eller fastighet som enligt planförslaget erhåller fler än 1 ny byggrätt.

Denna omständighet måste påverka fördelningen av gatukostnaden så att ägare av flera tomtplatser eller ägare av fastigheter som får delas i flera tomtplatser, här kallade exploatörer, påförs en betydligt större andel av gatukostnaden än ägare av en fastighet som får högst 1 ny byggrätt, här kallade fastighetsägare.

Gatukostnader som påförs fastighetsägare och exploatörer måste därför differentieras. Detta sker genom att gatukostnaden viktas så att exploatörer påförs en större andel av gatukostnaden än fastighetsägare.

Som skäligen och rättvis grund för en sådan viktning har kommunen valt att ge befintliga fastigheter vikten 1,0 och exploateringsfastigheter vikten 1,7 för friliggande hus och 1,5 för radhus.

För befintliga fastigheter utgör då gatukostnaden 49 000 kr / hus.

För exploatörsfastigheter utgör gatukostnaden 83 000 kr /hus för friliggande hus och 73 000 kr / hus för radhus.

Denna gatukostnad är bestämd i det kostnadsläge som skall gälla vid debiteringstillfället.

När gatukostnaden har blivit slutligen bestämd och skall betalas av berörda fastighetsägare, tidigast år 1999, gäller följande.

70

Alla berörda fastighetsägare faktureras det belopp som redovisas vid den formella utställningen av gatukostnaderna i planområdet och som ligger till grund för kommunens beslut.

Respektive fastighetsägare får fakturan när gatan är iordningställd och kan användas för sitt ändamål. Med exploatörer träffar kommunen avtal om hur gatukostnaden skall finansieras.

Med fakturan följer ett erbjudande om **avbetalning av gatukostnaden.**

Den fastighetsägare som vill avbetala gatukostnaden skall anmäla detta till kommunen. Avbetalningen avser ett 10-årigt lån som löper med en ränta som uppgår till diskonto + 2% dvs i dag = 4,5 %.

Ett avbetalningskontrakt kommer då att upprättas med fastighetens ägare under förutsättningen att kommunen erhåller ett pantbrev i fastigheten med ett godtagbart förmånsläge.

I vissa fall där fastighetsägarens betalningsförmåga är begränsad kommer fråga om **anstånd med gatukostnaden** att prövas av kommunen om fastighetsägare informerar kommunen om anledningen till anståndsansökan. Anståndsbeloppet skall uppräknas med index och förfaller till betalning när fastigheten säljs.

Avbetalningskontrakten och anståndsansökan blir därmed en betalningsform för gatukostnader. Övriga fastighetsägare betalar gatukostnader kontant på tidpunkt som anges på utsänd räkning.

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås ställa ut gatukostnadsförslaget avseende detaljplanen för Borsökna Väster in-  
nebärande;

att den totala gatukostnaden innefattande

Markkostnader	1 000 000
Gatubyggnad	17 840 000
Gatubelysning	4 000 000
Parkkostnader	1 000 000
Fastighetsbildning	500 000
<b>SUMMA</b>	<b>24 340 000 kr</b>

skall fördelas på följande tre kategorier av byggrätter i detaljplanen.

- 1 del på befintliga 295 fastigheter som betalar 49 000 kr / hus
- 2 del på ägare av exploateringsfastigheter för friliggande hus som betalar 83 000 kr / hus
- 3 del på ägare av exploateringsfastigheter för radhus som betalar 73 000 kr / hus

Eskilstuna 1997-11-20

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
Mark&Exploateringskontoret

  
Christoffer Sylvan

**UTLÅTANDE**

Detaljplan för

**BORSÖKNA VÄSTER**Väster  
Eskilstuna kommun

Plannummer 1165-0-7

LÄNSSTYRELSEN I SÖDERMANLANDS LÄN

2000-07-11

Dnr.

**ALLMÄNT**

Utlåtandet, som upprättas av plankontoret och fogas till planhandlingarna, är i första hand en information till dem som har haft synpunkter under planarbetet men inte fått dessa tillgodosedda.

Det särskilda utlåtandet omfattar:

- inkomna synpunkter under samrådsskedet se bilagd samrådsredogörelse daterad 1997.12.08.
- en sammanfattning över skriftligen avlämnade synpunkter på detaljplanen under utställningsskedet med plankontorets kommentarer. Samtliga yttranden finns i sin helhet på plankontoret.
- förslag till politiska beslut
- förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av planärendet

**UTSTÄLLNING OCH KALLELSE**

Planförslaget var utställt tillsammans med gatukostnadsutredningen i Tekniska Förvaltningshuset Värjan, Alva Myrdals gata 5 under tiden 1998.01.12 t o m 1998.02.09.

För att öka förståelsen fanns förutom sedvanliga planhandlingar även en modell i skala 1:1000 utställd över hela området. Utställningen kompletterades dessutom med en VA-plan och uppgift om preliminära anslutningsavgifter för att fullständiga kostnadsbilden av förslaget

Berörda kallades till utställningen via brev och kungörelse i lokalpressen. Samtliga berörda hushåll fick dessutom som bilagor till den skriftliga kallelsen samrådsredogörelsema både beträffande detaljplan och gatukostnader.

Kallelsen har även varit tillgänglig via Internet på kommunens hemsida.

**INKOMNA SYNPUNKTER**

Under utställningstiden inkom ca 170 skriftliga yttranden från enskilda fastighetsägare.

Vid ett möte den 31 januari anordnat av vägsamfälligheten och VA-föreningen cirkulerade en protestlista med rubriken "Jag kan ej acceptera de höga kostnaderna och den försämrade boendemiljö planförslaget innebär". Listan undertecknades vid mötet av representanter för 132 fastigheter. Dessutom har förtryckta lappar med samma formulering som ovan "Jag/Vi kan ej acceptera.....", delats ut i området. De förtryckta protestlapparna har skrivits på av 47 fastighetsägare företrädesvis i området kring Grönfinksvägen.

Fastighetsägare som har skrivit på protestlistan och de förtryckta lapparna är i huvudsak samma personer som lämnat egna yttranden. Sammanfattningsvis har således ca 200 fastighetsägare i skriftligt form hört av sig i ärendet.

I likhet med samrådet sommaren 1997 domineras de inkomna synpunkterna helt av kostnader och finansiering av förslaget till utbyggnad av kommunalt VA samt upprustning av gator. Dessutom upprepas synpunkterna beträffande bl a ett fortsatt fritidsboende, alternativa VA-lösning, bibehålla grusvägarna, förtätning och "försämrade boendemiljö".

På grund av karaktären på synpunkterna är utlåtandet uppdelad på en allmän och en fastighetsanknuten del enligt samma mönster som bilagd samrådsredogörelse

#### ALLMÄNNA SYNPUNKTER

**Bevara området som ett fritidshusområde, planförslaget försämrar boendemiljön och förtätning av bebyggelsen är olämplig.**

*Kommentar: Av områdets 335 fastigheter är 265 bebyggda och av dessa är ca 40% eller 104 permanentbostäder. Ågarna till 77 av dessa permanentbostäder motsätter sig "förändringar" i området samt anslutning till kommunalt VA och en bättre gatustandard.*

*Siffrorna talar sitt tydliga språk att det inte med nuvarande byggrätter på 90+20 kvm går att motverka en omvandling till ett åretruntboende. Dessutom bör det än en gång påpekas att när kommunen med planläggningen 1992 föreslog en begränsning till 60+30 kvm i ett försök att begränsa en omvandling, protesterade ca 180 fastighetsägare i området mot ytbegränsningen.*

*Det måste samtidigt understrykas att planen inte "tvingar" någon att omvandla sitt fritidshus till åretruntboende. Vill man ha kvar sitt fritidsboende är detta givetvis möjligt!*

*Den föreslagna förtätningen på maximalt 90 nya tomter minskas till c.a 40 tomter, då ett antal fastighetsägare har meddelat att dom inte längre är intresserade av att avstycka. För att tillgodose önskemålet om en mindre förtätning, utgår även möjligheten att alternativt kunna bygga radhus och parhus inom "hästhagen" vid Borsökna gård samt området norr om Stenåsvägen.*

Övriga kommentarer se bilagd samrådsredogörelse under rubriken "Planering för ett åretruntboende, förtätning av bebyggelsen och den ökade trafiken".

**Utbyggnad av gator och VA med tillhörande kostnader.**

*Kommentar: Kostnaden för utbyggnad av gator och VA är helt den dominerande frågan bland de inkomna synpunkterna. Totalt anser c:a 180 fastighetsägare via brev och protestlistor att kostnaden är för hög. Många fastighetsägare uttrycker dessutom stora bekymmer hur man skall klara finansieringen.*

*För övrigt upprepas synpunkterna från samrådet beträffande gatustandard, frågan om alternativa VA-lösningar, risker med överföringsledningen i Borsöknasjön, om det verkligen finns sanitära problem i området och krav på en utredning beträffande vattenkvaliteten från Hömingsjön.*

*Fördelning av gatukostnaden mellan de olika fastighetsägarna handläggs parallellt som ett eget ärende (gatukostnadsutredning) och regleras således inte i detaljplanen. Gatustandarden huruvida det skall vara asfalt eller grus, belysning, vägdiken etc avgörs av gatukontoret och ligger sedan till grund för de kostnader som skall fördelas mellan fastighetsägarna. Den kostnadsfördelning som slutgiltigt beslutas av kommunfullmäktige ligger sedan fast. Avgiften betalas först den dag gatan är färdigställd.*

*Detaljplanen reglerar endast vem som skall vara huvudman d v s anlägga och sköta gatorna i framtiden. I Borsökna är förslaget att det blir kommunen enligt önskemål från fastighetsägarna inom området. Planen reglerar även gatomas höjd, gatuområdets totala utbredning och reserverar befintliga våtmarker för rening av dagvatten från bl a gatorna, men tar inte ställning till gatomas detaljutformning såsom typ av beläggning, körbanebredd, belysning etc. Det är även viktigt att understryka att våtmarkerna endast har kapacitet att rena dagvatten och inte toalett- och BDT-vatten.*

*Vilket typ av gemensamt VA-system som slutgiltigt kommer att byggas ut beslutas av Eskilstuna Energi & Miljö AB och anslutningsavgiften stödet regleras i en kommunal VA-taxa. Den främsta anledningen till att ett förslag till VA-lösning med tillhörande preliminära anslutningsavgifterna redovisas i planhandlingarna, är att fastighetsägarna inom området skall kunna få en helhetsuppfattning av vad projektet ungefär kostar den enskilde. Avgiften erläggs först när ledningarna finns framdragna och är brukbara vid tomtgränsen. Kostnaden för ledningarna på tomtmark och in i byggnad tillkommer. Kravet på anslutning av den enskilda byggnaden beror på de sanitära installationerna i respektive byggnad och kommer att prövas av Bygg- och Miljökontoret.*

*En fortsatt utredning kring Hömingsjön kommer att påbörjas så snart detaljplanen för Borsökna Väster vunnit laga kraft.*

Övriga kommentarer se bilagd samrådsredogörelse under rubrikerna "Gatustandard och kostnader", "Finns det sanitära problem inom området som påverka Borsöknasjön? Varför genomföres ingen billigare "miljövänlig ekologisk VA-lösning", "Förslaget VA-system och kostnader".

**FASTIGHETSANKNUTNA SYNPUNKTER**

Nedanstående yttranden kommenteras i huvudsak endast i delar som kan regleras i detaljplanen och som tidigare inte har behandlats i den bilagda samrådsredogörelsen.

De allmänna synpunkterna har kommenterats ovan.

Borsökna Vattenförening Nr 1 vill att föreningens ledningssystem för sjö- vatten skall mätas in och att kommunen ansvarar för ev flyttning av ledningarna vid den planerade utbyggnaden av VA.

*Kommentar: Sjövattenledningarna regleras inte i detaljplanen. Energi & Miljö AB kommer enligt uppgift att i möjligaste mån anpassa befintliga enskilda vattenledningar till kommande VA-utbyggnad så att dessa kan vara kvar.*

Lilla Borsökna Ekonomiska Sportstugeförening har vid ett medlemsmöte beslutat att föreningens 19 föreslagna tomter skall utgå ur detaljplanen.

*Kommentar: Detaljplanen ändras enligt önskemål.*

Tomtägareföreningen Borsökna rundan anser att den föreslagna nya byggrätten vid hörnet Grönfinksvägen och Falkvägen skall utgå.

*Kommentar: Byggrätten för en ny villa utgår ur planen. Angränsande fastigheterna Borsökna 1:159 och 1:281 har meddelat, att man kan tänka sig förvärva marken och dela den mellan fastigheterna. Planen utformas enligt grannfastigheternas önskemål.*

Agneta Westlund och Lennart Lindh Borsökna 1:15 motsätter sig Ringduvevägens intrång på fastigheten.

*Kommentar: Fastighetsgränsen mot Ringduvevägen ligger inte i linje med övriga fastigheter, varför i både gällande detaljplan från 1958 och det nu aktuella planförslaget redovisas ett intrång på c:a en meter mot gatan. Efter samråd med fastighetsägarna beslutas att den föreslagna plangränsen skall ligga kvar, men att körbanans sträckning anpassas till befintlig vegetation så denna kan finnas kvar.*

Ägarna till Borsökna 1:22, 1:41, 1:92, 1:173 och Mesta 5:2 motsätter sig den föreslagna strandpromenaden, då stora belopp har investerats i bad och rekreationsanläggningar samt att strandområdet upplevs som en del av angränsande fastigheter. En gångstig blir ett intrång som skulle förorsaka stora störningar i området. Dessutom påstås det att gångstigen inte fanns med i den detaljplan som hävdades av regeringen 1994.

*Kommentar: I den upphävda planen redovisades strandområdet som NATUR d v s på motsvarande sätt som aktuellt planförslag. Planbestämelsen medger anordnande av mindre gångstigar. Se även samrådsredogörelsen under rubriken "Nej till strandpromenaden utmed västra stranden av Borsökna sjön."*

**Britt Wistrand och Jan Wistrand-Persson Borsökna 1:34** "skall verkligen ett igenväxt potatisland markeras servitut."

*Kommentar: Utmed södra gränsen på fastigheterna Borsökna 1:31-1:34 och 1:27 finns en rätt till 5 meter bred väg fram till befintlig utfartsväg. Servitutsrätten omfattar fastigheterna Borsökna 1:20, 1:31-1:34. Området har i detaljplanen undantagits från bebyggelse, om berörda fastighetsägare skulle vilja använda området som en gemensam gångväg.*

**Bernt och Edith Ruthström Borsökna 1:43** anser att den ökade trafiken i området medför ökad belastning på vägnätet och luftföroreningar. "LPS-systemet är också förkastligt!"

*Kommentar: För att eliminera dagens trafikstörningar med genomfartstrafik vid Borsökna 1:43 och övriga fastigheter som ingår i den s k "Soliga raden" föreslår detaljplanen att trafiken flyttas till en helt ny gata c:a 100 m västerut. Enligt presenterad VA-plan skall Borsökna 1:43 anslutas med konventionellt självfallssystem.*

**Ägarna till Borsökna 1:48 och 1:55** i Sundbyholm blev kostnaden för varje fastighetsägare inte ens i närheten av våra! Hur kommer det sig?

*Kommentar: Borsökna Vägsamfällighet och VA-förening har vid ett medlemsmöte bjudit in representanter från föreningen i Sundbyholm som redogjorde för deras arbetssätt att minimera kostnaden. Resultatet av mötet blev enligt uppgift, att de boende i Borsökna inte var villiga att ta ansvaret för ett genomförande i egen regi enligt "Sundbyholmsmodellen".*

**Rune Norbäck Borsökna 1:50, 1:283 samt Mesta 3:39** har efter utställningstiden muntligen meddelat att han endast önskar dela Mesta 3:39 i två tomter.

*Kommentar: Planförslaget har ändrats enligt önskemål.*

**Inga-Britt Gustavsson Borsökna 1:54** är inte intresserad att avstå tomtmark till gata.

*Kommentar: Det planerade intrånget omfattar ett område på c:a 5 m<sup>2</sup> i fastighetens nordvästra hörn, där marken behövs för att klara en godtagbar gatustandard. Vid detaljprojekteringen kommer det givetvis att vara en strävan att om möjligt ytterligare minimera intrånget.*

**Britta Lindblom och Kestin Åsberg Borsökna 1:58** motsätter sig den östliga parkeringen vid den södra badplatsen. Bekostade de boende i Odlaren sina gator?

*Kommentar: Parkeringsplatsen utgår ur planen. I Odlaren tillämpades uttag av gatukostnader på motsvarande sätt som nu är aktuellt i Borsökna.*

**Ägarna till Borsökna 1:77 (1:87-1:89)** motsätter sig att fastigheten förvärvas av kommunen och att en promenadstig anordnas.

Om fastigheten trots allt övergår i kommunal ägo kräver man att nya badplatser placeras i anslutning till nuvarande badet vid Vipvägen eller vid bäckens utlopp. Bryggor och badplatser på strandavsnittet mellan Borsökna 1:86- 1:91 får endast anläggas av ägarna till angränsande fastigheter. Anläggning för sommarvatten skall behållas utan kostnad.

*Kommentar: Kommunen har inte för avsikt att anlägga nya bryggor eller badplatser. Den "kommunala" badplatsen finns redan på andra sidan sjön. Planförslaget ändrar inte på möjligheten att behålla enskilda anläggningar för sommarvatten. Se även Borsökna Vattenförening Nr 1 ovan och samrådsredogörelsen under rubriken "Nej till strandpromenaden utmed västra stranden av Borsökna sjön."*

Eva-Lena Ardell Borsökna 1:85 vill ha vinterväghållning på Vipvägen ända ner till sjön.

*Kommentar: Vipvägen mellan stranden och Taltrastvägen kommer att få samma väghållning som övriga GCM-vägar i området.*

Gunnar Schwartz Borsökna 1:91 påstår att befintlig byggnad ligger "precis i kant" med föreslagen promenadstig och de föreslagna båtbyggarna innebär en stor olägenhet.

*Kommentar: Byggnaden ligger 10 meter från tomtgränsen. Beroende på var gångstigen placeras kan avståndet till befintlig byggnad bli 30 meter. Planen skapar förutsättningar att bibehålla befintliga bryggor och vid behov anordna nya inom de delar av planen som är markerade med WB. Se även samrådsredogörelsen under rubriken "Nej till strandpromenaden utmed västra stranden av Borsökna sjön".*

Johnny Karlsson och Marita Palm Borsökna 1:124 meddelar att man inte önskar någon möjlighet till avstyckning.

*Kommentar: Planen har ändrats enligt önskemål.*

Ägarna till Borsökna 1:135 och 1:136 önskar helst att Tofsmesvägen byggs ut som gata fram till Björktrastvägen med asfaltbeläggning och belysning.

*Kommentar: Ur kostnadssynpunkt reserveras Tofsmesvägen mellan Nötäckavägen och Björktrastvägen som GCM-väg med grusbeläggning och belysning. Fastigheterna har i förslaget dessutom anslutning till en asfalterad gata.*

Sven Ericsson Borsökna 1:139 skriver bl a "dessutom har ni tänkt att sno mark ifrån mig enligt detaljplan!".

*Kommentar: I fastighetens nordvästra hörn redovisar planen ett intrång på c:a 3m<sup>2</sup>. Planen har reviderats så att inget intrång blir aktuellt.*

Ägarna till Borsökna 1:159 och 1:281 motsätter sig en tredje tomt i hörnet av Grönfinksvägen och Falkvägen och föreslår istället att marken delas mellan dessa båda fastigheter.

**Kommentar:** Se ovan under rubriken Tomtägareföreningen Borsökna-  
rundan.

Lennart Stattin Borsökna 1:160 m fl påpekar att i de två norra kvarteren har halva tomtmarken lagts ut som mark som inte får bebyggas och med utfartsförbud mot Falkvägen. Det finns inte fog för att begränsa byggrätten i det östra av dessa kvarter, då förutsättningarna är desamma som för angränsande fastigheten 1:163.

**Kommentar:** De norra kvarteren har omdisponerats. GC-vägen har flyttats något västerut, vilket skapar utrymme för ytterligare två tomter med utfart mot Falkvägen. För det västra kvarteret har området som undantagets för bebyggelse minskats något.

På grund av den allmänna opinionen mot en förtätning av bebyggelsen har efter muntlig överenskommelse med Stattin, alternativet att bygga radhus/parhus i "hästhagen" utgått ur förslaget. "Hästhagen" kommer nu att bebyggas med villor.

Lillemor Anvåg Borsökna 1:173 undrar vad som händer med befintligt uthus om gångstigen byggs ut. Kan befintlig fritidsstuga behållas och byggas till eller måste den rivas då den ligger på mark som i detaljplanen reserveras för komplementbyggnader? Slutligen undrar ägaren hur stor ersättningen blir för den mark som krävs till gata i det nordvästra hörnet.

**Kommentar:** Berörande på gångstogens framtida läge finns olika alternativ som kommer att prövas när planen vunnit laga kraft. Uthuset kan flyttas in på tomten om detta är tekniskt möjligt, rivs eller om den inte ligger i vägen bevaras på sin nuvarande plats. Befintlig stuga kan ligga kvar och användas som bostad. Eventuella tillbyggnader prövas på sedvanligt sätt av byggnadsnämnden. Ersättningsfrågan kommer att regleras i ett avtal som tecknas med kommunen först när detaljplanen vunnit laga kraft.

Mats och Carina Nilsson Borsökna 1:191 kräver att friområdena skall vara kvar så att det blir möjligt även i framtiden att ströva i skog och mark.

**Kommentar:** Planförslaget bevarar befintliga naturområden enligt gällande plan samt ökar ut och reserverar nya områden inom de delar av Borsökna som inte tidigare varit planlagt. Med andra ord förbättras möjligheten till vistelse i skog och mark.

Kauko Linatti Borsökna 1:224 är frågande inför begreppet fastighet.

**Kommentar:** Begreppet fastighet inträder när ett markområde (tomten) avstyckas och ges en fastighetsbeteckning ex Borsökna 1:224. Fastighetsbegreppet är således inte kopplat till om marken är bebyggd eller inte.

Elisabeth Rytterström Borsökna 1:238 skriver "De boende önskar väl bara få behålla sin tidigare byggrätt?"

**Kommentar:** Området kring Flugmötesvägen har idag inte någon detaljplan som reglerar byggrätten.

*Inom Borsökna Väster finns dessutom tomter med större hus än 90+20m<sup>2</sup>. Föreslagen byggrätt inom Borsökna Väster är anpassad till tomstorleken i området (ungefär en 1/6-del av tomten får bebyggas) och bygger på erfarenheter från andra liknande omvandlingsområden, där det har visat sig att en sammanlagd byggrätt på 110 m<sup>2</sup> i de flesta fall är otillräcklig för en barnfamilj vid ett åretruntboende.*

**Gunilla och Lena Bäckstrand Borsökna 1:278 och 1:279 (Borsökna gård)** meddelar att man inte kommer att medverka till att planen kan genomföras och har muntligen meddelat att föreslagna avstyckningsmöjligheter skall utgå ur förslaget.

*Kommentar: Bäckstrands 8 tomter i Falkvägens förålgning (Borsökna 1:278) utgår ur planförslaget.*

**Paulina Ellilä och Göran Ericsson Borsökna 1:281** föreslår en ny detaljplan med byggrätt upp till 150 m<sup>2</sup> på befintliga tomter och låt resten bli naturområden.

*Kommentar: Efter utställningen har detaljplanen bearbetats och uppfyller i huvudsak just de önskemål som ägarna framför. Byggrätten blir dock något större. Se även Borsökna 1:191 och 1:238.*

**Aina och Tomas Bornstaf Borsöknaatorp 1:5** förespråkar en anslutning till ett allmänt VA-nät, men anser att även Sandhemsområdet skall anslutas. Anser att Örnvägen skall få en godtagbar standard fram till fastigheten och att den skall kunna användas för bilåkning av ägare och besökare till fastigheterna vid sjön.

*Kommentar: Det är inte aktuellt att planlägga Sandhemsområdet i detta sammanhang. Frågan får aktualiseras när Borsökna Väster har blivit anslutet. Föreslagen tomtillfart får en lägre standard än gatorna i området. Motivet är främst att minimera biltrafiken nere vid sjön och att vägen endast skall utnyttjas som allmän gångväg och som bilfart för fastigheterna Borsöknaatorp 1:5 och 1:6. Bilburna besökare skall parkera på föreslagna parkering vid Örnvägen.*

**Börje och Inga Lindblad Borsöknaatorp 1:6** motsätter sig att grannfastighetens VA-ledningar skall korsa fastigheten och undrar om det är krav på att parkera på Örnvägen.

*Kommentar: Ledningarna flyttas ut i allmän platsmark vilket innebär att grannfastigheten sannolikt måste pumpa sitt avlopp. Beträffande parkering se ovan Borsöknaatorp 1:5.*

**Britta Johansson Borsöknaatorp 2:7** vill inte släppa till mark utmed södra fasthetsgränsen.

*Kommentar: Det har aldrig varit aktuellt att göra intrång på fastigheten. Mot Falkvägen tillföres däremot mark till fastigheten för att bli bevara befintlig häck.*

**Ulla Parnéus Mesta 3:21 och 3:22** önskar sammanlägga sina fastigheter.

*Kommentar: Detaljplanen revideras enligt önskemål.*

**Kari och Feija Haaparanta Mesta 3:33** anser att föreslagen sträckning av Flugmötesvägen orsakar intrång på fastigheten.

*Kommentar: Flugmötesvägens stärkning i detaljplanen grundas på en förprojektering. Den nya gränsen för gatan ligger c:a en meter utanför befintlig fastighetsgräns. Det sker således inte något intrång på fastigheten.*

**Iris och Thord Öberg Mesta 3:34 och 3:41 (Flugmöte gård)** ifrågasätter överföring av en smal markremsa från 3:34 till koloniområdet, då markremsan ursprungligen reserverats som badväg. Vi säger nej till radhus/parhus utmed Stenåsvägen.

*Kommentar: Motivet att överföra "badvägen" till 3:38 är att området är bebyggt med ett antal byggnader som tillhör koloniområdet. Då man kan nå badplatsen via allmänna gator och angränsande grönområde, är förslaget att "badvägen" får lösas in av Sommarbostadsföreningen Mestavik. Parhusen/Radhusen har utgått och tomterna får endast bebyggas med villor.*

**Sommarstugeföreningen Furudalen Mesta 3:37** motsätter sig ett året-runtboende och har i ett slutgiltigt yttrande meddelat att representanter för samtliga delägare vid ett medlemsmöte beslutade att bibehålla fritidsboendet och området som en gemensam fastighet.

*Kommentar: Ovanstående beslut föregicks av ett möte på plankontoret 98.03.16 med samma ägarkrets. Olika alternativ till planutformning diskuterades. Detaljplanen revideras enligt föreningens önskemål vilket innebär att området bibehålls som en fastighet, byggrätten (bruksarean) begränsas till 60 m<sup>2</sup>+30 m<sup>2</sup> per tomtplats, samt att den nya anslutningsvägen byggs och förvaltas av föreningen. Kommunen anslutningspunkt för VA anordnas vid den södra infarten till området. Föreningen bygger ut och förvaltar det lokala VA-nätet inom fastigheten.*

**Ulla och Ralph Angestam Mesta 3:44** protesterar mot att kommunen eventuellt kommer att lösa in delar av vår tomt.

*Kommentarer: Det har aldrig varit aktuellt att göra intrång på fastigheten.*

**Elwy Lundberg del av 22:85 Hyndevad** undrar om den nya vägen kommer att göra intrång på tomten där det finns nyplanterade träd och buskar som skydd för damm och avgaser från vägen.

*Kommentarer: Avsikten är att endast asfaltera nuvarande körbana och härigenom bli eliminera det störande dammet från trafiken.*

**Lantmäterimyndigheten** påpekar att vid övergången till ett kommunalt huvudmannaskap ändras nuvarande verksamhetsområde för vägsamfälligheten samt att vissa servitut bör upphävas eller ombildas då de delvis kan stå i motsats till planens intentioner.

*Kommentar: Genomförandebeskrivningen har kompletterats med ovanstående påpekande. Kommunen kommer att ansöka om diverse fastighetsbildningsåtgärder hos Lantmäterimyndigheten när planen vunnit laga kraft.*

DHR och HSO i Eskilstuna är positiva till att det bli asfalt på gatorna och anser att grönområden och badplatser skall bli tillgängliga för rörelsehindrade.

*Kommentar: Inga speciella åtgärder är planerade för att iordningställa grönområden, bad- och båtplatserna. Det "kommunala" badet finns i norra delen av sjön. Se även samrådsredogörelsen under rubriken HSO, Eskilstuna lokalavdelning.*

Telia meddelar att det inte är helt klart om telenätet skall förnyas i sin helhet. Det kan finnas både befintliga jordkablar och luftledningar som kan användas fortsättningsvis. Lennart O Almlöv Telia Uppsala har muntligen kompletterat yttrandet med att ovanstående synpunkter inte påverkar planutformningen. Eventuella kompletterande tillstånd bedöms inte behöva stöd i plan utan får lösas mellan Telia och berörd fastighetsägare med servitut eller ledningsrätt.

*Kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar av detaljplanen.*

#### FÖRSLAG TILL BESLUT

Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för BORSÖKNA VÄSTER upprättad 1997.12.08 och reviderad 1998.11.04 och föreslår att kommunfullmäktige antager planen.

#### FÖRSLAG TILL FORTSATT HANDLÄGGNING

Byggnadsnämnden behandlar detaljplanen 1998.12.14

Kommunstyrelsen behandlar detaljplanen januari 1999

Kommunfullmäktige behandlar detaljplanen januari 1999

Finns det frågor kring utlåtandet kontakta gärna undertecknad på tel. 016-101110.

Eskilstuna 1998.11.04

SAMHÄLLSBYGGNADS FÖRVALTNINGEN  
Plankontoret



Roland Bengtsson