

Angelica Sjölund, Planhandläggare
0221-259 27
angelica.sjolund@koping.se

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Hogsta 1:13 i Munktorp, Köpings kommun

Hur samråd har bedrivits

Förslag till detaljplan för Hogsta 1:13 m.fl. i Munktorp har varit föremål för samråd under perioden 11 april 2022 – 13 maj 2022. Handlingarna har varit tillgängliga på Köpings kommuns hemsida.

Samrådsmöte har hållits den 29 april 2022 på samhällsbyggnadsförvaltningen i Köping, samt ett digitalt samrådsmöte den 2 maj via teams.

Under samrådstiden har 18 skriftliga yttranden inkommit från:

Länsstyrelsen, 2022-05-25	(Erinran)
Lantmäteriet, 2022-05-05	(Erinran)
Skogsstyrelsen, 2022-04-20	(Ingen erinran)
Västra Mälardalens energi och miljö, 2022-05-25	(Erinran)
Skanova (Telia company), 2022-04-27	(Ingen erinran)
Mälarenergi, 2022-04-28	(Erinran)
Postnord, 2022-05-01	(Erinran)
Privatperson, fastighetsägare [REDACTED], 2022-05-10	(Erinran)
Privatperson, stugägare fastighet [REDACTED], 2022-04-22, och 2022-05-04	(Erinran)
Privatperson, stugägare fastighet [REDACTED], 2022-04-24, 2022-05-06 och 2022-05-13	(Erinran)
Privatperson, stugägare fastighet [REDACTED], 2022-05-12	(Erinran)
Privatperson, stugägare fastighet [REDACTED]	(Erinran)

2022-05-12

Privatperson, stugägare fastighet [REDACTED], (Erinran)

2022-05-13

Privatperson, stugägare fastighet [REDACTED], (Erinran)

2022-05-13

Privatperson, stugägare fastighet [REDACTED], (Erinran)

2022-05-13

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan följer de inkomna yttrandena. I kommentarer redovisas om synpunkterna kunnat tillgodoses eller ej, samt varför de inte kunnat tillmötesgå.

1. Länsstyrelsen i Västmanlands län

Samrådsyttrande över detaljplan Hogsta i Munktorp i Köping kommun

Rubricerat ärende har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap 11 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Detaljplanens syfte

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för bostäder och viss utbyggnation av dessa, i avsikt att genomföra en avstyckning från Hogsta 1:13 till tio enskilda fastigheter.

Överensstämmelse med översiktsplan

Enligt 4 kap 33 § PBL ska planbeskrivningen innehålla en redovisning om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte avviker från översiktsplanen och är därmed i linje med översiktsplanens intensioner och mål.

Länsstyrelsens ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Mot bakgrund av den information som framgår av samrådsförslaget gör Länsstyrelsen nedanbedömningen.

Kulturmiljö

Det rörliga friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Tillägg och förändringar kan reducera de värden som ligger till grund för riksintresset, liksom bidra till kumulativa effekter som riskerar innebära ytterligare skada. De särskilda bestämmelserna är i huvudsak att exploateringsföretag och andra ingrepp endast får komma till stånd så

länge de inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Ytterligare syften med riksintresset är att bevara topografin och att miljön ska vara öppen och tillgänglig för allmänheten.

Särskild hänsyn ska enligt Miljöbedömningsförordning (2017:966) 12 § tas utifrån den befintliga natur- och kulturmiljöns tålighet.

Kulturmiljöenheten anser att miljön i och kring detaljplaneförslaget är känslig samtidigt som den utgör en stor tillgång för allmänheten. Om natur- och kulturvärdet bedöms ha betydelse ur allmän synpunkt ska det så långt som möjligt skyddas mot påtaglig skada. Hänsyn ska tas till landskapets, kulturmiljöns och naturmiljöns samlade strukturer, karaktärer och värden. Viktigt är att betydelsebärande uttryck, samband, strukturer och egenskaper som är väsentliga för att avläsa och uppleva landskapets historia och utveckling identifieras och visas hänsyn. Att ta hänsyn till befintliga värden är ett sätt att säkerställa en långsiktigt hållbar livsmiljö.

Natur

Länsstyrelsen anser att kommunen väl har avgränsat och argumenterat för upphävande av strandskydd inom marken markerad som B (bostäder). Länsstyrelsen besökte området i fält den 23 maj 2022. Vid fältbesöket kunde konstateras att den föreslagna placeringen på småbåtshamn, tillika tillfartsväg inte är lämplig (om ens möjlig) utifrån rådande markförhållanden och naturvärden. Det alternativa förslaget att arrangera en småbåtshamn vid badplatsen inom området markerat som Natur är inte heller lämpligt utifrån de värden som finns i vattnet. Med detta anser Länsstyrelsen att det inte finns förutsättningar för att planlägga för en småbåtshamn inom det aktuella planområdet.

Markradon

Kommunen skriver i planbeskrivningen att ifall den enskilde fastighetsägaren inte utför en markradonundersökning före byggnation, ska bostaden byggas med radonsäkert utförande. Länsstyrelsen anser att detta bör regleras i en planbestämmelse.

Vatten och avlopp

Kommunen skriver i planbeskrivningen att Västra Mälardalens Energi och Miljö (VME) ska dra fram kommunala vatten- och avloppsledningarna inom området, med syfte att alla stugor inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Av planbeskrivningen framgår dock ingen tidplan för när planområdet kommer att ha kommunalt VA.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör reglera i en planbestämmelse att bygglov inte får ges innan kommunalt VA finns i planområdet.

Tillgänglighet och utsläppsmängder

Planområdet beläget på ett avstånd från befintliga orter och möjlighet till kollektivtrafik är mycket begränsad. Länsstyrelsen anser att planförslaget riskera att öka bilberoendet och därmed klimatrelaterade utsläpp. Länsstyrelsen anser att det är

lämpligt att kommunen redovisar vilka konsekvenser planförslaget får för de klimat- och energipolitiska målen.

Översvämningsrisken runt Mälaren

MSB:s översvämningskarteringar visar att stora delar av planområdet riskerar att översvämmas vid stora vattenflöden. Dessutom riskerar översvämningsriskerna bli ännu värre med tanke på klimatförändringarna. Kommunen bör tydligare redovisa hur planförslaget inte medför fara för människors hälsa och säkerhet eller försvårar framkomlighet på vägar, särskilt med tanke på att en del kan välja att bo permanent i området i framtiden.

Samhällsskydd och beredskap

Länsstyrelsen upplysa att kommunen behöver se över framkörningstider för blåljuspersonal. Viktigt även att det finns i planen något som berör brandvatten.

Länsstyrelsen saknar en översvämningsanalys av området.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kommentar till "Kulturmiljö" – Syftet med detaljplanen är att bevara karaktären i området i ett redan befintligt bebyggelseområde. Detaljplanen reglerar att största byggnadsarean är max 150 m² på stora tomter. Tomterna får styckas av till minst 1500 m². Inga ytterligare bostäder är tänkt att tillkomma.

Kommentar till "Natur" – I granskningsförslaget är småbåtsbammen borttagen från den norra udden då planenheten på samhällsbyggnadsförvaltningen gjort fältbesök och bedömt att det inte går att planlägga för en småbåtshamn och väg.

Kommentar till "Markradon" – Synpunkten noteras men har inte föranlett till någon justering. Planbeskrivningen har kompletterats så att det framgår att detta inte är ett identifierat riskområde för radon. Av den anledningen har heller inga planbestämmelser införts. Under bygglovskedet kontrolleras det enligt byggregler och kontrollpunkter att det byggs radonsäkert. Det är byggherrens ansvar att reglerna uppfylls.

Kommentar till "Vatten och avlopp" – Synpunkten noteras men har inte föranlett till någon justering. Vattendomen som Västra Mälardalens Energi och Miljö har ansökt om har varit överklagad men har nu fått laga kraft och gäller i två år. Efter att ha granskat plan och bygglagen, samt rådfrågat Sveriges kommuner och regioner (SKR) bedömer vi att en sådan planbestämmelse inte har lagstöd. Detta bekräftas också av ett förtydligande samtal med SKR och i ny kontakt med länsstyrelsen.

Kommentar till "Tillgänglighet och utsläppsmängder" – Planförslaget syftar inte till att skapa nya bostadstomter men planen och de investeringar som görs vid detta område kan göra att fritidshusen nyttjas mer eller blir permanentboende, vilket kan medföra ett ökat bilåkande då området är beläget på landsbygden utanför tätort.

Stora investeringar görs vid detta område. Västra Mälardalens energi och miljö (VME) drar fram kommunalt VA. Planläggningen följer tidigare kommunala beslut. Översiktsplanen för Köpings kommun (2012) pekar ut området som ett utredningsområde för omvandling av fritidshus. I översiktsplanen har kommunen som mål att främja bebyggelse på landsbygden och erbjuda möjligheter

att bo permanent i fritidsbussområden. Om fastighetsägare i ett område är intresserade av året-runt boende vid fritidsbussområden är kommunen beredd att pröva möjligheten till större byggrätter i ny detaljplan. En förutsättning är att det går att ordna vatten och avlopp i en gemensam lösning för hela området och att det kan göras på ett miljöriktigt och långsiktigt hållbart sätt. Denna text har lagts till under rubriken "Konsekvenser – trafik" på s.20–21 i planbeskrivningen.

Kommentar till "Översvämningsrisk vid Mälaren" – Det är endast en del av vägen som blir översvämmad vid ett 100-års flöde (se bild 1 nedan) som går till enskilda bostäder. Vägen leder inte till fler bostäder eller tätbebyggda områden. Stugorna som blir drabbade av att vägen översvämmas ligger vid Mälaren och kan nås med båt för utrymning.

Vid en översvämmning är det inte risk för människors liv och hälsa då översvämmningen inte sker med ett snabbt förlopp. Det som skadas vid en översvämmning i detta område är egendomarna, där specifikt tre stugor kan bli drabbade vid beräknat högsta flöde. I Köpings kommuns arbetsmaterial till riktlinjer för översvämmning hamnar Högsta 1:13 i kategorin redan befintligt område där "enstaka villor, fritidsbuss, parkeringsgarage, verksamheter med robusta lokaler och liknande bebyggelse får lokaliseras inom 200-års flödet, men ska placeras utanför översvämningsrisk vid ett 100-årsflöde". Detaljplanen har tagit hänsyn till översvämningsrisken vid ett 100-års flöde genom att dra en egenskapsgräns mot vattnet där endast komplementbyggnader får uppföras samt att källare ej får finnas.



Bild 1. 100-års flöde.

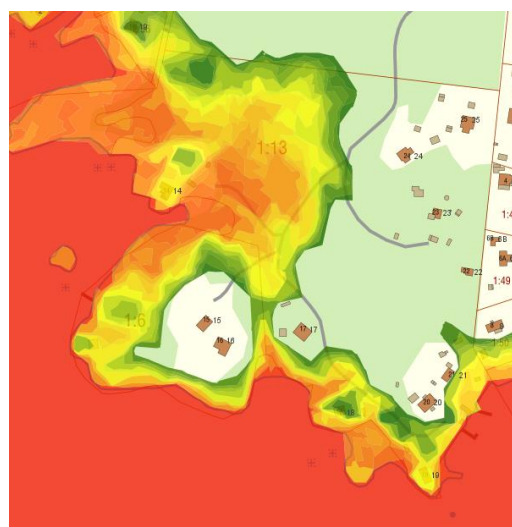


Bild 2. Beräknat högsta flöde skulle nå upp till lussgrön nivå

Principerna är baserade på riskavvägning, vilka sannolikheter för skadligt höga vattennivåer, planeringsnivåer, som bedömts vara acceptabla för respektive bebyggelse. Risk kan definieras som sannolikhet multiplicerat med konsekvens. Sannolikheten är kopplad till återkomsttiden för en viss regn- eller flödessituation. Dock är risken även kopplad till den tekniska livslängden för en viss byggnadstyp.

Man kan tolerera olika sannolikheter för översvämmning för olika slags bebyggelse och Köpings kommuns principer är därför baserade på varierande återkomsttider för olika typer av etableringar. Vilken sannolikhet för överstigande av skadliga vattennivåer man kan tolerera bör baseras på ett

resonemang om att olika bebyggelse typer har olika livslängd och ekonomiska värden och av vilka konsekvenser som uppstår till följd av en översvämning.

Kommentar till "Sambällsskydd och beredskap" – Räddningstjänsten Mälardalen ingick i samrådsretsen för denna detaljplan. De fick detaljplanen på samråd och har skickat sina synpunkter både om framkörningstider och brandvatten. Räddningstjänstens samrådyttrande är att framkörningstiden förväntas understiga 20 minuter vilket anses vara inom normal insatstid (se Räddningstjänstens yttrande nedan).

2. Lantmäteriet

Detaljplan för Hogsta 1:13 med flera i Munktorp

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-04-12) har följande noterats:

STRANDSKYDD

Bestämmelsen a₁ återfinns inte inom samtliga områden för kvartersmark samt områden för Lokalgata. Därmed blir inte strandskyddet upphävt inom dessa områden.

FASTIGHETSSTORLEK

Under rubriken Planförslag: Utformning beskrivs det att fastighetsstorleken ska vara 1500 kvm, förutom för den södra lotten som ska vara 1200 kvm. I planbestämmelserna återfinns endast bestämmelsen d₁ som är placerad inom samtliga områden för Bostäder (inklusive den södra delen). Detta innebär att den södra lotten inte kan komma att avstyckas med en areal om 1200 kvm, då det skulle strida mot planbestämmelserna.

BERÖRDA FASTIGHETER

Under rubriken Planförslag: Trafik beskrivs att Hogsta 1:16 berörs i planförslaget, men fastigheten ligger utanför planområdet.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Under rubriken Ledningsrätt och servitut beskrivs flertalet förrättningsrelaterade åtgärder, där kommunen tar ställning till vilka åtgärder gällande servitut som kan genomföras av Lantmäteriet. Det är upp till Lantmäteriet att göra denna prövning, och det är därmed inte säkert om t.ex. ett officialservitut för parkeringsändamål kan existera parallellt med gemensamhetsanläggning för väg, på mark utlagt för allmän plats (lokalgata). Kommunen bör därmed förtydliga att det är en prövning Lantmaterimyndigheten för göra efter ansökan, samt vem som ska ansöka och betala denna förrättning. Det bör även förtydligas vad konsekvenserna kan bli om t.ex. servitut för enskilt ändamål inte kan vara utlagd på samma mark som gemensamhetsanläggning, på allmän platsmark.

MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP

När kommunen väljer att en detaljplan ska ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i

planhandlingarna. Vid genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kommentar till "Strandskydd" – Bestämmelsen a₁ har lagts till inom all kvartersmark samt även för gatan.

Kommentar till "Fastighetsstorlek" – En ny planbestämmelse (d₂) har lagts till i plankartan för den södra tomten där minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter.

Kommentar till "Berörda fastigheter" – Under rubriken "Planförslag Trafik" beskrivs att en parkering kan anordnas mot fastighet Hogsta 1:6. Fastigheten Hogsta 1:16 har sin tillfart via 1:13 och berörs på det sättet av detaljplanens utformning, även om planområdet inte berör Hogsta 1:6.

Kommentar till "Fastighetsrättsliga frågor" – Förtydligande om ansökan och omprövning av servitut har lagts till i planbeskrivningen.

Kommentar till "Motivering till val av enskilt huvudmannaskap" – På sidan 21 står motivering varför det bör vara enskilt huvudmannaskap för både skogsmarken och vägen.

3. Skogsstyrelsen

Samråd avseende detaljplan för bostäder och småbåtshamn på fastigheten Hogsta 1:13 m.fl. Köpings kommun.

Skogsstyrelsen har tagit del av ovanstående ärende.

Skogsstyrelsen är tillsynsmyndighet, enligt skogsvårdslagen och delar av miljöbalken, gällande skogliga åtgärder på skogsmark. Vidare ingår bland Skogsstyrelsens uppgifter att medverka i frågor om samhällsplanering för en hållbar utveckling och hushållning med naturresurser.

Verksamheten rörande detaljplaner är inte att betrakta som skogsbruksåtgärd men kan komma att påverka pågående skogsbruk och kommer att påverka områden med naturvärden och kulturmiljövärden.

Tätortsnära skog har stor betydelse för människan och i valet av biotoper/områden är grova träd, bärande träd värdefulla för den biologiska mångfalden och för rekreationsvärdet. På www.skogsstyrelsen.se finns kanske inspiration. Det går också att rådfråga Skogsstyrelsen lokalt.

Skogsstyrelsen har inga övriga synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Synpunkterna noteras men har inte föranlett till några justeringar.*

4. Västra Mälardalens energi och miljö

Detaljplan för Hogsta 1:13 m.fl.

VA-anslutning

Denna detaljplan bygger på att fastigheterna ska anslutas till den kommunala VA-anläggningen enligt kommunfullmäktigebeslut om kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Brandvatten

"Brandvattenförsörjning för planområdet ordnas i samråd med Räddningstjänsten i samband med anläggande av VA."

VME kommer inte att dimensionera vattenledningarna att klara brandvattenförsörjning.

Ledningsrätt

"VA-ledningar kommer inom kvartersmark säkras genom ledningsrätt."

Ledningsrätten har vunnit lagakraft.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Synpunkterna noteras.*

5. Skanova (Telia company)

(yttrandet har förkortats av samhällsbyggnadsförvaltningen)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

För flytt av ledningar eller samordning gå in på

Hemsidan: Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Synpunkterna noteras men har inte föranlett till några justeringar.*

6. Mälarenergi

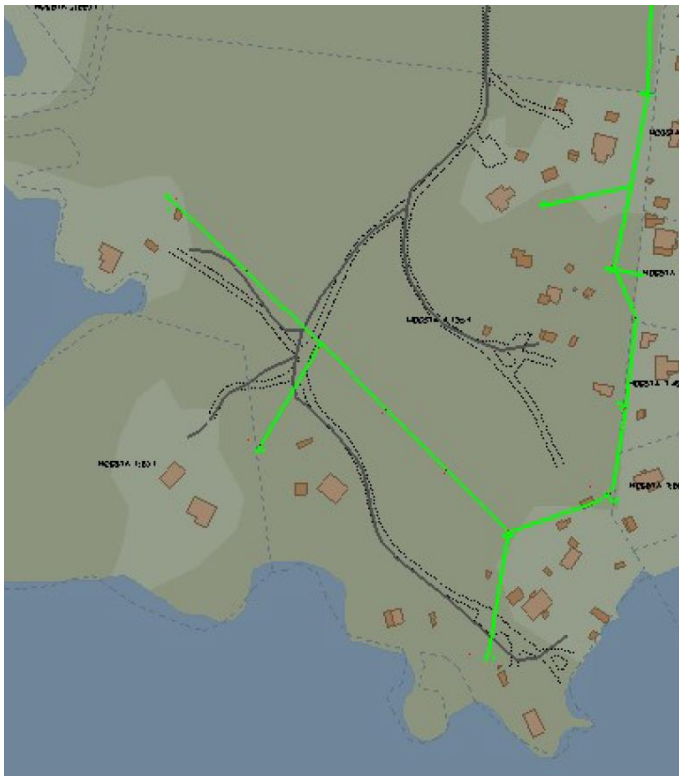
Svar på remiss avseende Hogsta 1:13, Köping

Mälarenergi Elnät vill upplysa om att det i området finns lågspänningsledningar, se bild nedan. De nya fastighetsgränserna framgår inte av underlaget. Förnyelse och reparation av ledningar får inte försvåras eller förhindras av ev. tillkommande bebyggelse. Eventuell flytt bekostas av exploatör. Det gäller även om avstyckningen

innebär att befintlig överlämningspunkt för el hamnar utanför den nya fastighetsgränsen.

I planbeskrivningen framgår det korrekt att Mälarenergi Elnät planerar att markförlägga elnätet i området i samband med att kommunalt VA förläggs. Om det sker en exploatering av området som innebär ett ökat effektbehov så kan elnätet behöva förstärkas, då det idag är utformat efter det effektbehov som funnits historiskt i området. Det är då fördelaktigt om det går att planera för ev. utökat behov i samband med planeringen för markförläggningen av elnätet.

Kontakta Mälarenergi Elnät Marknad & Måttjänster för dialog och offert när eventuellt behov av omläggning av ledningar och/eller leveranspunkter samt ändrade behov till följd av förändringar i området har klarställts.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkterna noteras. Eftersom elledningarna kommer att grävas ner tillsammans med VA så har lågspänningsledningarna i sin nuvarande sträckning inte tagits hänsyn till i utformningen av planen.

7. Postnord

Postutdelning till Hogsta 1:13 m.fl. i Munktorp, Köpings kommun
ÄrendeNr: Dnr: DNR 2022/22

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden

på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *En ny rubrik om post har lagts till i planbeskrivningen där information om placering av lådsamling har lagts till.*

8. Räddningstjänsten

Yttrande gällande detaljplan för Hogsta 1:13 m.fl. i Munktorp med dnr 2022/22

Planenheten, Köpings kommun har begärt yttrande av Räddningstjänsten Mälardalen (RTMD) över förslag till ny detaljplan för Hogsta 1:13 m.fl. i Munktorp, Köpings kommun med dnr 2022/22. RTMD översänder härmed remissvar i samrådsskedet.

Olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde.

Planbeskrivningen nämner att transport av farligt gods sker på Mälaren ca 500 meter utanför planområdet. Avståndet medför att en olycka med farligt gods inte förväntas påverka planområdet i den omfattningen att hänsyn behöver tas till risken.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Framkörningstider:

Framkörningstiden förväntas understiga 20 min vilket anses vara inom normal insatstid för den tänkta bostadsbebyggelsen.

Brandvattenförsörjning:

I bostadsområden med maximalt 200 boenden (småort) ska brandvattenförsörjning ske genom alternativt brandvattensystem, vilket innebär en brandvattenkapacitet på 900 L/min och maximalt en kilometer mellan brandpost och uppställningsplats för räddningsfordon.

I mindre byar med maximalt 50 boenden krävs ingen brandvattenförsörjning från brandpostnät eller alternativt brandvattensystem.

RTMD rekommenderar att det anläggs brandposter i enlighet med beskrivningen för bostadsområden med maximalt 200 boenden inom planområdet. Detta för att säkerställa brandvattenförsörjning och skapa bra förutsättningar för räddningsinsatser om området eller angränsande områden byggs ut vidare.

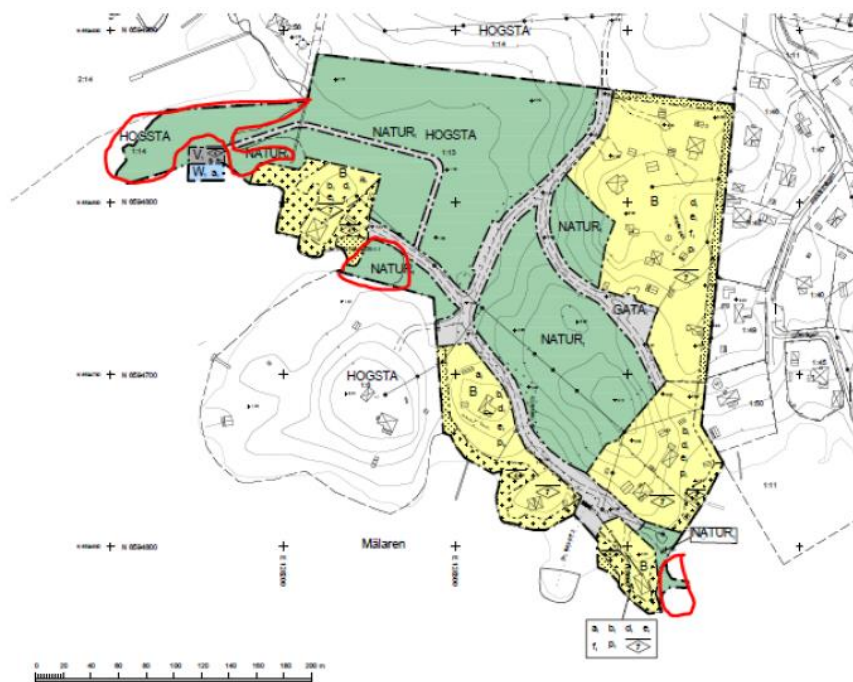
Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Synpunkterna noteras. VA-enheten kommer inte att anlägga brandposter i detta område. Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att planområdet räknas som en by där det bor mindre än 50 personer året-runt, därav krävs ingen brandvattenförsörjning från brandpostnät. I hela Ständområdet bor ca 20 personer permanent.*

9. Privatperson, Fastighetsägare Fastighet [REDACTED] [REDACTED]

Hej!

Jag äger fastigheten [REDACTED] [REDACTED]. Där har Köpings kommun planlagt markområden utan att rådfrågat mig, vilket jag personligen anser uppseendeväckande, rimligen borde en diskussion förts innan samråd, som bland annat är gjort med andra fastighetsägare i ärendet.

I nuvarande förslag är flera områden av min fastighet omklassade till Allmän mark vilket i princip är en konfiskation/expropriation av min äganderätt. Jag får visserligen äran att stå kvar som ägare på pappret vilket ger många skyldigheter enligt lagen. Men rättigheterna att råda över min egen mark är borttagna. Jag motsätter mig å det starkaste en omklassning av min mark från icke planlagd mark till Allmän naturmark, med undantag enligt noteringar i sista stycket. Jag önskar att min fastighet kvarstår som oplanerad mark, likt fastigheten [REDACTED], men även ett par områden på min fastighet som inte klassats om. Ovan gäller nedan markerade områden.

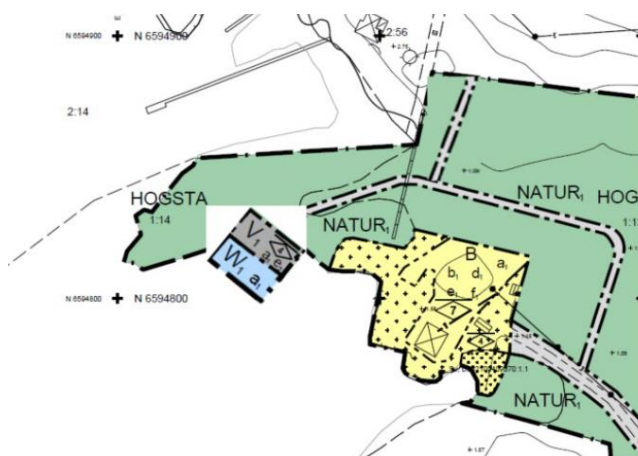


Vidare pågår diskussion om att anlägga en småbåtshamn med vågbrytare kring badklippor på min mark enligt karta nedan. En småbåtshamn markerat i rött skulle ”privatisera” hela det blåa området och avsevärt försvåra för allmänheten åtkomst till området. Diskussionen går att allmänheten då i stället kan börja nyttja området i svart i stället vilket är på min mark där jag sommartid har båt. Jag har också har servitut upplåtet till grannar att nyttja delar av den marken. Vidare är det högst oklart om tidigare skrivningar i överlåtelsehandlingar om att anlägga bryggor på min mark även omfattar en hel småbåtshamn, och anläggande av vågbrytare. Jag motsätter mig även detta alternativ även om det inte i dagsläget är kommunens förslag.



Kvarstår då frågan om småbåtshamn enligt kommunens förslag. Kommunen har haft en omfattande diskussion med fastighetsägare av [REDACTED] och hela förslaget är utformat för att tillfredsställa [REDACTED], fast med byggnation på min mark. Att enbart tillfredsställa [REDACTED] önskemål i fråga om småbåtshamn utan att ta hänsyn till mina önskemål motsätter jag mig.

Jag förordar i stället en något större hamn så att även jag får plats med mina båtar för åtkomst till det vatten i Mälaren som fastigheten innehar. Det innebär något större småbåtshamn. Jag förordar också att hamnområdet vrids 45 grader medsols så att bryggor kan bryta vågorna vid sydvästlig vind, och undvika befintliga grund. Jag förordar vidare att allmän väg dras mellan mina fastighetsdelar. Förslag enligt karta nedan. Under samma förutsättning förordar jag också det byggnadsförslag som finns inom småbåtshamnen. Under ovan förutsättning kan jag också acceptera att närområdet kring småbåtshamnen klassas som allmän naturmark, men att övrig del av min mark inte klassas om från oplanerad mark.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer: Efter resonemang med dig som fastighetsägare till Hogsta [REDACTED], tomtägare på Hogsta [REDACTED], miljökontoret och länsstyrelsen i Västmanlands län har flera förändringar gjorts i planen.

Kommentar till första stycket; omklassning av mark – De två naturmarkerna i norr har tagits bort från detaljplanen. Även udden i söder har tagits bort från detaljplanen.

Kommentar till andra stycket; småbåtshamn och vågbrytare – Allmänhetens tillgång till området och strandkanten skyddas redan idag av allemansrätten. Brygganordningar får nyttjas av allmänheten. En vågbrytare vid det rödmarkerade området har bedömts olämpligt med hänsyn till det växt- och djurliv som finns vid badklippan.

Kommentar till fjärde stycket; större småbåtshamn i norr – Småbåtshamnen i norr har tagits bort från detaljplanen då området är svåråtkomligt från land och kräver för stora ingrepp i naturen som påverkar djur- och naturlivet negativt.

Efter resonemang med miljökontoret, länsstyrelsen samt även med fastighetsägaren Hogsta [REDACTED] och tomtägare på Hogsta [REDACTED] har Samhällsbyggnadsförvaltningen inte kunnat hitta någon lämplig plats som uppfyller alla önskemål för en gemensam bryggplats. Samhällsbyggnadsförvaltningen har därför kommit fram till att lämna frågan om bryggplats utanför detaljplanen. Dock kan ni ansöka om strandskyddsdispens och ev. bygglov för en gemensam brygga vid senare tillfälle.

10. Privatperson, Stugägare Fastighet [REDACTED]

Synpunkter på förslaget till detaljplan Hogsta 1:13 m.fl i Munktorp, Köpings kommun, DNR 2022/22

Sakägare

[REDACTED] och [REDACTED]

Medlem av Berguddens ekonomiska förening ägare av [REDACTED] samt innehavare av tomt [REDACTED] och ägare till hus på samma tomt med adress [REDACTED]

Köping

Hemadress: [REDACTED]

Telefonnummer [REDACTED]

Bilagor

Bilaga 1: Avstyckning och köpekontrakt med servitut från år 1967 och 1968

Bilaga 2a: Brygga tomt mot väster från år 1968

Bilaga 2b: Brygga tomt mot väster från äldre karta

Bilaga 3: Bryggor mot söder och öster från år 1968

Bilaga 4: Badplats och båtplats i öster från april år 2022

Bilaga 5: Film badplats och båtplats i öster från april år 2022

Länk till fem filmer som beskriver området i väster från april 2022 – ladda ner filmerna och vid problem var vänlig återkom.

Vi har två synpunkter på förslaget som var och en även innehåller förslag på ändring av detaljplan inför granskning.

Synpunkt 1

Synpunkt 1 handlar om placering av båtplatser och båthamn i förslaget till detaljplan.

Sammanfattning av slutsatser kopplade till synpunkt 1:

1. Det finns redan en laglig rätt till båtplatser i området, såväl vid respektive tomt med sjökontakt, som vid gemensam mark i öster, som inte omfattas av strandskyddet eftersom de funnits sedan före år 1975 och fram till idag. Nya båtplatser, t ex en båthamn i väster som återfinns i förslaget till detaljplan, skulle därmed ta ytterligare strand i anspråk helt i onödan med den negativa inverkan på djur- och naturliv som det skulle innebära. Allmänhetens tillgång till Mälaren kan säkerställas i området i öster.

2. Oktat slutsatsen i punkt 1 innebär förslaget till detaljplan innehållande båthamn i väster med tillhörande bilväg och båthus ett mycket kraftigt ingrepp på djur- och naturliv som inte lagligen kan motiveras med tanke på att det finns ett alternativ som inte innebär någon större inverkan på djur- och naturliv. Dessutom förstörs en viktig stig/strövområde som genom skogen binder ihop Berguddens förenings område med Stäudds förenings område om en ny bilväg anläggs. Allmänhetens tillgång till Mälaren kan säkerställas i området i öster.

Förslag till ändring av detaljplanen inför granskning:

Mot bakgrund av slutsats 1 och 2 ovan bör kommunen ändra i förslaget till detaljplan och ta bort båthamn med tillhörande väg och båthus i väster och markera hela området som Natur. Istället bör området i öster markeras för gemensamma båtplatser såsom det varit i över 50 års tid. Dessutom bör varje tomt med sjökontakt ges rätt till båtplats i detaljplanen såsom det varit i över 50 års tid. För att säkerställa allmänhetens tillgång till Mälaren bör den befintliga badplatsen i området i öster markeras som friluftsbad såsom i Galtens och Stäudds detaljplaner. Allmänheten kan även ges tillgång till den gemensamma båtplatsen i öster.

Stöd för slutsats 1 – om strandskydd, båtplatser och servitut i området

”Sedan införandet av det generella strandskyddet är utgångspunkten i princip att åtgärder som är vidtagna före den 1 januari 1975 ska anses vara lagenliga, och åtgärder som är vidtagna därefter och saknar strandskyddsdispens ska anses vara olagliga.”

Källa citat:

<https://www.infotorgjuridik.se/premium/mittijuridiken/praktikerartiklar/article235498.ece?format=print>

Ytterligare källa: <https://www.wistrand.se/okat-fokus-pa-skalighet-i-strandskyddsmal/>

På förrättningskartan från år 1968 (se bilaga 1 sidan 1) när fastigheten [REDACTED] bildades syns tre bryggor vara inritade, nämligen på tomten mot väster, en av tomterna mot söder och en av tomterna mot öster (se tydligare i bilaga 2a och 3, där bryggorna är inringade i blått samt i bilaga 2b). På dessa tre platser finns även idag bryggor. För bryggan i öster finns ett tillbyggt båthus för vilket det finns bygglov. Vi har varit i kontakt med ytterligare en granne som har tomt mot sjön och även han har haft brygga genom åren, även före 1975. Jag har inte varit i kontakt med de andra två grannarna med tomt mot sjön, men sannolikt har även de haft bryggor sedan före 1975 och fram till idag eftersom alla hus är byggda före 1975 och ligger precis vid vattnet. Som går att utläsa i rättsfallen i de två länkarna ovan har högsta instans även gett rätt till bryggor som uppförts senare än 1975 i och med att den som förvärvat fastighet och brygganordning inte haft någon anledning att anta att strandskyddsdispens saknades.

För de tomter i området som inte har vattenkontakt finns en båtplats i öster, bredvid en badplats (se bild i bilaga 4 och film i bilaga 5). Till detta område i öster har föreningens gemensamma väg sin slutpunkt. Detta område är i förslaget till detaljplan markerat som Natur. Ovan nämnda granne har varit i telefonkontakt med [REDACTED] [REDACTED] gammal och son till tidigare vattenägare ([REDACTED]). [REDACTED], som idag inte har något med området att göra och således är helt opartisk i förhållande till detaljplanen, intygar att det funnits olika typer av anordningar för båtar i området i öster före 1975 och därefter. Den senaste bryggan som funnits vid platsen har förstörts av isen men några har fortsatt använda området för att ha sina båtar under båtsäsongen fram till dags dato. Eftersom båtsäsongen inte startat ännu ligger där ingen båt i skrivande stund. Föreningen har inväntat detaljplan, avstyckning och bildande av samfällighetsförening för att göra något nytt och mer stadigvarande på platsen.

I köpekontraktet från år 1967 (se bilaga 1 sidan 9 punkt 2) som togs fram inför förrättningen 1968 framgår dessutom ett servitut som ger föreningen ”rätt att för badändamål och för anordnande av bryggor utnyttja det invid områdenas strand (...) och belägna vattenområdet med därinom befintliga skär och klippor” utan ersättning till fastighetsägaren som äger vattenområdet. Detta servitut är inte omnämnt i förslaget till detaljplan, men är mycket viktigt då det förklarar varför det funnits bryggor i området före strandskyddslagets införande år 1975 och fram till idag, samt att det förklarar förekomsten av badplatsen i öster.

Slutsats 1:

Eftersom föreningen har laglig rätt till båtplatser vid tomterna med sjökontakt och i området i öster är det enda rimliga att detaljplanen utformas i enlighet med den lagliga rätten. Nya bryggor, t ex en båthamn i väster, skulle ta ytterligare strand i anspråk helt i onödan med den negativa inverkan på djur- och naturliv som det skulle innebära. Allmänheten har genom allemansrätten haft god tillgång till Mälaren sedan tidigare i öster och det kan via detaljplan säkerställas ytterligare genom att badplatsen anges som friluftsbad, vilket är fallet i detaljplanerna i grannföreningarna Stäudd och Galten. Allmänheten kan också få tillgång till båtplatsen i öster.

Stöd för slutsats 2 – detaljplaneförslaget förstör ett strövområde samt inverkar kraftigt negativt på djur- och naturliv i förhållande till alternativet

I förslaget till detaljplan motiveras en gemensam båthamn med att det ger ”förutsättningar att koncentrera båtplatserna till en samlad brygganläggning och på så vis undvika att flera mindre bryggor läggs längs stränderna. En större spridning av bryggor bedöms kunna ha större negativ effekt på allmänhetens tillgång till strandområden och livsvillkor för djur- och växtlivet” (planbeskrivningen sid. 22). Om vi för en stund bortser från det faktum som presenteras som slutsats 1, som alltså ger laglig rätt till bryggor längs stränderna vid respektive tomt med vattenkontakt samt i området i öster, så innebär placeringen av båthamnen i väster anläggande av minst ca 300 meter bilväg, en båthamn samt ett båthus i ett område som idag består av helt orörd natur.

Via denna länk kan kommunen ta del av filmer på området:

https://share.icloud.com/photos/02bLAB1s_57D_rgO-5_Z58tnA

Var vänlig se filmerna i nedanstående ordning.

Film 1: Den på 19 sek

Film 2: Den på 36 sek

Film 3: Den på 14 sek

Film 4: Den på 52 sek

Film 5: Den på 47 sek

För att göra verklighet av detaljplaneförslaget skulle mängder av träd behöva fällas, blommor och annan flora behöva försvinna och fyllnadsmassor krävas. En 4 meter bred väg om 300 meter innebär att ca 1200 kvm skog och fauna skulle behöva tas bort. Røjning av orörd natur skulle behöva göras och ingreppet skulle vara särskilt stort vad gäller den sista biten mellan föreningens mark och vattenkontakten som består av sumpmark. Där skulle fyllnadsmassor behövas för att anlägga såväl väg, brygga som båthus. Vattendjupet där båthamnen är placerad i förslaget är endast 40 cm (mätt i april år 2022, sannolikt lägre under sommaren, se film 1), vilket innebär att det sannolikt skulle finnas behov av att gräva ur i vattnet i området.

Det står i detaljplaneförslaget att ”Lämplig sträckning för den nya vägen till småbåtshamnen kommer att utredas mellan samråd och granskning” (planbeskrivningen sidan 14). För den som har besökt området är det uppenbart, såvida inte en ny väg ska gå i luften, att vägen måste gå genom skogen och sumpmarken, oavsett dragning, eftersom det skulle vara det enda sättet att koppla ihop båthamnen med områdets och föreningens befintliga väg.

Det finns ett alternativ till gemensam båtplats/båthamn dit det redan går en anlagd bilväg som går till ett område med vattenkontakt d v s i öster i det område som i detaljplaneförslaget är markerat som Natur. En i detaljplanen inritad båtplats och badplats på detta område skulle inte påverka djur- och växtliv i någon större grad, eftersom området redan idag används som badplats och båtplats (återigen se bild i

bilaga 4 och film i bilaga 5). Området är rent från växtlighet och därmed skulle inga träd behöva fällas och inga fyllnadsmassor skulle behövas för tillgång till denna plats. Till området går redan idag att ta sig enkelt och smidigt såväl med bil som till fots. Dessutom kommer allmänheten fortsatt som idag ha möjlighet till vattenkontakt med Mälaren i området, vilket kan säkerställas ytterligare om badplatsen definieras som ”friluftsbad” på samma sätt som badplatserna i Galten och Städudds detaljplaner definierats. En båtplats för gäster kan anläggas för att ytterligare stärka allmänhetens tillgång.

Området i väster kan därmed lämnas orört och blir fortsatt ett strövområde där allmänheten kan njuta av naturen samtidigt som djur- och växtlivet frodas. På detta sätt bevaras ett område i enlighet med Köpings översiktsplan: ”En del av planområdet ingår i ett större skogsområde med sociala värden som är utpekad i översiktsplanen. Skogen är ett strövområde för de närboende och det rörliga friluftslivet” (planbeskrivningen sidan 6). Skulle en väg anläggas skulle ett strövområde försvinna, nämligen den stig som sammanbinder skogsområdet mellan Berguddens och Stäudds föreningar (se film nummer 5 som visar stigen). Vi antar att stigen inte var känd för kommunen i och med att förslaget till detaljplan alltså i denna del går rakt emot kommunens egen översiktsplan.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden, eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap 6 § miljöbalken, så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Det är svårt att se att inte röjning av skog och fauna, ditforslande av fyllnadsmassor, utgrävning i vattnet etc. för att få till ca 300 meter bilväg, båthamn och båthus skulle medföra just en sådan skada. Detta i kontrast till att det finns ett fullgott alternativ som inte innebär en sådan skada, nämligen en båtplats i öster dit det redan går en bilväg.

Det står i detaljplaneförslaget att småbåtshamnen ”för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området” (planbeskrivningen sidan 22). Detta stämmer inte eftersom behovet kan tillgodoses i en annan del av området, nämligen i öster bredvid badplatsen där det redan finns en båtplats som funnits i över 50 år och dit det redan går en bilväg.

Slutsats 2:

Förslaget till detaljplan innehållande båthamn i väster med tillhörande väg innebär ett mycket kraftigt ingrepp på djur- och naturliv samt förstör ett strövområde och kan därför inte lagligen motiveras med tanke på att det finns ett alternativ med över 50 år på nacken som inte innebär någon nämnvärd inverkan på djur- och naturliv. Detta samtidigt som allmänhetens tillgång till Mälaren kan säkerställas genom att badplatsen i området i öster definieras som friluftsbad och att möjlighet för allmänheten att anlägga med båt vid den gemensamma båtplatsen kan ges.

Synpunkt 2

Vid den östra gränsen för kvartersmarken i väster finns en komplementbyggnad i form av ett mindre plåthus samt en häck. Några meter i riktning mot öster bredvid

detta plåthus och häcken finns en brädgård som ser ut att ha hamnat som naturmark på plankartan.

Förslag till ändring av detaljplanen inför granskning:

Kvartersmarken bör utökas ca 4–5 meter ytterligare österut utmed komplementbyggnad och häck så att brädgården hamnar på kvartersmark.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer:

Kommentar till Synpunkt 1 – Synpunkterna noteras.

Precis som du framhåller innehåller udden vissa naturvärden vilket också länsstyrelsen konstaterade i fältbesök. Detta är en av anledningarna till att udden, inklusive småbåtshamnen med anslutande väg, nu är borttagna från detaljplanen. Småbåtshamnen och vägen var inte färdigutredda till samrådsförslaget. Vid fältbesök under våren 2022 bedömdes att det inte är en lämplig placering för en småbåtshamn.

Användningen Friluftsbad enligt gamla detaljplaner motsvaras idag av bestämmelsen N – Friluftsliv och camping, där bestämmelsen kan preciseras att gälla exempelvis badplats. Användningen Friluftsliv och camping kan dock leda till begränsningar av allmänhetens tillgång till området. För att se till att allmänheten har tillgång till området planläggs det som allmän plats Natur.

Servitutet har inte tagits upp i planbeskrivningen då det fortfarande krävs strandskyddsdispens för att uppföra bryggor. Servitutet som är skrivet mellan vattenägare och föreningen ger föreningen rätt att anordna bryggor på den andra fastighetsägarens mark. Dock gäller fortfarande strandskyddslagstiftningen, vilket betyder att servitutet inte ger en laglig rätt att anordna bryggor. För att kunna uppbåva strandskyddet måste det finnas särskilda skäl enligt miljöbalken.

De befintliga bryggorna som finns idag är uppförda antingen innan år 1975 då strandskyddslagstiftningen trädde i kraft, eller har en godkänd strandskyddsdispens. Därför finns det ingen laglig rätt till båtplatser för alla med sjökontakt. Vid området i söder, som föreningen kallar badplatsen, finns en godkänd strandskyddsdispens för brygga från år 2006. Beroende på när den brygga har försvunnit kan ev. strandskyddsdispensen fortfarande gälla. Området får inte ha vuxit igen eller ändrats alltför mycket från den dagen då bryggan försvann. Vid platsbesök med länsstyrelsen konstaterades naturvärden som gjorde att en större bryggplats intill badplatsen bedömdes olämplig att planlägga.

Kommentar till Synpunkt 2 – Vid fältbesöket som samhällsbyggnadsförvaltningen gjorde våren 2022 gjordes bedömningen att tomtplatsavgränsningen dras i häckens gräns, där kvartersmarken möter allmänplatsmark. Häcken markerar den gräns som tidigare tomtinnehavare sedan lång tid betraktat som sin privata tomt. För en besökare i området markerar häcken tydligt att hemfridszonen gäller innanför häcken.

Ytterligare synpunkter på förslaget till detaljplan Hogsta 1:13 m.fl i Munktorp, Köpings kommun, DNR 2022/22

Sakägare

██████████ och ██████████

Medlem av Berguddens ekonomiska förening ägare av [REDACTED] samt innehavare av [REDACTED] och ägare till hus på samma tomt med adress [REDACTED]
[REDACTED]

Hemadress: [REDACTED]

Telefonnummer [REDACTED]

Vi har sedan tidigare inlämnat två synpunkter på förslaget till detaljplan inför granskning. Vi vill lämna ytterligare en synpunkt, synpunkt 3, samt komplettera med ytterligare information kopplade till tidigare inlämnade synpunkter.

Synpunkt 3

Slutsats:

Förslaget till detaljplan med en båthamn med tillhörande väg och båthus i öster, men även någon annan typ av naturpåverkande åtgärd som t ex en anlagd stig och brygga, skulle innebära en betydande olägenhet för oss som innehavare av [REDACTED]

Stöd för slutsats – betydande olägenhet mot bakgrund av områdets karaktär

Mot bakgrund av områdets karaktär, d v s helt orörd natur och träskmark, och vad man därmed har anledning att förvänta sig i området samt att en naturpåverkande åtgärd (båthamn, väg, brygga, stig) i mycket nära anslutning till vår tomtgräns skulle medföra en påtaglig känsla av insyn och förstöra vår utsikt mot den orörda naturen, skulle en naturpåverkande åtgärd, innebära en betydande olägenhet för oss.

Vi förvärvade hus och tomtinnehav i juni år 2017 och gjorde det mot bakgrund av det enskilda läget och närheten till den orörda naturen. Att en anläggning, vilken som helst, skulle kunna bli aktuell i området där båthamnen är placerad, såg vi som helt otänkbart.

Det finns ett område i öster som det redan finns en väg till och där det även finns en ianspråktagen båtplats och badplats. Det innebär att om området markeras som badplats och båtplats i detaljplanen så innebär det inte någon olägenhet för de med tomter i närheten av detta område. Så har det nämligen varit i över 50 års tid.

Förslag till ändring av detaljplanen inför granskning:

Att området i väster markeras som natur alternativt markeras som natur fram till fastighetsgränsen för Hogsta [REDACTED] och att övrig mark, träskmarken, lämnas utanför detaljplanerat område. Området i öster bör istället markeras som badplats och båtplats.

Komplettering kring tidigare synpunkter

Vid samrådsmötet diskuterades om det var möjligt att ha en mindre anläggning i väster än den båthamn som är inritad i detaljplaneförslaget. Vi vill påpeka att även en mindre åtgärd än en båthamn med båthus och bilväg, d v s en stig och en brygga, kräver relativt omfattande åtgärder för att tillförsäkra tillgänglighet i området, eftersom det idag är otillgängligt och delvis består av träskmark. Sannolikt skulle fyllnadsmassor krävas och/eller anläggande av en mycket lång spång. Dessutom skulle mängder av

träd behöva fällas för att säkerställa framkomlighet från den befintliga stigen ca 150–200 meter från vattenkontakten. Det är så pass grunt i området vid öppet vatten att det skulle vara svårt att ha båtar utan att behöva gräva i botten. Dessa åtgärder, även om de är mindre betydande än de som finns i förslaget till detaljplan, är så pass omfattande att de skulle medföra ”påtaglig skada” och därmed inte vara förenliga med gällande lagstiftning: Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden, eller med hänsyn till frislufslivet ska, enligt 3 kap 6 § miljöbalken, så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Med anledning av den helt orörda naturen i området innebär anläggningar i området även en betydande miljöpåverkan i strid med 6 kap 6 § miljöbalken. Detta i kontrast till att det finns ett område i öster där en båtplats inte skulle innebära någon påtaglig skada eller betydande miljöpåverkan i och med att det redan är tillgängligt och ianspråktaget sedan 50 år tillbaka. Även om området i öster ur båtsynpunkt inte är perfekt så är det i vart fall bättre än området i väster. Området i väster är mycket grunt och ligger dessutom helt öppet mot fjärden där det är mycket kraftigt vind.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Småbåtsbhamnen och den nya vägen i väster är borttagna från detaljplanen. Plangränsen går nu i fastighetslinjen.*

Vid området i söder, som föreningen kallar badplatsen, finns en godkänd strandskyddsdispens för brygga från år 2006. Beroende på när den bryggan har försvunnit kan ev. strandskyddsdispensen fortfarande gälla. Området får inte ha vuxit igen eller ändrats alltför mycket från den dagen då bryggan försvann. Vid platsbesök med länsstyrelsen konstaterades naturvärden som gjorde att en större bryggplats intill badplatsen bedömdes olämplig att planlägga.

11. Privatperson, Stugägare Fastighet [REDACTED]

Synpunkter och frågor rörande utsänd samrådshandling om detaljplan för Hogsta 1:13,

Dnr 2022/22

Fyra sidor

1. Min egen blivande tomt
2. Förslaget om båthamn
3. Förtätning och tomtstorlek
4. Övrigt

Denna handling och tillhörande fotobilaga är idag mejlad till samhallsbyggnad@koping.se

Vänliga hälsningar

[REDACTED] den 24 april 2022

[REDACTED]

1. Min egen blivande tomt

Avtalsservitut I detaljplanens text nämns inte avtalsservitutet, ärendenummer [REDACTED], till förmån för min blivande tomt. Men servitutsytan är inritad och prickad på detaljplanekartan, vilket jag uppskattar, tack för det. Innebär det att koordinaterna för servitutsytans sydvästra hörn är inmätta? Kan jag i så fall få den punktens namn/beteckning/koordinater?

Gränspunkter Punkterna ABCDE, som jag markerade med trästickor, är godkända som min tomtgräns i föreningens interna procedurer. ABCDE är också de beteckningar jag använt i min kommunikation med Metria.

Om trästickorna står kvar just nu vet jag inte. Avbildad tomtkarta med ABCDE inritade, se mailbilaga.

Det har gjorts flera inmätningar av gränspunkterna. I april eller maj 2020 satte Metria på föreningens uppdrag ut två käppar enligt vår sk storkarta, men de käppar som borde ha hamnat i punkt A och C hamnade en eller två meter fel pga storkartans dåliga kvalitet. I maj 2020 mätte Metria, på uppdrag av föreningen, in mina trästickor A, C och D. I samband därmed mätte Metria, på önskemål från mig, även in punkterna B och E. (Om jag förstått rätt är de av Metria inmätta punkterna ABCDE markerade med orange ringar på en karta.) När Lantmäteriets arbete med de yttre gränserna för Hogsta [REDACTED] var slutfört sammanföll efter en justering en av deras punkter med min punkt A.

Kartans skala gör att jag inte kan se om de på detaljplanen inritade punkterna är de rätta. Jag behöver därför fråga hur några av mina blivande gränspunkter är inritade.

Punkten ca 8 m sydväst om Punkt A, markerad av Lantmäteriet Sammanfaller den i detaljplanen inritade punkten med punkt 17924 enligt Lantmäteriets protokoll 2021-10-11?

Punkt A, markerad med järnrör och markerad av Lantmäteriet Sammanfaller den i detaljplanen inritade punkten med punkt 17925 enligt Lantmäteriets protokoll 2021-10-11?

(Metrias första utsättning av röd käpp hamnade någon meter åt sydost, mitt i gångstigen ut till badklippan, pga fel i storkartan, och gäller inte. Metria gjorde en inmätning av järnröret i punkt A i maj 2020. Lantmäteriet satte den 16 sept 2021 sin gränsmarkering på samma ställe som järnröret)

Punkt B, av mig markerad med trästicka i södra änden av en liggande telegrafstolpe Är läget i detaljplanen ritat enligt den senaste inmätningen gjord av Metria i maj 2020?

Punkt C, markerad sedan lång tid med järnrör och av mig markerad med trästicka Är läget i detaljplanen ritat enligt den senaste inmätningen gjord av Metria i maj 2020? (Metrias utsättning av röd käpp hamnade ett par meter fel pga storkartan och gäller inte.)

Punkt D, av mig markerad med trästicka Är läget i detaljplanen ritat enligt den senaste inmätningen gjord av Metria i maj 2020?

Punkt E, av mig markerad med trästicka Är läget i detaljplanen ritat enligt den senaste inmätningen gjord av Metria i maj 2020?

2. Förslaget om båthamn

Jag väntar med att kommentera förslaget om båthamn tills jag vet föreningens svar.

3. Förtätning och tomtstorlek

Berguddens Stugägareförening har fattat beslut om att inte medverka till förtätning, det är därför vi avstått från att beställa detaljplanering för fler tomter än tio på vår mark. Vi avstod därmed från möjligheten att sälja en eller fler tomter för att delfinansiera våra kostnader.

Fråga: I föreningens interna beslutsprocess har vi också enats om att vi vill att detaljplanen ska ange att ingen tomt ska kunna delas, varken nu eller i framtiden. Jag har internt fått besked att en regel med den verkan kommer att skrivas in i detaljplanen. Kommer det att ske? Jag kan inte se någon text om det.

Inför föreningens interna omröstning om tomtgränsjusteringar efterfrågade jag tomtytorna för de blivande större tomterna. Föreningen hade nämligen tidigare bestämt att ingen tomt skulle få bli 3000 kvm eller större, eftersom tomten då skulle bli delbar om regeln anger minst 1500 kvm som tomtstorlek.

Följande är det besked jag fick från föreningen i mejl 2021-11-02: ”Storleken på tomterna (ex om någon tomt är större än 3000 kvm) har ingen betydelse då det gäller föreningens ställningstagande att begränsa antalet tomter till 10 st och därmed förhindra förtätning av området. Vi väljer att i detaljplanen skriva in att ingen ytterligare avstyckning tillåts. Det medför att ingen av de 10 (i framtiden avstyckade) tomterna kan styckas av ytterligare, och detta oberoende av tomtstorlek.”

4. Övrigt

Område i östra delen som klassats innehålla höga naturvärden Fråga: Var finns det området? Hur ska vi förhålla oss det?

Geoteknik Kommentar: Med kartskiktet avses kanske Kartvisaren.

Artskydd Fråga: Häger och bäver nämns inte. Jag antar att de inte är hotade? Är det så?

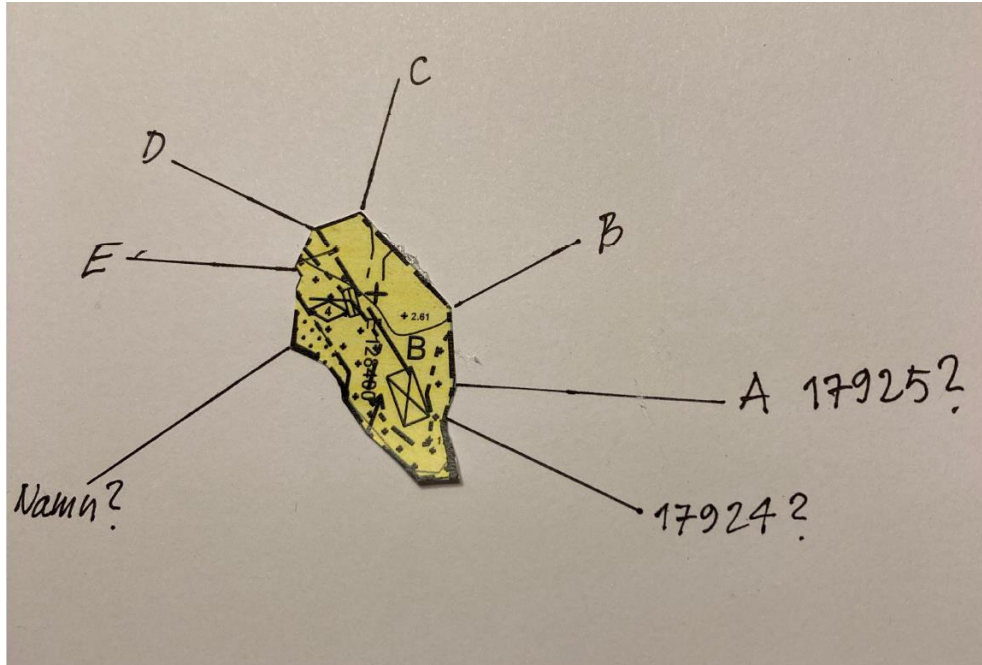
Översvämning, skyfall och höga flöden Fråga om tillägg i detaljplanen: Om havsnivån i Östersjön stiger permanent kommer flera strandtomter ständigt att ligga under vatten. Scenariot är tyvärr sannolikt. Det vore lämpligt att skapa servitut för strandtomterna så de har rätt att flytta upp till högre belägen samfälld mark i den utsträckning det blir nödvändigt för att kunna bo kvar.

Kan detta skrivas in i detaljplanen eller hur kan man åstadkomma detta?

Hogsta 1:14 Fråga: Vad innebär det att badklippan i sydost, som enligt Lantmäteriets utredning om yttre gräns ligger inom Hogsta 1:14, nu är ritad som om den var en del av Hogsta 1:13? Hogsta 1:14 är inte utsatt här. Samma gäller den säckliknade ytan sydost om tomt 5.

Elledning Fråga: Är det en elledning som är inritad ända ner till området Natur nära stranden i sydväst? Vad innebär det?

Parkering Kommentar: Med Hogsta 1:16 avses kanske Hogsta 1:6



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer:

Kommentar till synpunkt "min egen blivande tomt" - Till samrådsförslaget fanns inte avtals servitutet med i grundkartan då servitutet inte hade hunnits registrerats. Till granskningsversionen har fastighetsägaren till Hogsta ■■■ och tomträttsinnehavaren till tomt ■■■ kommit överens om att tomträttsinnehavaren får köpa den mark som servitutet innefattar. Därav kommer ingen text om avtals servitutet att finnas i planbeskrivningen. Text om fastighetsbildning har lagts till i planbeskrivningen.

Kommentar till koordinater och stolparnas placering - Kommunen har inte tillgång till koordinater för servitutsytan, ni kan kontakta Lantmäteriet som bör kunna se de koordinaterna. Frågor om inmätning av "storkartan" hänvisas till den mätningenjör på Metria som mätte in området efter storkartan åt stugägarföreningen.

Avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats görs av planenheten. Eftersom vi känner till "storkartans" dåliga kvalitet har våra bedömningar till stor del utgått från fältbesök. Vilka punkter som sammanfaller med era beskrivningar gicks igenom på möte med er den 16 september 2022.

Kommentar till synpunkt "förtätning och tomtstorlek" - Detaljplanen kan inte ha med en regel som bestämmer att det inte får stycka av till fler fastigheter, eftersom själva syftet med detaljplanen är att genomföra en avstyckning från Hogsta 1:13 till tio enskilda fastigheter. Detaljplanen reglerar i stället minsta fastighetsstorlek med planbestämmelsen d_1 , d_2 och en ny bestämmelse d_3 . Vid lantmäteriförrättningen kommer lantmäteriet göra bedömningen var fastighetsgränserna ska gå mellan tomtarna. Detaljplanen styr var fastigheterna börjar/ slutar mot den allmänna platsen (Natur och Gata).

På möte den 16 september 2022 visade vi hur stora de blivande fastigheterna kan bli enligt "storkartans" gränser.

Kommentar till "Övrigt" – Området som har klassat innehålla höga naturvärden finns på den västra sidan av planområdet. Det stod fel väderstreck i planbeskrivningen. Det redaktionella felet är justerat i planbeskrivningen på s.6. Området som berörs av de höga naturvärdena är planlagt som natur och prickad mark där strandskyddet kvarstår.

Synpunkt "Övrigt – Geoteknik" om kartvisaren är justerad på s. 6 i planbeskrivningen.

Synpunkt "Övrigt – Artskydd" - Gråbäger och bäver bedöms enligt SLU inte vara rödlistade arter i Sverige.

Kommentar till "Övrigt – översvämning, skyfall och höga flöden" – Detaljplanen kan utreda möjligheten till fler tomter i norr om föreningen så önskar. Det skulle i så fall regleras som kvartersmark. Enligt önskemål från stugögarföreningen vill föreningen inte planlägga för fler tomter.

Som fastighetsägare äger man tyvärr också problemet med översvämningsrisk. Det är inte möjligt att skapa något slags servitut som ger rätt till framtida fastighetsbildning på det som idag planläggs som natur. Det kan dock vara möjligt att göra om detaljplanen i framtiden för att då skapa fler tomter.

Kommentar till "Övrigt – fråga" – De delar av Hogsta 1:14 som i samrådsversionen ingick i detaljplanen som allmän plats Natur är nu borttagen ur detaljplanen för att förenkla genomförandet.

Hogsta 1:14 är en stor fastighet och textsättningen i grundkartan sker med automatik ur digitala registerkartan. Att Hogsta 1:14 inte är utsatt i grundkartan spelar ingen roll för planens genomförande.

Kommentar till synpunkt "Övrigt – Elledning" – Det är en nedgrävd teleledning som finns med i grundkartan. Grundkartan innehåller den information om topografi och fastighetsförhållanden som finns inom detaljplaneområdet. Att det finns en nedgrävd teleledning innebär att vid ev. grävarbeten ska hänsyn tas så inte ledningen förstörs. Innan grävarbeten kan ett ärende skapas i den så kallade Ledningskollen för att få reda på ledningarnas mer exakta läge.

Kommentar till synpunkt "Övrigt – Parkering" – Den redaktionella synpunkten är justerad i planbeskrivningen.

Komplettering nr 1 av

Synpunkter och frågor rörande utsänd samrådshandling om detaljplan för Hogsta 1:13, Dnr 2022/22, som ingavs av mig den 24 april 2022

Denna handling är idag mejlad till samhallsbyggnad@koping.se

Vänliga hälsningar

██████ den 9 maj 2022

████████████████████

1. Min egen blivande tomt

Den 24 april skrev jag ”Om trästickorna står kvar just nu vet jag inte.” Nu är punkterna ABCDE markerade på marken med trästickor, i de lägen som föreningen godkänt.

Skärmtaket över bostadshusets altan behöver ritas in på kartan.

En plushöjd går inte att läsa på kartan. (Ett komma någonting.)

Vad betyder siffrorna 128400, skrivet lodrätt på kartan?

2. Förslaget om båthamn

Jag önskar att den föreslagna stora båthamnen i nordost tas bort ut detaljplanen. Den är orealistisk av kostnadsskäl. När föreningen framförde önskemålet att detaljplanen skulle innefatta en båthamn i nordväst hoppades vi att det från vår egen mark fanns kontakt med skyddat vatten. Så var tydligen ute fallet.

Hogsta ■■■ har enligt köpeavtal rätt att anlägga och underhålla bryggor. Med stöd därav har alla strandtomter anlagt bryggor, dock endast för badändamål. Eller de har haft bryggor, en del finns inte längre kvar, de har blåst sönder. Ingen strandtomt har brygga som duger som permanent båtplats. Man kan på grund av vågorna endast ha mindre båtar som dras upp på land när de inte används.

Jag anser att strandtomterna ska ha kvar sina rättigheter att anlägga och underhålla egen brygga. Rådande vind- och vågförhållanden gör att det bara blir badbryggor. Jag önskar att samtliga strandtomter ska få eget servitutsrätt därtill. Går detta att få med i detaljplanen?

Detaljplanen anger miljöskäl samt allmänhetens tillträde till Mälaren som motiv att ersätta enskilda bryggrätter med en stor hamn. Men såväl stenkistor som bryggor på pålar är berikande för livet i vattnet, på samma sätt som Öresundsbrons bropelare ger upphov till lokala ekosystem. Konstgjorda rev är ett annat exempel, fiskar vill ha gömställen. Att allmänheten skulle få sämre tillgång till Mälaren stämmer inte heller. De egna badbryggorna kan bara nås från tomterna, dit allmänheten ändå inte har tillträde.

3. Förtätning och tomtstorlek

Jag önskar att detaljplanen ska klargöra att det aldrig ska kunna bli fler än tio tomter. Denna begränsning har ägarna enats om.

Jag önskar dessutom att detaljplanen ska klargöra att ingen tomt ska få vara 3000 kvm eller mer. Denna begränsning enades föreningen om. Men den har sedan tagits bort. Jag anser att skillnaden mellan min tomt och de största tomterna är omotiverat stor.

4. Övrigt

Elledning

Det går ingen luftledning ner till badviken. Kartan tycks ange det.

Gatumark

Hela ytan mellan min blivande tomt ■■■ och norrut till tomt ■■■ är markerad som gatumark. Jag föreslår att endast den befintliga parkeringsytan för tre P-platser grämålås och att den övriga marken mellan ■■■ och ■■■ blir Natur. Marken mellan ■■■ och ■■■ är kraftigt kuperad och olämplig som gatumark, men den har intressant natur. Jag föreslår besiktning på plats. Se bifogade foton.



Foto taget från tomt nr 9 mot nordväst



Foto taget inne på det grämålade området vid stranden, mot nordväst.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer:

Kommentarer till "Min egen blivande tomt"

Synpunkten om skärmtak över bostadshusets altan har noterats men inte föranlett till justering då det inte ingick i beställningen av grundkartan.

Synpunkten om plushöjd noteras men föranleder inte till någon ändring. Det viktigaste är att planbestämmelserna i kartan kan läsas tydligt. Ibland täcker de över detaljer i underliggande

grundkarta. Inför byggnation på sin tomt kan en storskalig karta beställas där inmätta höjder framgår tydligt.

Siffrorna 128400 skrivet i lodrätt är koordinaten till koordinatkrysset. Detta behövs för att kunna lokalisera kartan geografiskt.

Kommentar till "Förslaget till båthamn"

Småbåtshamnen och anslutande väg i väster är borttagna från detaljplanen. Plangränsen går nu i fastighetslinjen.

Vid området i söder, som föreningen kallar badplatsen, finns en godkänd strandskyddsdispens för brygga från år 2006. Beroende på när den bryggan har försvunnit kan ev. strandskyddsdispensen fortfarande gälla. Området får inte ha vuxit igen eller ändrats alltför mycket från den dagen då bryggan försvann. Vid platsbesök med länsstyrelsen konstaterades naturvärden som föranledde bedömningen att platsen inte var lämplig att planlägga för en större bryggplats.

Servitutet som är skrivet mellan vattenägaren och föreningen ger föreningen rätt att bygga bryggor på dennes mark/vatten. Dock gäller fortfarande strandskyddslagstiftningen, vilket betyder att servitutet inte ger en lovlig rätt att anordna bryggor, strandskyddsdispens måste sökas för uppförande av brygga. För att kunna upphäva strandskyddet måste det finnas särskilda skäl enligt miljöbalken. Strandskyddsdispens söks hos miljökontoret i Köpings kommun.

Beroende på om det finns en godkänd strandskyddsdispens, eller att bryggan är uppförd innan strandskyddslagstiftningen infördes 1975, kan eventuellt dispensen fortfarande gälla för de som fått sina bryggor sönderblåsta. Området får inte ha vuxit igen eller ändrat karaktär alltför mycket från den dagen då bryggan försvann.

Servitutsfrågan är inget som detaljplanen handlägger. Det söks hos lantmäteriet.

Kommentar till "Förtätning och tomtstorlek"

Att detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek är för att förhindra oönskad förtätning i området. Detaljplaner kan reglera största fastighetsstorlek också men denna bestämmelse är snarare lämplig i ett område där man vill att det ska vara en hög exploateringsgrad.

När lantmäteriet fastighetsbildar i detta område följer de planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek men de måste även se att fastigheternas storlek och form blir lämpliga enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Genom att ange en minsta fastighetsstorlek säkerställs syftet att inte förtäta området. Detaljplanen blir samtidigt flexibel med denna planbestämmelse där de nya fastigheterna kan variera i storlek beroende på till exempel terrängförhållandena i området då det är kuiperat på vissa ställen. Vid kuiperad terräng kan det behövas mer yta för att bilda lämpliga fastigheter än vid plana förhållanden.

Kommentarer till "Övrigt" – Grundkartan redovisar en nedgrävd teleledning.

Gatumarken har minskats ner och i stället planlagts som naturmark.

Inlägg i arbetet med detaljplanen för Hogsta 1:13

Jag ser att två skrivelser från mig kan uppfattas som motstridiga.

Den 4 maj 2022 kl 1907 vidarebefordrade jag till kommunen en motion som jag den 21 september 2021 mejlade till föreningen med önskan om tio kvm utökning av min blivande tomt åt norr. Det som min motion handlade om avsåg en yta mellan min blivande tomt och ett område med tre p-platser. Den önskade utökningen inkräktar inte på parkeringsutrymmet. Jag fick avslag på motionen, samtidigt som några andra tomter tilldelades betydligt större utökningar. Dessa utökningar skedde på bekostnad av områden som annars i detaljplanen skulle ha blivit klassade som Natur.

Den 9 maj skickade jag ett mejl till kommunen med förslag att ytan norr om min tomt, uppskattningsvis 200 - 300 kvm, skulle klassas som Natur i stället för Gata. Det som enligt min mening skulle klassas som Gata är de tre p-platserna.

För undvikande av missförstånd vill jag säga att min önskade utökning om tio kvm skulle tas från Natur, inte från Gata.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Synpunkten noteras. Planen är justerad så att gatumarken endast rymmer 2–3 personbilar att parkera. De ca tio kvadratmeters utökning av din tomt har tagits ifrån användningen Gata i samrådsförslaget. Varför vi tog av gatumarken är att det blev en ”remsa” allmänplats mellan parkeringen och kvartersmarken, en yta som behöver hållas tillgänglig för att kunna nyttja parkeringen.*

12. Privatperson, Stugägare Fastighet [REDACTED]

Detaljplan för Hogsta 1:13 i Munktorp, Köpings kommun. Diarienummer (DNR 2022/22)

Undertecknade önskar härmed kommentera följande del i detaljplansärendet

Båtplatser

I detaljplansärendet beskrivs, under rubriken Genomförande och Strandskydd, anläggningen av ”liten småbåtshamn”. Hamnen föreslås ligga vid markering V1 och W1 i er bifogade karta. En väg föreslås också anläggas i området för att nå denna hamn.

Undertecknade har bott i området sedan slutet av -50 talet och har följt områdets utveckling under alla år samt lärt oss känna de skiftningar som sker under årets alla årstider. Även Mälaren har genomgått en avseende förändring som påverkar vårt område.

Vägen som planeras i förslaget kommer att gå över ett område som benämns ”kärret”. Marken är mycket vattensank höst, vinter och vår. Det kommer därför vara svårt att bygga väg där samt hålla den tillgänglig särskilt under de tider på året då Mälarens vattennivå är förhöjd och det mesta av nederbörden sker. Vägen kommer att kunna ligga under vatten/undermineras av vatten samt bli en säkerhetsrisk. Naturvärdena i området skulle också påverkas av en väg. En småbåtshamn i det här området skulle också vara svår att övervaka för dem som har sina båtar där, både vad gäller om båtarna sliter sig eller om obehöriga befinner sig där.

Såsom området nyttjas idag behövs det båtplatser för ca 3–4 båtar motsvarande de medlemmar som inte har sjötomt. Denna tanke överensstämmer med det ursprungliga köpekontraktet fr 1967 mellan säljare [REDACTED] och köpare, representerade av medlemmar från vår förening, som då bildades. Kontraktet registrerades i Munktorps kommun. I kontraktet omnämns särskilt att de medlemmar som inte har sjötomt enkelt skall kunna nå strand för bad och brygga. Området som man ffa hänvisar till, den sk ”badplatsen”, ligger i sydost och betecknas ”Natur” i den plankarta som finns på kommunens hemsida. Här är det idag och kommer att vara, enkelt att övervaka båtarna. Där fungerar det också redan idag att komma nära vattnet med bil och båtkärra, till skillnad mot vägen i ”kärret” som kräver nya och större ingrepp i natur och mark. ”Badplatsviken” rymmer dock inte en hamn för samtliga medlemmars båtar. Noggrann planering krävs också för att få skydd för vind.

För tomterna med sjökontakt har förutsättningarna förändrats över tid. De bryggor som nu finns är mindre påtagliga och är betydligt kortare jämfört med på -60-talet. Tätt växande vass medförde förr att man behövde många bryggängder för att komma åt vattnet för bad. Den vassen finns inte längre i Mälaren och man har kunnat korta/minska bryggorna avsevärt. Vissa tomter har inte brygga alls. Vi önskar att de medlemmar som har sjötomt ska kunna fortsätta att ha kortare bryggor och båtplats i anslutning till dem.

Information för kännedom

Inskrivningsärende

För kännedom vill vi samtidigt nämna, att det pågår ett inskrivningsärende mellan oss [REDACTED] och [REDACTED]. Detta sker i enlighet med en av de överenskommelser som ingicks i området under ”Fältsammanträdet” den 16/9 – 21 där Lantmätare Oskar Bergström, föreningens medlemmar samt grannfastighetsägare [REDACTED] deltog.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Småbåtshamnen och anslutande väg i väster är borttagna från detaljplanen.*

Vid området i söder, som föreningen kallar badplatsen, finns en godkänd strandskyddsdispens för brygga från år 2006. Beroende på när den bryggan har försvunnit kan ev. strandskyddsdispensen fortfarande gälla. Området får inte ha vuxit igen eller ändrat förhållandena alltför mycket från den dagen då bryggan försvann. Vid platsbesök med länsstyrelsen konstaterades naturvärden som gjorde att en större bryggplats intill badplatsen bedömdes olämplig att planlägga.

Efter resonemang med miljökontoret, länsstyrelsen samt även med fastighetsägaren Hogsta [REDACTED] och tomtägare på Hogsta [REDACTED] har Sambällsbyggnadsförvaltningen inte kunnat hitta någon lämplig plats som uppfyller alla önskemål för en gemensam bryggplats. Sambällsbyggnadsförvaltningen har därför kommit fram till att lämna frågan om bryggplats utanför detaljplanen. Dock kan ni ansöka om strandskyddsdispens och ev. bygglov för en gemensam brygga vid senare tillfälle.

Gällande enskilda bryggor för de som har sjökontakt finns det godkända strandskyddsdispenser för de flesta befintliga bryggorna eller att de har byggts innan strandskyddslagstiftningen kom till. Är det

någon av sjötomterna som inte har en brygga idag kan den tomtägare/ blivande fastighetsägare ansöka om strandskyddsdispens för brygga vid senare tillfälle.

13. Privatperson, Stugägare Fastighet [REDACTED]

Jag lämnar följande synpunkter på detaljplaneförslaget Hogsta 1:13, dnr 2022/22

Hus [REDACTED]

Mitt önskemål är att det ska finnas 2 möjliga båtplatser, ett vid befintlig badplats samt en vid område C. Till område C behövs dock ej någon väg, det räcker med en stig. Man kan lägga i båt vid badplatsen och förtöja vid område C.

Den plats som märkts ut för parkering (vid befintlig eldningplats) flyttas norrut så att den hamnar på den öppna ytan. Möjlighet ska finnas för en parkering för några bilar som parkeras med fronten in mot skogen (i vinkel mot vägen).

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Småbåtsbammen och anslutande väg i väster är borttagna från detaljplanen. Efter resonemang med miljökontoret, länsstyrelsen samt även med fastighetsägaren Hogsta [REDACTED] och tomtägare på Hogsta [REDACTED] har samhällsbyggnadsförvaltningen inte kunnat hitta någon lämplig plats som uppfyller alla önskemål för en gemensam bryggplats. Samhällsbyggnadsförvaltningen har därför kommit fram till att lämna frågan om bryggplats utanför detaljplanen. Dock kan ni ansöka om strandskyddsdispens och ev. bygglov för en gemensam brygga vid senare tillfälle.*

Den gemensamma parkeringen har flyttats norrut enligt önskemål och justerats så bilar kan parkera med fronten mot skogen.

14. Privatperson, Stugägare Fastighet [REDACTED]

Detaljplan Hogsta 1:13

Undertecknad arrendator av tomt nr [REDACTED] inom Berguddens Stugägarförening vill framhålla att sedan vi köpte huset 1958 har vi haft bryggor av olika konstruktioner i anslutning till vår tomt. Under senare år har vi i allmänhet haft en flytbrygga ansluten till en spång som är fastmonterad i berget.

Vi ber er notera att vi även fortsättningsvis erhåller rätten till brygganordning av olika konstruktioner i anslutning till den blivande friköpta tomt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Din tomt har inte en beviljad strandskyddsdispens men har haft brygga innan år 1975 när strandskyddslagstiftningen kom till. Skulle eran brygganordning gå sönder eller tas bort får ni ansöka om en strandskyddsdispens hos miljökontoret. Det får inte gå för lång tid från att bryggan försvann från platsen till att en ny brygga uppförs, då kan förhållandena ha förändrats.*

15. Privatperson, Stugägare Fastighet [REDACTED]

(DNR)2022/22

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tomt nr [REDACTED] (kallad tomt [REDACTED])

Vi önskar två möjliga båtbygggor inritade på plankartan

Enligt planförslaget finns en liten småbåtshamn inritad V1/W2, med inritad väg och rätt till Byggnad på upp till 50 kvm, vi vill ha möjlighet till en liten brygga för 4 båtplatser (de som inte har sjötomter). Sjösättning av båtar sker på annan plats och då behövs bara en stig och ev en spång till bryggan, ingen förstörelse av naturmarken. Sjötomterna ska ha rätt till egna båtbygggor.

Den andra båtbygggan vill vi ha där vi lagt våra båtar tidigare, i nuläget finns ingen brygga och det är svårt att lägga fler båtar där. Enligt plankartan är det inritat som natur och det riskerar att vi inte kan använda marken som vi gjort tidigare.

Vi vill ha möjligheten att ha en båt/badbrygga där, ha en sittgrupp på gräsmattan och möjlighet att låta en mindre eka ligga på marken då man inte använder den.

Vad innebär det om marken ändras till friluftsbad? Får man fortfarande ha båtplats där då?

Om det bara får finnas en båtbyggga på området så vill vi behålla den befintliga, (men ytan är alldeles för liten för 4 båtar och bad.)

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Småbåtshamnen och anslutande väg i nordväst har tagits bort från detaljplanen då området är svåråtkomligt från land och kräver för stora ingrepp i naturen som påverkar djur- och naturlivet negativt.*

Efter resonemang med miljökontoret, länsstyrelsen samt även med fastighetsägaren Hogsta [REDACTED] och tomtägare på Hogsta [REDACTED] har samhällsbyggnadsförvaltningen inte kunnat hitta någon lämplig plats som uppfyller alla önskemål för en gemensam bryggplats. Samhällsbyggnadsförvaltningen har därför kommit fram till att lämna frågan om bryggplats utanför detaljplanen. Dock kan ni ansöka om strandskyddsdispens och ev. bygglov för en gemensam brygga vid senare tillfälle.

Vid området i söder, som föreningen kallar badplatsen, finns en strandskyddsdispens för brygga från år 2006. Området får inte ha vuxit igen eller ändrats alltför mycket från den dagen då bryggan försvann. Vid platsbesök med länsstyrelsen konstaterades naturvärden som gjorde att en större bryggplats intill badplatsen bedömdes olämplig att planlägga. Detta skulle också kunna påverka möjligheterna till ny strandskyddsdispens.

Användningen Friluftsbad enligt gamla detaljplaner motsvaras idag av användningen W – Vattenområde, där området som planläggs kan preciseras till exempelvis småbåtshamn och av användningen N – Friluftsliv och camping, där bestämmelsen kan preciseras att gälla exempelvis badplats. Användningen Friluftsliv och camping kan dock leda till begränsningar av allmänhetens tillgång till området. För att se till att allmänheten har tillgång till området planläggs det som allmän plats Natur.

16. Privatperson, Stugägare Fastighet [REDACTED]

Hej!

Här kommer synpunkter från [REDACTED],
Berguddens ekonomiska förening stugägareförening.

Adress i [REDACTED]:

[REDACTED]

[REDACTED]

PLANFÖRSLAG**UTFORMNING**

Justering (lägga till det markerat med **rött**)

*”För att bevara den luftiga karaktären ska de blivande fastigheterna vara **minst** 1 500 m², förutom den blivande fastigheten **längst** i söder som blir ca 1 200 m².”*

Önskemål

Vi önskar en byggrätt på ”100 m² + 50 m² för komplementbyggnad” istället för ”150 m² där komplementbyggnader är inkluderat”.

Önskemål

Önskemål om två alternativa möjligheter till platser för 4 båtar (för de tomter som saknar sjökontakt): en redan ianspråktagen plats för bad och båtar i söder samt en plats vid område C. Anledningen till att vi önskar två alternativa möjligheter till båtplatser är att vi i nuläget inte vet vilken av de alternativa platserna som går att få att fungera som förtöjningsplats för 4 båtar. Det är periodvis väldigt blåsigt utefter strandlinjen, vilket historiskt sett har medfört skador på både båtar och bryggor.

Önskemålet om bryggbygge gäller en enkel brygga för 4 båtar. I fallet för område C så är planen att båtarna ska läggas i och tas upp vid bad/båtplatsen i söder. Detta innebär att för att kunna ta sig till bryggan via land vid område C behövs det endast en förlängning av befintlig stig plus spång över den del av marken som periodvis är blöt. Detta är förenligt med föreningens önskemål om så små förändringar som möjligt i området för att bibehålla karaktären. Fram tills nu så har problemet tillfälligt lösts då inte alla 4 husägare till de sjönära tomterna samtidigt haft båt (i nuläget innehar dessutom en person både en sjötomt och en sjönära tomt) plus att några periodvis lyckats få låna enskilda bryggplatser hos en grannförening. Denna grannförening har nu satt stopp för denna möjlighet. Vi anser därför inte möjligheten att förtöja dessa 4 båtar vid någon av grannföreningarnas småbåtshamnar som en långsiktig realistisk lösning.

TRAFIK

Justering (justera det markerat med **rött**)

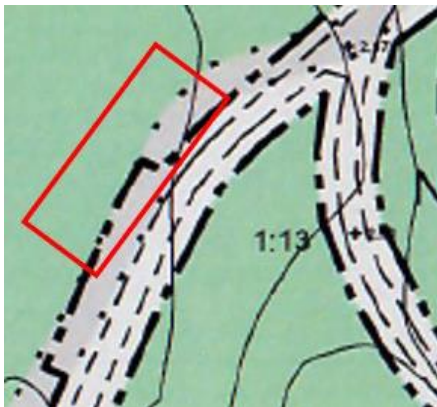
"Vägen planläggs som GATA där det kan anordnas parkering mot fastigheten Hogsta ~~4:46~~ 1:6,

.....

.....samt parkering längsmed vägen där Berguddens ekonomiska förening har en eldningsplats/ grillplats."

Justering

Placeringen av möjlig gemensam p-plats/vändplan på plankartan (se nedan) är inte enligt vårt önskemål då den inte hamnar vid befintligt eldningsplats där vegetationen redan är borttagen och därmed skulle innebära minst påverkan av naturen. Den måste flyttas mer norrut, plus att vi av praktiska skäl önskar få möjlighet att parkera bilar med fören in mot eldningsplatsen. För förslag på placering och storlek av gemensam p-plats se karta nedan.



GENOMFÖRANDE

Fastighetsrättsliga frågor

LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Justering

2 nybildade avtalsservitut (D202100409070:1.1 och D202100430499) är inritade i plankartan, men bara den ena finns omnämnd i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Vid området i söder, som föreningen kallar badplatsen, finns en godkänd strandskyddsdispens för brygga från år 2006. Området får inte ha vuxit igen eller ändrats alltför mycket från den dagen då bryggan försvann. Vid platsbesöket visade det sig att förutsättningarna i vattnet har förändrats sedan bryggan fanns, idag finns värdefull natur vid denna udde.

Efter resonemang med miljökontoret, länsstyrelsen samt även med fastighetsägaren Hogsta ■■■ och tomtägare på Hogsta ■■■ har samhällsbyggnadsförvaltningen inte kunnat hitta någon lämplig plats som uppfyller alla önskemål för en gemensam bryggplats. Samhällsbyggnadsförvaltningen har därför kommit fram till att lämna frågan om bryggplats utanför detaljplanen. Dock kan ni ansöka om strandskyddsdispens och ev. bygglov för en gemensam brygga vid senare tillfälle.

Synpunkt Utformning – För att göra detaljplanen flexibel tillåts en sammanlagd byggnadsarea om 150 kvadratmeter för både huvudbyggnad och komplementbyggnad. Detta för att i framtiden göra det möjligt för fastighetsägarna att välja hur de vill bygga ut tomterna.

De redaktionella synpunkterna har justerats i planbeskrivningen.

Synpunkt Trafik – Gemensam parkeringsplats har flyttats och justerats efter önskemål.

Synpunkt "ledningsrätt och servitut" – Det ena servitutet hade inte hunnits registrerats tills detaljplanen skickades ut på samråd, därav var det inte beskrivet i samrådsförslaget, detta har nu justerats till granskningen.

17. Privatperson, Fastighetsägare Fastighet [REDACTED]

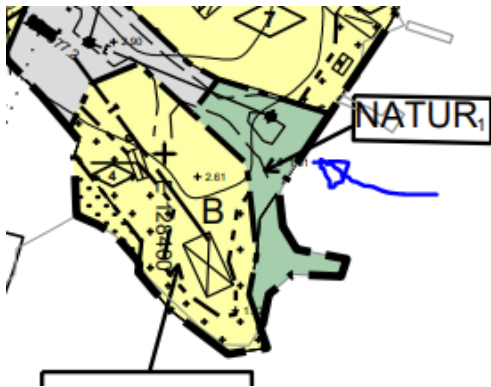
Hej,

Synpunkter till diarienummer (DNR 2022/22)

Önskemål från tomt [REDACTED] ([REDACTED] som [REDACTED] strandtomt):

* Vi önskar inte att områdets största byggare är större än 100kvm + 50

* Vi vill heller inte förstöra möjligheten att kunna fixa lite fint vid vår enda lilla "badplats" (blå pil) och därav vill vi inte att det ska klassas som "Natur". Vi vill kunna lägga dit sand på botten.



* Både vår nuvarande badplats som benämns på ett ställe som "Strandvägen i Söder" samt området som är utritat för småbåtshamn på kartan (V och W) önskar vi ska vara MÖJLIGA framtida båtplatser för fyra båtar samt en gästplats som kan nyttjas av samtliga medlemmar. Detta eftersom vi i dagsläget inte kan avgöra om någon av dessa platser överhuvudtaget är realistiskt möjligt att använda i det syftet.

Området V och W önskar vi ska nås med en enklare gångväg som inte behöver vara bredare än att man kan gå med cykelkärria eller likvärdig storlek på vagn. INTE en bilväg! Det skulle bli för dyrt att både anlägga och underhålla. Då skulle vi inte ha råd att bo kvar. Men att en framtida möjlighet till detta vore okej, men inget krav.

Utritad på kartan ser det ut som att denna ev. väg/gångväg skall gå från en befintlig väg, men önskvärt är att möjligheten att dra den från vår nuvarande sk "eldningsplats".

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Punkt 1 - För att göra detaljplanen flexibel tillåts en sammanlagd byggnadsarea om 150 kvadratmeter för både huvudbyggnad och komplementbyggnad. Detta för att i framtiden göra det möjligt för framtida busägare att välja hur de vill bygga ut tomterna.*

Punkt 2 - Användningen "Natur" används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver omfattande skötsel. Natur används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som ett grönområde. Alla typer av friväxande grönområden ingår i användningen Natur. Enligt Boverkets definition av Natur ryms även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till grönområdets användning. Angående synpunkten om att lägga sand på botten – Vattnet utanför "badplatsen" ingår inte i detaljplanen. Att fylla upp sand på botten kräver både strandskyddsdispens och vattenäggarens tillstånd.

Punkt 3 - Området i söder består idag av en liten sandstrand och där finns värdefulla växter i vattnet där strandskyddets syfte är att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet i vattnet. Området i väster som var planlagd för småbåtshamn och väg i samrådsförslaget har tagits bort från plankartan då även det området innehåller värdefull natur och är ej ianspråktaget. Efter resonemang med miljökontoret, länsstyrelsen samt även med fastighetsägaren Hogsta [REDACTED] och tomtägare på Hogsta [REDACTED] har samhällsbyggnadsförvaltningen inte kunnat hitta någon lämplig plats som uppfyller alla önskemål för en gemensam bryggplats. Samhällsbyggnadsförvaltningen har därför kommit fram till att lämna frågan om bryggplats utanför detaljplanen. Dock kan ni ansöka om strandskyddsdispens och ev. bygglov för en gemensam brygga vid senare tillfälle.

Ställningstagande

Inkomna synpunkter har resulterat i att detaljplanen föreslås ändras på nedanstående punkter:

Plankartan

- Småbåtshamnen, vägen till småbåtshamnen och vattenområdet har tagits bort
- Naturmark som tillhör fastigheten Hogsta 1:14 har tagits bort från detaljplanen
- Prickad mark har lagts till på ett område i nordost om ca 1500 kvm
- Planbestämmelse att strandskyddet är upphävt a₁ har lagts till på GATA
- Planbestämmelsen f₁ har lagts till på kvartersmark (Bostäder) på den sydöstra delen.
- Planbestämmelse att källare inte får finnas har justerats och omfattar en mindre del
- Gränsen mellan bostadsmark och naturmark har justerats på vissa ställen
- Planbestämmelse d₃ har lagts till i nordost för att reglera minsta tomtstorlek

- Ett servitutsområde i sydväst ingår i planområdet och har planlagts som kvartersmark (B)

Planbeskrivningen

- Text om småbåtshamnen har tagits bort
- Planbeskrivningen kompletteras med servitutsavtal, och justerat text under rubriken fastighetsrättsliga frågor
- Rubrik fastighetsbestämning har lagts till på s.26.

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning finns det synpunkter som ej kunnat tillgodoses vid en ändring av planen, nämligen:

- Önskemål om bryggor
- Utökning av kvartersmark vid en tomt/blivande fastighetsägare

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att planen är redo för granskning och planerar att fatta beslut om detta på delegation 21 december 2022.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen
Planchef

Angelica Sjölund
Planhandläggare