

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
 - - - - - Användningsgräns
 - · · · · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser**
- LOKALGATA Lokaltrafik
 - NATUR Naturområde
- Kvartersmark**
- B Bostäder
 - BH Bostäder och handel
 - E Tekniska anläggningar
 - E₁ Tekniska anläggningar, med en största byggnadsarea om 7 x 7 m och en högsta höjd om 4 m.
 - E₂ Pumpstation
 - N₁ Bad med omklädningsrum och toalett, största byggnadsarea 100 m².
 - N₂ Camping

- Vattenområden**
- W Öppet vattenområde, byggor.
 - WE Öppet vattenområde, allmänna ledningar under vattnet.

- UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**
- e₁ Största byggnadsarea för friliggande småhus är 30 % av fastighetsarean/tomtaren, dock max 200 m². Minsta tomtstorlek är 500 m².
 - e₂ Största byggnadsarea för friliggande småhus är 25 % av fastighetsarean/tomtaren, dock max 200 m². Minsta tomtstorlek är 500 m².
 - e₃ Största byggnadsarea för friliggande småhus är 30 % av fastighetsarean, dock max 150 m². Minsta tomtstorlek är 330 m².
 - e₂₀₀ Största byggnadsarea i m² per fastighet
- För komplementbyggnad (garage/carport/förråd) medges en total höjd på 4,5 meter. Största tillåtna byggnadsarea är 45 m², vilket är inkluderat i angiven bygghöjd.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- ej båtupplag Förbud mot upplag av båtar
- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- · · · · Byggnad får inte uppföras.
 - u Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar
 - g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för avfallshantering
 - g₁ Marken ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning för en gemensam gård med gårdstrafik och parkering

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering**
- Vid uppförande av ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad avseende friliggande småhus ska denna placeras minst 4,5 meter från gräns mot granntomt.
- Vid uppförande av ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av befintlig komplementbyggnad ska denna placeras minst två meter från gräns mot granntomt alternativt sammanbyggas med grannens komplementbyggnad/huvudbyggnad i tomtgräns om grannarna är överens om detta. Avståndet mellan gata och garage/carport med utfart direkt mot gata ska vara minst 6 meter.

- Utformning**
- o Högsta byggnadshöjd i meter, undantaget suterrängvåning.
 - II Största taklutning i grader.
 - fril Högsta antal våningar, utöver två våningar får vind ej inredas.
 - v Endast friliggande hus
 - v₁ Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar

Byggnadsteknik

- b Endast källarlösa hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Huvudmannaskap**
- Kommunen är huvudman för allmän plats, undantaget LOKALGATA
- Genomförandetid**
- Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Fastighetsindelning**
- a₁ Servitut avseende rätt till utfart till förmån för tomt 1109 (belastar tomt 1121).
 - a₂ Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggning för avfallshantering.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- Utökad lovplikt Bygglöv krävs för:
- att uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 25m², så kallat Attefallshus.
 - att göra en tillbyggnad på max 15m².
- a₁ Bygglöv krävs inte för parkering

Strandskydd

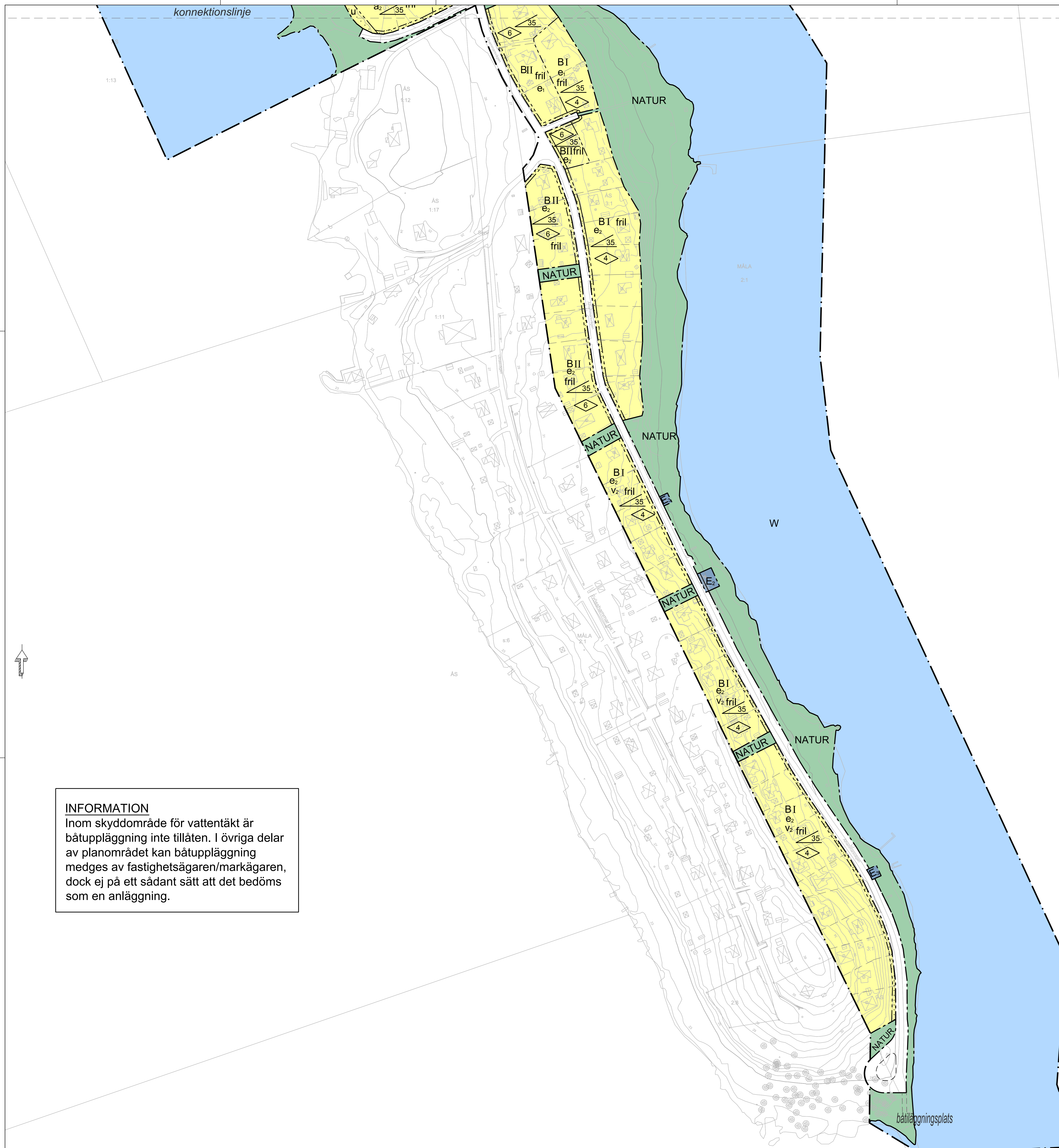
- Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark.

ILLUSTRATION

- båtupplagningsplats, bad Illustrationslinje
- båtupplagningsplats, bad Illustrationstext

Antagandehandling del 1 av 2

Till planen hör:		<input checked="" type="checkbox"/> Alljämnkonsekvensbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsindelning <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input checked="" type="checkbox"/> Illustrationskarta <input checked="" type="checkbox"/> Utlägande efter granskning 1 & 2	
Detaljplan för del av Ås 3:1, Ås 1:13 m.fl. Hällarnas fritidshusområde			
ARBOGA KOMMUN		VÄSTMANLANDS LÄN	
ARBOGA KOMMUN <small>TEKNISKA FÖRVALTNINGEN PLAN- OCH TRAFIKAVDELNINGEN BOX 45 732 21 ARBOGA TELEFON 0589-870 00 Upprättad 2013-10-17 Reviderad 2015-06-01</small>		Beslutsdatum Godkänd för granskning, nr 2 2014-06-18 TN	
ELIN DALMAN Planarkitekt		MIMMI ÖBERG Planeringschef	
Laga Kraft 2015-09-24 2015-10-26		Antagande 2015-09-24 KF	
Arkivnr: EII-2/2015		DNR TN 177/2013-214	

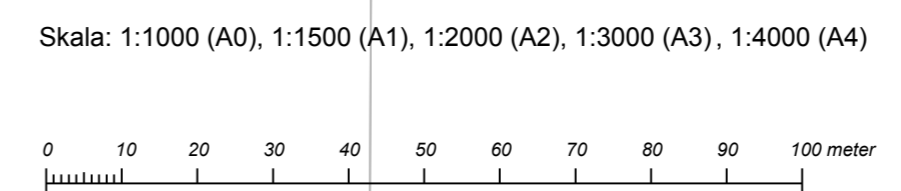


INFORMATION
 Inom skyddsområde för vattentäkt är båtutpläggning inte tillåten. I övriga delar av planområdet kan båtutpläggning medges av fastighetsägaren/markägaren, dock ej på ett sådant sätt att det bedöms som en anläggning.

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Fastighetsgräns
 - Fastighetsgräns, kvartersgräns
 - Kvartersgräns
 - Fastighetsbeteckning
 - 1:1, 1:1
 - Staket
 - Häck
 - Stenmur
 - Sten
 - Gångsteg
 - Gata
 - Kartbän
 - Öre
 - Träd
 - Elledning

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:
 HÖJDPUNKTER: 89 2000
 KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 16 20
 MÄTKLASS: 1:1
 KARTAN ÄLDURFÖRD DEN DEL SOM BERÖRS PLANFÖRSLAGET.

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen (PBL).
 Normalt planförfarande tillämpas.



Antagandehandling		del 2 av 2	
Till planen hör: <input checked="" type="checkbox"/> Planprogram <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input checked="" type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input checked="" type="checkbox"/> Utlåtande efter granskning 1 & 2	Beslutsdatum	Instans
Detaljplan för del av As 3:1, As 1.13 m.fl. Hällarnas fritidshusområde		Godkänd för granskning, nr 2	TN
ARBOGA KOMMUN VÄSTMANLANDS LÄN ARBOGA KOMMUN TEKNISKA FÖRVALTNINGEN PLAN- OCH TRAFIKAVDELNINGEN BOX 46 732 21 ARBOGA TELEFON 0589 870 00 Upprättad 2013-10-17 Reviderad 2015-06-01		Antagande	KF
ELIN DALMAN Planarkitekt		Laga Kraft	
MIIMMI ÖBERG Planeringschef		2014-06-18	
		2015-09-24	
		2015-10-26	
		ArkivNr:	EII-2/2015
		DNR TN	177/2013-214



ARBOGA KOMMUN

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Plan- och trafikavdelningen

Upprättad: 2013-10-17
Arkiv Nr: EII- 2/2015
DNR TN: 177/2013-214

Detaljplan för del av Ås 3:1, Ås 1:13 m.fl. Hällarnas fritidshusområde

ARBOGA KOMMUN
VÄSTMANLANDS LÄN



PLANBESKRIVNING

Normalt planförfarande

Laga kraft 26 oktober 2015

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000 (A0) 1:3 000 (A3)
- Planbeskrivning med tillhörande genomförandefrågor
- Granskningsutlåtande 2
- Granskningsutlåtande 1
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Checklista för behov av MKB
- Samrådsredogörelse
- Barnkonsekvensbeskrivning
- Grundkarta

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Arboga består av ett lapptäcke av detaljplaner. En detaljplan är en karta som innehåller juridiskt bindande bestämmelser. Plankartan och bestämmelserna kan till exempel reglera var man får bygga, vad byggnader och markområden ska användas till, byggnaders utformning såsom byggnadshöjd och maximal bygggrätt med mera.

Till en detaljplan finns alltid en obligatorisk planbeskrivning. Detta dokument avser förklara detaljplanens syfte, innehåll och hur planen är avsedd att genomföras, samt följderna av dess genomförande. Planbeskrivning har ingen självständig rättsverkan.

TIDPLAN

Inför samråd i TN (2013-11-06) Samråd (2013-11-12 – 2013-12-15) Godkännande för utställning i TN (2014-02-19) Utställning/granskning (2014-02-25 – 2014-03-30) Utställning/granskning, nr 2 (2014-06-19 – 2014-07-24) Inför antagande i TN (2015-06-10) Inför antagande i KS (2015-09-08) Antagande i KF (2015-09-24) Laga kraft (2015-10-26)

Innehåll

BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
BAKGRUND	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	4
LÄGESBESTÄMNING	4
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN OCH AREAL	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE FÖR OMRÅDET	6
RIKSINTRESSEN	6
ÖVERSIKTSPLAN	6
DETALJPLAN	7
OMRÅDESBESTÄMMELSER	8
PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET	9
GRÖNSTRUKTURPLAN	12
BOENDEPLAN	13
KULTURMILJÖVÅRDSPROGRAM – BYGGNADSORDNING	13
LIKABEHANDLINGSPPLAN	14
BARNKONSEKVENSER	14
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	14
FÖRUTSÄTTNINGAR – PLANOMRÅDET IDAG	16
NATUR	16
FRIYTOR	20
VATTENOMRÅDEN	20
BEBYGGELSEOMRÅDE	21
GATOR OCH TRAFIK	23
STÖRNINGAR	25
TEKNISK FÖRSÖRJNING	25
PLANFÖRSLAG – OMRÅDET I FRAMTIDEN	27
NATUR	27
BEBYGGELSEOMRÅDE	28
FRIYTOR	30
VATTENOMRÅDEN	31
GATOR OCH TRAFIK	33
STÖRNINGAR	34
TEKNISK FÖRSÖRJNING	34
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	37
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	39
HÅLLBAR UTVECKLING	39
SOCIAL HÅLLBARHET	39
EKOLOGISK HÅLLBARHET	42
KULTURELL HÅLLBARHET	43
EKONOMISK HÅLLBARHET	43
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	44
TIDPLAN	44
ORGANISATORISKA FRÅGOR	44
TEKNISKA FRÅGOR	45
EKONOMI	45
FASTIGHETSRETTSLIGA ÅTGÄRDER	45

PLANBESKRIVNING

BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Frösshammarsön, söder om Arboga tätort, är ett viktigt rekreationsområde i Arboga kommun. Området är utpekade som ett riksintresse för friluftslivet och har höga naturvärden. Bebyggelsen i området har idag enskilda VA-lösningar vilket bidrar till övergödning av Hjälmarens, risk för förorening av enskilda vattentäkter och risk för förorening av den gemensamma vattentäkt som finns i området. Övergödningen av Hjälmarens innebär att sjön har otillfredsställande status avseende värdena för total fosfor. För att åtgärda dessa problem planerar kommunen att ge området möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och avlopp. I samband med detta ska även möjligheterna att sälja fritidsområdet Hällarna vid Ålhammarsudden, som idag ägs och arrenderas ut av kommunen, ses över. En utbyggnad av kommunala VA-ledningar är nödvändigt för att värna om miljön och för att säkerställa en hållbar utveckling av hela Frösshammarsön.

Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att förbereda fritidshusområdet vid Hällarna för en anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Syftet är vidare att skapa förutsättningar för att stärka områdets roll som riksintresse för friluftslivet bland annat genom att säkerställa möjligheterna att nyttja allmänna natur- och vattenområden.

Planförslaget möjliggör för nya upplåtelseformer och utökade byggrätter i området. Vägområdets bredd i området föreslås justeras och utrymme för avfallshantering skapas. Vattenområdet planläggs med öppet vattenområde, bryggor. En dispens för upphävande av strandskydd vid iläggande av bryggor söks av den enskilde och inte av kommunen. Området utmed stranden värnas och hålls även fortsättningsvis tillgängligt för allmän gångpassage. Plats är reserverad i detaljplanen för att vid behov kunna uppföra avloppsreningsverk samt nytt läge för uttagspunkten för den kommunala vattentäkten. Parallellt har andra lösningar gällande kommunalt vatten- och avlopp till området undersökts varav ett av de mer fördelaktiga alternativen handlar om en överföringsledning från området och in till tätorten Arboga.

Planen handläggs med normalt planförfarande och en tidplan finns redovisad under rubriken "Genomförandefrågor - tidplan" längre bak i denna planbeskrivning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på den södra delen av Frösshammarsön, och omfattar del av Ålhammarsudden som sträcker sig ut i Hjälmarens ca 12 km söder om Arboga tätort. Planområdet avgränsas till stora delar av Hjälmarens. I norr och i de sydvästra delarna avgränsas planområdet mot intilliggande bostadsområde och skogsmark.

Området som detaljplaneläggs i den första etappen är kommunens mark och sträcker sig från Ålhammarsudden upp över campingplatsen, badplatsen och Tälthyddeområdet.



Figur 1 Planområdet.

Markägoförhållanden och areal

Marken inom planområdet ägs av Arboga kommun. Vattenområdet i norra delen ägs av kommunen medan vattnet i södra delen har samma ägare som marken på Ålhammarsuddens västra sida. Kommunen äger i sin tur

vattenområden väster om Ålhammarsudden. Se karta nedan. Planområdets totala areal uppgår till ca 54 ha.



Figur 2 Ägoförhållanden, mark och vatten på Ålhammarsudden, samt områden med detaljplan och områdesbestämmelser.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE FÖR OMRÅDET

Under "tidigare ställningstaganden för området" redovisas vad som beslutats och skrivits om planområdet i dokument och utredningar av olika slag sedan tidigare. Det material som behandlar planområdet utgör sedan en grund till det som presenteras under rubriken "planförslag – området i framtiden".

Riksintressen

Markområdet inom planområdet omfattas av riksintresse för friluftslivet. Vattenområdet omfattas av riksintresse för såväl friluftsliv som yrkesfiske.

De områden som ingår i riksintresse enligt 3 kap. Miljöbalken bedöms ha så höga värden att de är av vikt för hela landet. Miljöbalkens 3 kap. 6 § säger: *"Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas."*

Enligt beslut från Naturvårdsverket (Fiskeriverket) 1988-07-08 är södra delen av Frösshammarsjön ett område av riksintresse för friluftsliv: *"Hjälmaren är en näringsrik sjö med hög produktion av fiskarter som är intressanta för fritidsfisket. Handredskapsfisket är fritt i sjön, liksom delvis även fiske med rörligt redskap. Service kan erhållas bl.a. i en särskild fiskestation. Gästhamnar, campingplatser, uthyrningsstugor samt ett stort antal badplatser gör området attraktivt även för annat friluftsliv. Goda möjligheter till natur- och kulturstudier finns."*

Hjälmaren är klassad som riksintresse för yrkesfisket och ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringarnas bedrivande. Eftersom Frösshammarsjön saknar hamn berör riksintresset i huvudsak vattenområdet. Att sjön är näringsrik kan vara positivt för fisket men är ur andra aspekter negativt då det bidrar till övergödningen av Hjälmaren.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Arboga kommun antogs av kommunfullmäktige 2009-10-26. I den beskrivs hur det i flera av kommunens fritidshusområden skett en omvandling till ökat åretruntboende under de senaste åren. Denna trend förväntas fortsätta även kommande år vilket ställer krav på bland annat nya vatten- och avloppslösningar, bättre tillfartsvägar och ökad service. Ökat permanentboende kräver också ofta större byggrätter. För att tillmötesgå

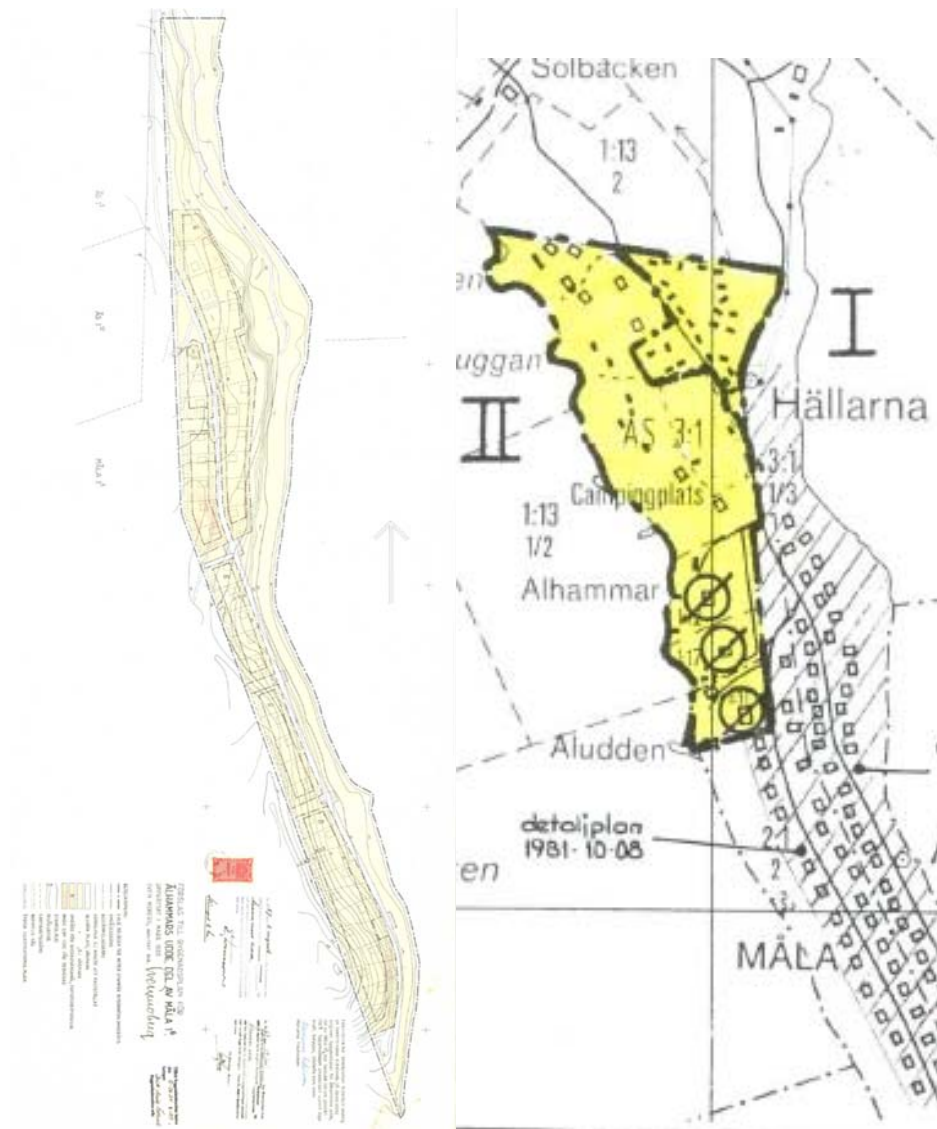
detta måste nya detaljplaner tas fram. Under förutsättning att de olika intressefrågorna går att lösa ställer sig kommunen positiv till omvandlingen av fritidshus till åretruntbostäder.

I översiktsplanen pekas Hällarnas fritidshusområde ut som ett utbyggnadsområde för vatten och avlopp där beslut tagits om att inrätta ett kommunalt VA-verksamhetsområde. Detta beslut ligger sedan till grund för det planprogram som tagits fram för Frösshammarsön, godkänd i tekniska nämnden 2010-03-16, TN § 32/10, och även denna detaljplan.

Översiktsplanen är inte rättsligt bindande vad gäller mark- och vattenanvändningen i kommunen, men väger tungt, eftersom den framarbetas i en process som garanterar samråd och medborgarinflytande. Planen är vägledande när kommunen upprättar detaljplaner och områdesbestämmelser, men även vid prövning av bygglov och när kommunen eller andra myndigheter fattar olika beslut som rör mark- och vattenanvändningen i kommunen.

Detaljplan

Den södra delen av planområdet omfattas sedan tidigare av detaljplan. Vattenområdet utanför strandlinjen är inte planlagt sedan tidigare. Markområdet ner till strandlinjen omfattas av förslag till byggnadsplan för Ålhammarsudden, del av Måla 1:6, upprättad i mars 1957 (EII-6/1957). Planen anger ett antal områden för bostadsändamål (fritidsbebyggelse) där tomterna har en minsta storlek av 600 kvadratmeter. Strandområdet är planlagt som allmän platsmark.



Figur 3 Utdrag ur gällande detaljplan från 1957 & 1981 (till vänster) samt gällande områdesbestämmelser från 1992 (till höger).

Områdesbestämmelser

Den nordvästra delen av planområdet omfattas sedan tidigare av områdesbestämmelser. Vattenområdet utanför strandlinjen är inte planlagt sedan tidigare. Markområdet ner till strandlinjen omfattas av områdesbestämmelser för område vid Frösshammar, Arboga kommun, laga kraft 1992-01-27 (F och EII- 1/1992). Områdesbestämmelserna anger att endast en huvudbyggnad får finnas på varje tomt. Den totala bruksarean i område I får inte överstiga 30 kvadratmeter och i område II 50 kvadratmeter. Bruksarean är den invändiga ytan. Uthus och huvudbyggnad får inte sammanbyggas. Byggnad skall placeras minst 4 meter från gränsen till grannens tomtplats. Minsta tillåtna tomtstorlek i områdesbestämmelserna är 400 kvadratmeter. Komplementbyggnader

(uthus och dylikt) är undantaget från kravet på bygglov. Nedbrunnen byggnad får ersättas med en arealmässigt lika stor byggnad. I området finns tre stycken permanentthus som inte omfattas av områdesbestämmelserna, dessa är markerade med symbolen \emptyset . Tillstånd krävs för anläggande av enskild avloppsanläggning.

Program för planområdet

Ett planprogram för området Frösshammarsön har tagits fram och godkändes i tekniska nämnden 2010-03-16, TN § 32/10. Planprogram utgör ett långsiktigt underlag för hur ett område kan utvecklas och ska beskriva planeringsförutsättningar, visioner och inriktningar för områdets framtida utveckling. Planprogram görs ofta över större områden där ekonomiska, sociala, ekologiska och kulturella aspekter vägs in och där slutresultatet bland annat ger en struktur för bebyggelse, vägnät och grönytor. Syftet med att ta fram ett planprogram är att kommunen tidigt ska kunna få ett så brett och bra beslutsunderlag som möjligt inför fortsatt detaljplanearbete.

Planprogrammet är inte juridiskt bindande utan efterföljs av detaljplaner där planprogrammets visioner och inriktning bryts ned och omvandlas till den konkreta markanvändningen. Planprogrammet ska också vara ett underlag och ett verktyg för alla förvaltningar att jobba efter. Det innebär att planen också måste kopplas till budgetarbetet och visionerna i kommunens strategiska och ekonomiska plan.

Planprogrammet för Frösshammarsön säger bland annat att den friyta som finns utmed stranden bör värnas och tillgängliggöras för allmänheten. Släppen mellan tomterna i öst/västlig riktning ska hållas öppna. En utökning av byggrätten ska beräknas för att ge möjlighet till utbyggnad i samband med VA-utbyggnad.

Platser för båtupplag och parkeringar utreds och läggs in i detaljplan. Vattenområdet bör delvis planläggas för bryggor, med begränsningar för omfattning av bryggans utförande. Vägbredden ska justeras och utrymme för sophantering ska utredas.

Planprogrammets intentioner - VA

Beslut om att inrätta ett kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvattenavlopp finns och verksamhetsområdet har vid tiden för denna detaljplans framtagande inrättats. För att skydda den vattentäkt som finns i området får inga avlopp direkt till mark, till enskilda tankar eller liknande finnas kvar. För dricksvattenförsörjning föreslås i planprogrammet att ett mindre vattenverk anläggs och för omhändertagande av avloppsvatten föreslås anläggande av ett avloppsreningsverk. För att hitta den bästa lösningen för vattenproduktion och avloppshantering för Hällarna och

andra områden pågår en utredning om möjligheten att anlägga överföringsledningar mellan Arboga och Hällarna (via Hästnäs och Nannberga) parallellt med planarbetet. En lösning med överföringsledningar innebär att avloppsvattnet kan pumpas från Hällarna och andra områden till Arboga avloppsverk och att rent vatten kan pumpas ut till områdena från Arboga vattenverk. Genom förbindelsen med Arbogas vatten- och avloppsreningsverk skapas förutsättningar för att andra områden i framtiden ska kunna ges möjligheten att ansluta sig. En överföringsledning möjliggör också framtida exploateringar och minskar utsläppen av näringsämnen och andra föroreningar till Hjälmaren.

Anslutning till det kommunala VA- nätet kan ske efter att en förbindelsepunkt är meddelad. Förbindelsen dras fram till 0,5 meter före fastighetsgräns, alternativt tomtgräns för de kommunala arrendetomterna, genom kommunens försorg. Ledningsdragning inne på tomt/fastighet utförs och bekostas av den enskilde arrendatorn/ägaren.

Planprogrammets intentioner - byggrätter

I detaljplan kommer möjligheten till utökad byggrätt i samband med VA-utbyggnad, gränsbestämning av tomter inför ändrade upplåtelseformer, plats för eventuell ny bebyggelse samt utformning och nyttjande av allmän platsmark och vattenområden att utredas och prövas. Inrättandet av ett verksamhetsområde för vatten och avlopp innebär krav på anslutning för att avleda avloppsvatten till spillvattenledningsnätet. Det innebär en investeringskostnad för varje hushåll som kan leda till att man vill se över bostadens rumsindelning och isolerfaktor. En utökning av tillåten byggnadsarea är lämpligt för att ge möjlighet att komplettera köksutrymmen samt inrätta bad- och tvättrum i bostaden.

Befintliga byggnader som saknar bygglov är att betrakta som svartbyggen och kan påföras en avgift samt krav på rivning. För oreglerade lovpliktiga byggnationer uppmanas husägare att söka lov i efterhand. Enligt gällande arrendekontrakt äger arrendatorn inte rätt att uppföra ny byggnad eller anläggning utan jordägarens skriftliga tillstånd.

Planprogrammets intentioner - tomter

Den 25 september 2008 togs ett beslut i kommunfullmäktige, KF § 114/08 att kommunens arrendetomter inom VA-verksamhetsområdet skulle omvandlas till tomträtter. För de tomträttsinnehavare som önskar köpa sin tomt ska den möjligheten finnas. Den 27 november 2013 togs ett nytt beslut i kommunfullmäktige, KF § 122/13 om alternativa lösningar för upplåtelse/överlåtelse av tomtmark i Hällarna. Av beslutet framgår att tomterna ska kunna upplåtas med arrende eller tomträtt alternativt friköpas till ett rådande marknadsvärde. Platser för ny bebyggelse och

förtätning inom befintliga områden har studerats och nya lägen för utredning pekas ut i programmet. En ökning av bosättningarna är även önskvärd för att kostnadseffektivisera VA-utbyggnaden.

Förslag till tomtgränser presenteras i detaljplanearbetet. Det gäller såväl nya som befintliga tomtlotter. I flera fall saknas helt tomtbestämning och i andra fall har gränsmarkeringar fallit bort. Många av de befintliga tomterna följer inte gällande detaljplaner och byggnationer har skett utanför de egna gränserna. I de nya detaljplanerna ska detta rättas till. Vid tomtgränsbestämning kommer hänsyn tas till byggnaders placering och nya gränser dras om möjligt utanför dessa byggnader. I andra fall kommer det att vara nödvändigt att byggnader flyttas för att hamna inom tomtgräns. Byggnader som ligger på allmän platsmark måste flyttas. Förrättning sker efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och det är först i och med förrättningen som de slutgiltiga gränserna bestäms. Ett förslag, från 2010, finns dock framtaget, baserat på dialog med både arrendatorer (stugägare) och Lantmäteriet, som kommer presenteras i detaljplaneförslaget och som kommer ligga till grund för de framtida gränserna. I de fall där byggnader hamnat på granntomten får en avvägning göras om hanteringen av detta.

Planprogrammets intentioner - vägar och parkeringar

I samband med att vatten- och avloppsledningar grävs ned i gator och vägar sker en justering av vägbredden där ett vägområde på ca 6 meter kommer att eftersträvas. Vägområdet inkluderar eventuella diken och vägrenar vilket gör att själva vägbredden kan vara mindre än 6 meter, vanligt är en vägbredd på 3,5 meter i områden av denna typ.

Ett behov av gemensamma parkeringar finns inom såväl stugområdena som vid bad och campingplats. Framkomligheten och vändmöjligheterna för sopbilar eller gemensamma centralt placerade uppsamlingsplatser ska utredas i detaljplanerna.

Planprogrammets intentioner - strandområdet

En högt prioriterad angelägenhet är allmänhetens tillgänglighet till strandområdena och badplatser. Tillgängligheten är väsentlig för hela Frösshammarsön men särskilt för de områden som ingår i riksintresset för friluftsliv. En fri passage för allmänheten ska säkerställas mellan strandlinjen och tomtmark eller andra anläggningar. Många tomter ligger inom gränsen för strandskyddat område vilket gör att strandskyddet måste upphävas inom kvartersmark i samband med att nya detaljplaner tas fram.

Planprogrammet anger att hanteringen av bryggor och båtplatser måste ses över inför genomförande av nya detaljplaner. Platser för iläggning av båtar

och områden för båtplatser och bryggor utreds i varje detaljplan. Eventuella brygganläggningar kräver strandskyddsdispens, alternativt bygglov om ett område för ändamålet finns angivet i detaljplan. Dessutom ska vattenägaren ge sitt medgivande till bygglovet.

Planprogrammets intentioner - service

Badplatsen på västra stranden ska fortsatt vara tillgänglig för allmänheten med särskilt fokus på tillgängligheten för funktionshindrade. Även parkeringsytor, sanitära förhållanden och omklädningsmöjligheter är frågor som blir föremål för utredning i detaljplan.

Campingens framtid utreds och kan komma att utvecklas till en öppen camping dit allmänheten har tillträde. Permanenta byggnationer i anslutning till husvagnsplatserna tas bort. Då campingplatsen är belägen inom det yttre skyddsområdet för dagens vattentäkt måste de sanitära förutsättningarna utredas.

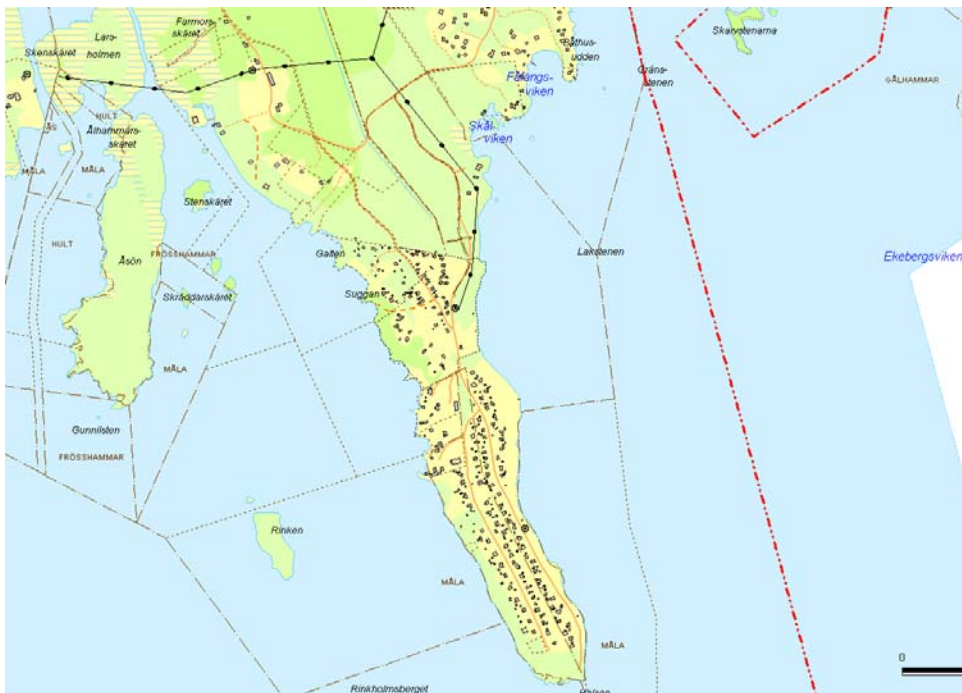
Planmässiga förutsättningar att driva en säsongsbetonad kioskverksamhet vid Hällarnas badplats kan utredas. Den kioskverksamhet som finns idag kan ges möjlighet att utvecklas till att omfatta handel med livsmedel i den omfattning en näringsidkare kan finna lönsam. Det bedöms dock inte finnas förutsättningar för handelsetablering av året-runt karaktär.

Grönstrukturplan

I Arboga kommuns grönstrukturplan, daterad 2009-06-17, pekas åsen och strandzonen ut som de största värdena för rekreation och bör därför bevaras orörda som grönstråk mot kulturlandskapet. Frösshammarsöns kvaliteter som rekreativt landskap bör utvecklas med viss skyltning och vägvisning.

Även grönstrukturplanen nämner att området utreds för utökad bebyggelse och ändrade upplåtelseformer och att kommunalt vatten och avlopp ska anläggas. Denna del av Frösshammarsön är ett värdefullt men relativt svårframkomligt skogsområde som används för promenader mm. Det är viktigt att bevara tillräckligt breda skogsstråk längs befintliga stigar, framförallt längs den smala åsryggen som följer stranden norrut mot Frösshammar.

Kommunen äger skogsmark mellan Hällarna och kulturlandskapet i norr. Området består av en smal åsrygg med blandskog närmast vattnet och björkdominerad lövskog, delvis fuktskog inåt land. Vid Hällarna finns idag ett större område med fritidsbebyggelse. Här finns två klippbad och ett större sandbad.



Figur 4 Området idag

Boendeplan

I dokumentet "Boendeplanering i Arboga kommun 2012-2016" finns området Hällarna utpekad som område där detaljplanearbete pågår och där nya tomter kan komma att skapas.

I boendeplanen kan man läsa att områdena Ålhammarsudden och Hällarna är detaljplanerade för fritidshusbebyggelse. Kommunen äger stora delar av området och arrenderar ut tomter till privatpersoner. Upprättandet av ett kommunalt VA-område för området kommer att ställa krav på ökade byggrätter och andra ägandeformer för att klara den relativt stora investering som VA-anlutningen innebär. På sikt kan detta innebära en permanentning av fritidshusområdet.

Kulturmiljövårdsprogram – Byggnadsordning

Under 1987 togs ett kulturminnesvårdsprogram för Arboga kommun fram. Programmet bygger till stor del på inventeringar och utredningar gjorda under 1970- och 80-talet. Med undantag för de föreslagna lagskydden antogs programmet av kommunfullmäktige 1992. Sedan dess har nya lagar stiftats och många av de beskrivna byggnaderna och miljöerna har försvunnit eller ändrats. Därför tog Arboga kommuns Tekniska nämnd 2009 ett beslut om att det befintliga programmet skulle uppdateras. Ett arbete med inventering och beskrivning av Arbogas byggnader och bebyggelsemiljöer satte igång i samarbete mellan Arboga kommun, Länsmuseet i Västmanlands Län och Länsstyrelsen i Västmanlands län. De

utpekade miljöerna och bebyggelsen från det gamla kulturminnesvårdsprogrammet arbetas in i det nya dokumentet och värderingsformuleringar bearbetas. Det gamla kulturminnesvårdsprogrammet kommer att ersättas av en byggnadsordning för landsbygden.

Likabehandlingsplan

Arboga kommun arbetar efter en policy som heter "Likabehandlingsplan i arbetslivet, Arboga kommun 2012-2014". Kommunens grundsyn är att alla människor har lika värde och att Arboga kommun ska arbeta mot diskriminering, för likabehandling och aktivt främja lika rättigheter. Kommunens likabehandlingsarbete ska ingå som en naturlig och integrerad del i all verksamhet, även planverksamheten.

Barnkonsekvenser

I Arboga kommun ska alla tyngre beslut som berör barn eller deras livsmiljö föregås av en barnkonsekvensbeskrivning, i enlighet med barnkonventionen. Konsekvensbeskrivningen ska göras tidigt i processen, för att kunna fungera som ett beslutsunderlag och vägledning i prioriteringar. En barnkonsekvensbeskrivning har gjorts för detta projekt och slutsatserna presenteras under rubriken "Konsekvenser av planens genomförande" - "Barnkonsekvenser".

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap. 18§ PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. För detaljplanerna för Ås 3:1, Ås 1:13 och Måla 2:1 gjordes en behovsbedömning om betydande miljöpåverkan och en MKB har upprättats.

Grundat på en behovsbedömning för MKB bedömer tekniska förvaltningen i Arboga kommun att ett genomförande av denna plan innebär en betydande påverkan i den betydelse som avses i PBL. Motivet för detta kan sammanfattas i nedanstående punkter.

Miljökonsekvensbeskrivningen kommer fram till att följande aspekter i huvudsak bedöms påverkas positivt:

- Vatten, genom att de bristande VA-lösningarna ersätts med kommunal vatten- och avloppshantering.
- Bebyggelse och befolkning, genom att det skapas förutsättningar för permanentbostäder/åretruntboende.

Genomförandet av planen förutsätter dispens från bestämmelser om strandskydd inom del av planområdet.

Det finns risk att natur- och kulturmiljövärden inom planområdet kan påverkas negativt av genomförande av planen. Detta bedöms till stor del kunna undvikas genom ett försiktigt genomförande.

Genomförandet av planen kan medföra en viss ökning av mängden transporter på anslutningsvägar. Det finns en risk för att detta bidrar till bristande trafiksäkerhet och att det på lång sikt ställs krav på åtgärder av anslutningsvägar till området, vilket skulle påverka kulturvärden negativt.

Friluftsliv, i form av fiske, bad, tillgång för allmänheten till strandzonen runt udden samt camping, bedöms inte påverkas i någon betydande omfattning av genomförandet av planen.

Friluftsliv kan påverkas positivt om privata initiativ som hindrar allmänheten på allmänna platser tas bort i samband med genomförandet av planen, men effekten bedöms ändå som osäker.

Om detaljplanen inte genomförs bedöms miljön och människors hälsa sannolikt kunna påverkas i negativ riktning, främst genom fortsatt förorenat grund- och ytvatten.

Detaljplanens syfte ligger i huvudsak i linje med hållbar utveckling i de nationella miljö kvalitetsmålen. De nationella miljö kvalitetsmål som berörs i störst utsträckning är God bebyggd miljö, Ingen övergödning, Grundvatten av god kvalitet samt Levande sjöar och vattendrag. Dessa mål bedöms påverkas i positiv riktning av planens genomförande. Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till att aktuella miljö kvalitetsnormer överskrids. Ytterligare information om konsekvenser av planens genomförande finns att ta del av i miljökonsekvensbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR – PLANOMRÅDET IDAG



Figur 5 Flygbild över området.

Natur

Mark och vegetation

Berggrunden på Frösshammarsön består mestadels av yngre graniter, som bildats av stelnad magma för cirka 1,8 miljarder år sedan. Längst i söder av Ålhammarsudden består berggrunden av kambrisk sandsten.

Ett framträdande inslag i landskapsbilden är den rullstensås, Ålhammarsåsen, som löper i nord-sydlig riktning genom västra sidan av Frösshammarsön. Ålhammarsåsen höjer sig över de omgivande torvmarkerna och löper ut i Hjälmarens där den formar uddar och revlar.

Moränen, som till skillnad från isälvs materialet består av sorterat material som landisen skrapat ihop och avsatt i kanten, upptar en begränsad yta av Frösshammarsön. Den finns som en sträng genom den nordcentrala delen och längs med östra sidan samt i ett litet parti väster om rullstensåsen. Moränen inom området är sandig-moig med en mycket låg lerhalt. På sina håll, främst vid gårdarna finns även glacial och postglacial lera i små fickor.

Geoteknik och radon

Berggrunden på Ålhammarsudden består av kambrisk sandsten som bildades mellan 500 och 600 miljoner år sedan, under en varm period då grunda hav hade en mycket omfattande utbredning.

I nord-sydlig riktning genom västra sidan av Frösshammarsön löper Ålhammarsåsen, en rullstensås som höjer sig över de omgivande torvmarkerna och löper ut i Hjälmaran där den formar uddar och revlar. Materialet, mestadels grus inne i åsen och sand på sidorna, har sorterats och rundats då det tumlats runt i isälven.

Enligt kommunens befintliga underlagsmaterial finns inga noteringar om risk för markradon inom planområdet. I samband med bygglovsprocessen ska radonmätning genomföras av fastighetsägaren om det bedöms nödvändigt. Hus byggda på rullstensåsar eller på annan luftgenomsläpplig mark är speciellt utsatta för högre halter av radon vilket gör att radonsäkert byggande bör tillämpas.

Förorenad mark

Inga områden med markföroreningar finns registrerade inom planområdet.

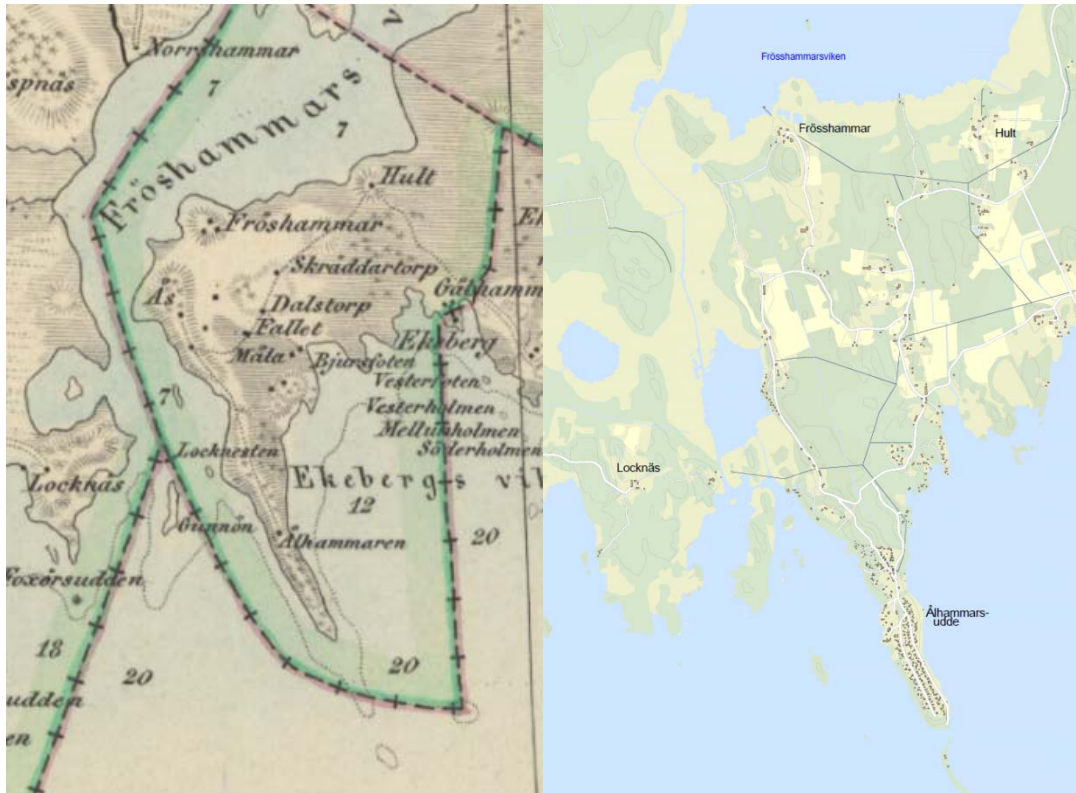
Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet då dessa delar av Frösshammarsön troligen har legat under vatten och mycket land har torrlagts i samband med Hjälmarensänkningen. Vid Frösshammarsöns norra delar, utanför planområdet, finns flera fornlämningar och delar av området omfattas av kulturminnesvårdsprogrammet.

Halvön Frösshammar kännetecknas av ett småskaligt jordbrukslandskap avbrutet av mindre skogspartier. Här finns mindre åkrar och hagar som ibland inramas av stenmurar. Odlingsrösen är vanligt förekommande i de öppna partierna. De slingrande smala vägarna har ålderdomliga sträckningar och kantas av stenmurar. Vid Frösshammars gård och på Torsudden förekommer några runda stensättningar och en fångstgrop. Dessa lämningar kan troligtvis dateras till järnålder. Vägen mot Frösshammars gård kantas av stenmurar och hagmarker.

Fornlämningar finns i huvudsak i de nordvästra delarna av Frösshammarsön, i princip inom samma område som avgränsas av kulturvårdsprogrammet som antogs 1987. Vid Torsuddens spets finns två stensättningar som tros härröra från järnåldern. Allra rikast på fornlämningar är hagmarken söder om Frösshammars gård där flera stensättningar, röjningsrösen och andra fornlämningsliknande lämningar finns. En fångstgrop med 8 meter i diameter och ett djup av 1,5 meter

omgiven av en vall med lösa stenar i botten finns också här. Vid Norra ås finns bebyggelselämning och vid Måla finns också en lämning. De södra delarna av halvön, som omfattas av denna detaljplan, har troligen legat under vatten och mycket land har torrlagts i samband med Hjalmaresänkningen.



Figur 6 Området före och efter Hjalmaresänkningen.

Risk för skred/höga vattenstånd

Stränderna runt FrösHAMMARSSÖN är mestadels flacka och uppvisar inga nämnbara ras- och skredrisker.

I "Översvämningsrisker i fysisk planering - rekommendationer för markanvändning vid nybebyggelse" från Länsstyrelsen (2006) skriver man att: "I områden som hotas av högsta dimensionerande flöde, där översvämningsberäkningar mer sällan än vart hundra år, kan samhällsfunktioner av mindre vikt lokaliseras. Exempel på detta är byggnader av lägre värde, byggnader av mer robust konstruktion, vägar med förbifartsmöjligheter, enstaka villor, fritidshus samt mindre industrier med obetydlig eller liten miljöpåverkan."

Enligt "Översvämningsrisker i fysisk planering - rekommendationer för markanvändning vid nybebyggelse" från Länsstyrelsen (2006) "innebär de förväntade klimatförändringarna att översvämningsrisker kommer ske oftare och att den

idag beräknade nivån för 100-årsflöde blir högre. De förväntade klimatförändringarna innebär också att de idag beräknade nivåerna för 100-årsflöde och högsta dimensionerande flöde blir mer frekventa. Därför ska rekommendationerna ses som en miniminivå som inte bör underskridas."

Enligt mätningar från SMHI är det högsta uppmätta vattenståndet i Hjälmaran mellan åren 1922-2000 +22.48 meter. Det lägsta uppmätta vattenståndet under samma period var +21.15 meter. Detta ger ett medelvattenstånd under perioden på 21.85 meter. (Dessa nivåer anges enligt höjdsystemet RH1900, skillnaden mellan RH1900 och RH2000 är i denna punkt +0.566 m)

I SOU 2006:94 - "Översvämningshot - Risker och åtgärder för Mälaren, Hjälmaran och Väneren" ges förslag till åtgärder för Hjälmaran. En rekommendation är att: *"tillsvidare undvika nybyggnation kring Hjälmaran under nivån ca + 23.80 m. Vissa undantag kan göras ned till nivån + 22.90 m. under nivån 22.90 m bör enbart enkla byggnader som uthus mm. tillåtas."* Dessa nivåer anges enligt höjdsystemet RH1900, skillnaden mellan RH 1900 och RH2000 är i denna punkt +0.566 m, detta ger en rekommenderad lägstanivå för nybyggnation på ca +24.40 i höjdsystemet RH2000. Lägsta sockelhöjd inom planområdet rekommenderas därför till +24.40 i höjdsystemet RH2000. En nivå som merparten av byggnaderna inom området ligger över redan idag.

Miljökvalitetsnormer

Sveriges riksdag har beslutat om miljökvalitetsnormer för luft. I öppna områden med lite trafik finns inte några risker för att dessa miljökvalitetsnormer överskrids. Utbyggnaden i planområdet bedöms därmed inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormen för luft.

Utbyggnaden inom planområdet bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt. Dagvattnet från området omhändertas lokalt genom framför allt infiltration och samtliga enskilda avlopp i området kommer att bytas ut mot kommunal avloppsanslutning. Eftersom det inte är någon hög trafikbelastning på gatorna och inte mycket hårdgjorda ytor bedöms föroreningshalterna i dagvattnet som låga och därför påverkas inte vattenkvaliteten. Båttrafiken bedöms inte heller ha någon påverkan varken genom direkta utsläpp eller genom omblandning av sedimenten. Se även miljökonsekvensbeskrivningen.

Tillgänglighet

Allmänhetens tillgänglighet till framförallt strandområdena är idag relativt begränsade då stora ytor upplevs som ianspråktaga för bryggor, båtplatser och uteplatser för de boende. Området omfattas av riksintresset för friluftslivet samt strandskyddslagstiftningen. Detta innebär att området

ska hållas tillgängligt för allmänheten och inte ge ett uteslutande och privatiserat intryck. För att området ska upplevas tillgängligt och inbjudande krävs vissa förändringar i karaktär och förhållningssätt.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns gott om ytor för lek och rekreation eftersom planen innefattar stora ytor med naturmark samt strand- och vattenområden till vilka allmänheten har tillgång.

Behovet av lekmiljöer i närområdet tillmötesgår inom de egna fastigheterna. Dessutom finns ett friluftsbad, naturområden och skog i närområdet som erbjuder spännande och variationsrika lekmiljöer. Runt udden finns stigar som möjliggör promenader längs strandkanten.

Strandskydd

Strandskydd på 100 meter ut i vattnet samt 100 meter in på land gäller generellt över hela udden. Dessutom gäller vid vissa mindre vattendrag eller större diken ett strandskydd på 25 meter på vardera sida om vattendraget/diket. I de planlagda delarna har strandskyddet tidigare upphävts på land. Enligt gällande strandskyddslag återinträder strandskyddet automatiskt i de nya planerna och måste upphävas på nytt om ett sådant behov uppstår. En ansökan om att upphäva strandskyddet inom kvartersmark lämnas in av kommunen. Vad gäller dispens/upphävande av strandskydd för bryggor mm. får var och en själv söka om dispens/upphävande samt markupplåtelse.

Vattenområden

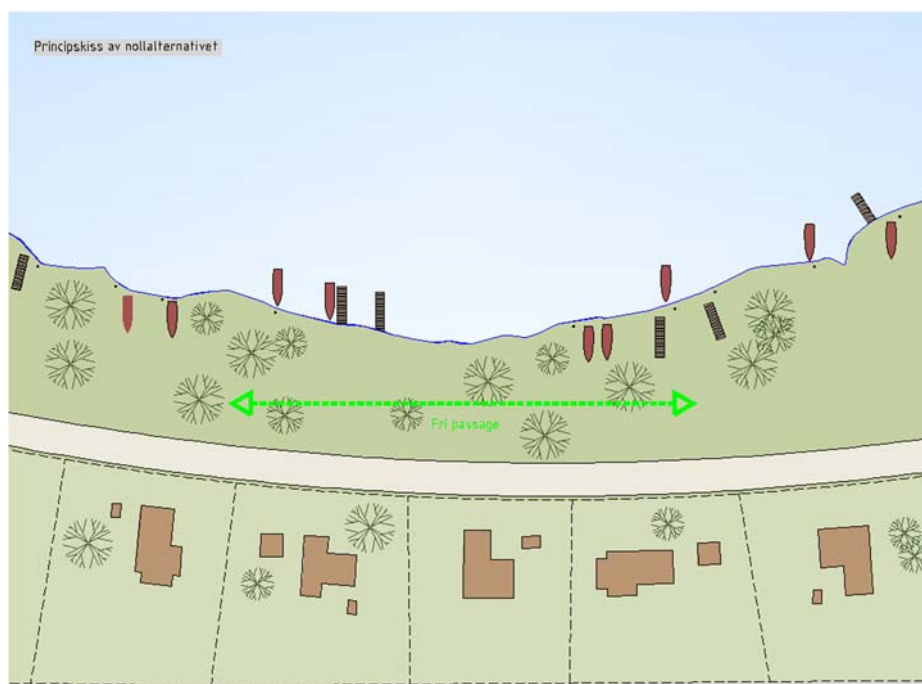
Båtplatser och bryggor

Såväl mark som vattenområdet inom området är av riksintresse för friluftslivet och vattenområdet är även klassat som riksintresse för yrkesfisket. Utmed stranden runt Ålhammarsudden som är allmän platsmark ligger idag ett flertal bryggor av olika typ och omfattning, som används för förtöjning av fritidsbåtar och rekreation i form av bland annat bad och fiske. Utemöbler och utfyllnader för parkering har även anordnats vilket gör att strandområdet kan upplevas som privat och inte som tillgängligt för alla. En del av bryggorna finns inmätta på primärkartan, men det finns även många bryggor av enklare typ som inte är inmätta och så kallade "flytbryggor" som under delar av säsongen dras upp på land. Bryggor av den typ och omfattning som finns inom området behöver dispens från strandskyddslagstiftningen alternativt är bygglovspliktiga. Enligt ett politiskt beslut i kommunstyrelsen 2012-10-09, KS § 145/12 får var och en ansöka om en dispens från strandskyddet för brygga och båtplats. Det generella dispenskravet för att få ha bryggor efter Ålhammarsudden gäller inte för de bryggor som är byggda före 1975 års

naturvårdslag. Detta då området i tidigare gällande planer inte berörts av något strandskydd. Bryggor uppförda före 1975 är således inte dispenspliktiga.

Miljöprövning

För anläggande av brygga krävs anmälan enligt 11 kap. miljöbalken.



Figur 7 Bryggor och båtar längs med Hjälmarens strand.

Bebyggelseområde

Befintliga bostäder

Planområdet är ett befintligt fritidshusområde med friliggande hus i en våning. Många av tomterna är bebyggda med små stugor med träfasader. De flesta stugor används enbart på sommarhalvåret, mycket beroende på begränsningar i tillåten byggnadsarea men även på bristande vinterbonad och dåligt fungerande vatten- och avloppslösningar. Huvudbyggnaderna är generellt små med kluster av komplementbyggnader runtom. Många av tomterna har bebyggts i strid mot gällande planbestämmelser och mycket av bebyggelsen torde ha tillkommit för mer än tio år sedan. Enligt befintligt arrendeavtal äger arrendatorn inte rätt att uppföra ny byggnad eller anläggning utan jordägarens skriftliga tillstånd.

Tidigare gällande planbestämmelser är från 1957 samt 1992 och upprättades med syfte att endast medge fritidshusbebyggelse. Detta innebär att fastigheterna idag har mycket begränsade byggrätter och

utformningsbestämmelser. Då syftet är att skapa möjlighet till permanentboende ses de befintliga byggrätterna över.

Offentlig och kommersiell service

Inga större arbetsplatser finns inom planområdet. En mindre camping och kioskverksamhet bedrivs säsongsvis i området vilket ger ett mindre antal tillfälliga arbetstillfällen.

Skolor, daghem, vård- och fritidslokaler saknas i området. För denna typ av service hänvisas till Arboga centralort. Med områdets nuvarande utformning ses detta inte som något problem då de flesta använder sin stuga som sommarboende och är skrivna på annan adress.

Ingen handel av större betydelse finns på Frösshammarsön och med det befolkningsunderlag som finns och kan förväntas finns inga förutsättningar för någon handelsetablering av året runt-karaktär. En privatperson driver en kioskverksamhet under några veckor på sommaren vilken kan ges möjlighet att utvecklas och omfatta handel med livsmedel i den omfattning en näringsidkare kan finna lönsam. Det förekommer också glassförsäljning i privat regi vid badplatsen ibland under helgerna. Eventuellt kan det vara lämpligt att bedriva en säsongsbetonad verksamhet vid Hällarnas badplats.

För övriga inköp av daglig- och sällanköpsvaror hänvisas till Arboga centralort. Både offentlig och kommersiell service finns närmast inom tätorten Arboga ca 1,2 mil från planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är idag relativt god men kan förväntas öka i och med att vatten och avlopp byggs ut i området. Terrängen i området är kuperad vilken kan utgöra en utmaning ur ett tillgänglighetsperspektiv. Konsekvenserna av de förändringar som sker i området kan på sikt innebära att tillgängligheten ökar även på andra sätt då en ökning i antalet personer som befinner sig i området kan innebära högre krav på service, tillgänglighetsanpassning mm.

Byggnadsordning för landsbygden

Allmän beskrivning från byggnadsordningen:

"Området utgörs av en smal grusås som sträcker sig ut i Hjälmarens. Fritidshusområdet benämnt Hällarna/Ålhammarsudden började bebyggas under 1950-talet och består av ca 140 arrenderade sommarstugetomter. Semesterlagstiftningen, som kom 1938, var en bidragande faktor till att allt fler skaffade fritidshus. En hälsosam livsstil med friluftsliv var rådande ideal. Marken avsattes från kommunens sida och arrenderades ut, syftet var att ge stadens arbetarbefolkning en möjlighet till sommarboende.

Bebyggelsen är tätt placerad på små tomter (400-1000 m²) och hela området är till stor del byggt på en smal grusås som sträcker sig ut i Hjälmarens. Idag är åsen delad längs med varav ena hälften ägs av Arboga kommun och den andra är i privat ägo.

Den befintliga naturen har bevarats runt husen som ligger inbäddade i landskapet. Stugorna är orienterade mot sjön och följer höjdkurvorna i terrängen. Eftersom stugorna med tillhörande uthus var små kunde de lätt placeras ut mellan tallar och bergsknallar. Relationen mellan den gamla fritidshusbebyggelsen och landskapet medger siktlinjer mellan husen ner mot sjön."

Värdebeskrivning från byggnadsordningen:

"Byggnadshistoriskt värde:

- *Flera stugor är trots sin enkelhet hantverksmässigt och estetiskt utformade i en medveten konstruktion med väl valda material.*
- *Ett stort byggnadshistoriskt värde ligger i att flera stugor i området har bibehållen exteriör sedan byggnadstiden. En variation av tidstypiska fjäll- och stockpaneler förekommer, oftast i dåtidens moderna färgkombinationer.*

Socialhistoriskt värde:

- *Området speglas av sommarstugeepoken i Arbogas lokalhistoria i en tid då nya ekonomiska och sociala förutsättningar innebar att sommarboende blev möjligt för en bred allmänhet.*

Samhällshistoriskt värde:

- *Fritidshusområdet är resultatet av semesterreformen 1938 och visar tydligt hur en bebyggelsekategori framkommer ur ett politiskt beslut.*

Miljöskapande värde:

- *Den småskaliga volymen på byggnaderna och de i rad lagda tomterna är karakteriserande för miljön och bildar en enhet.*
- *Den befintliga naturen har bevarats runt husen. Fritidshuset är orienterat mot sjön och följer höjdkurvorna i terrängen."*

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägarna ute på Frösshammarsön är smala och slingrande. De utgörs av grusade vägar utan angränsande gång- och cykelbanor. Några markerade vandringsleder finns inte i området, men i de nordvästra delarna finns en del stigar med anlagda spångar som ger möjlighet att komma ut i fågelmarkerna. Hela Frösshammarsön inbjuder till rika möjligheter till studier av fågellivet och naturen.

De befintliga vägarna i området utgörs av smala grusvägar som ger en lantlig karaktär. Drift och underhåll sköts av Frösshammars

vägsamfällighet. Den asfalterade vägen tar slut strax norr om Målaviken, vid avtaget mot Gålhammar. Vägarna är av varierande standard med en del väldigt smala partier, framförallt på den östra delen av udden. Idag finns ingen möjlighet att ta sig med fordon mellan de två vägarna på uddens sydspets.

Kollektivtrafik

Skolskjutsar och kollektivtrafik finns i begränsad omfattning. Rutten avslutas strax norr om Målaviken, ca 1000 meter från planområdet. Man har prövat att trafikera området längre ned på halvön men beslutat att stanna här på grund av vägstandarden. Bussarna har helt enkelt svårt att rymmas på vägarna mellan befintlig vegetation. I dagsläget går en extra tur hem på eftermiddagen för de skolbarn som är under 12 år. I övrigt nyttjas kollektivtrafiken både för skolskjuts och arbetspendling.

Parkering

Inom området finns enskilda parkeringslösningar. Vanligt är att bilar står uppställda på grönområdena. Detta är inte lämpligt och ej förenligt med gällande markanvändning som är natur vilket betyder att grönområdena ska vara tillgängliga för allmänheten.

Enligt gällande detaljplaner finns det ett begränsat utrymme avsatt för parkering på den östra delen av udden mellan vägen och vattnet i anslutning till campingen. Under årens lopp har ytterligare ytor för parkeringar tagits i anspråk i strid mot planen. Många hus saknar möjlighet att parkera på egen tomt på grund av höjdskillnaderna, varför behovet av anordnade parkeringsmöjligheter upplevs som stort. I området mellan arrendatorerna och campingen finns en yta för parkering avsatt i tidigare gällande detaljplan men den har aldrig genomförts.



Figur 8 Parkerade bilar längs med Ålhammarsvägen.

Störningar

Buller

Inga kända höga bullervärden förekommer inom planområdet. Området som omfattas av detaljplanen är ett relativt lugnt område och berörs inte i någon större utsträckning av bullerproblem. Eventuellt buller kommer i första hand från biltrafiken till och från området, båtmotorer samt motorer från gräsklippare och andra trädgårdsredskap. Ingen av bullerkällorna har konstant karaktär och ljudet är koncentrerat till främst dagtid samt sommartid.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Idag finns en vattentäkt och ett mindre sommarvattenledningsnät som försörjer campingen och även de kommunala arrendetomterna via ett antal vattenposter. I övrigt finns enskilda vattentäkter. Många stugor tar sommarvatten ur Hjälmarens via enskilda pumpar. Enligt Miljöbalken är användningen av sjövattnet till disk och dusch att betrakta som miljöfarlig verksamhet när det inte är anslutet till en godkänd avloppsanläggning. På grund av de utsläpp som denna verksamhet ger skapas en olägenhet för både människors hälsa och miljön. Hjälmarens har idag en otillfredsställande status avseende totalt fosfor vilket bidrar till övergödning.

Inom området finns idag endast enskilda avloppsanläggningar av skiftande standard och kvalitet. Bland annat finns ett antal slutna tankar för avlopp samt avskiljarbrunnar och infiltrationsanläggningar. En del stugägare har dragit in sommarvatten med köks- och tvättavlopp som rinner ut i stenkistor. Latrintömning från torrdassen sker i Västra Mälardalens kommunalförbunds regi, även om den servicen kommer att upphöra. Många har idag mullbänkslösningar för latrinhanteringen.

I anslutning till campingområdet finns en trekammarbrunn med tillhörande markbädd från 1982. Det finns ett stort behov av att lösa vatten- och avloppssituationen inom planområdet. Enligt gällande arrendeavtal tillåts inte att arrendatorn anordnar eget avlopp på tomten. Arrendatorn är skyldig att ingå i en eventuell gemensamhetsanläggning för vattenförsörjning och/eller avlopp.

Dagvatten

Naturlig infiltration av dagvatten sker i dagsläget.

Värme

Ingen gemensam uppvärmning sker inom området, varje byggnadsenhet värms upp separat med enskilda lösningar.

El och Tele

Vattenfall äger elnätet och Telia Sonera AB äger teleanläggningarna på Frösshammarsön.

Avfall

Västra Mälardalens Kommunalförbund ansvarar för renhållningen på Frösshammarsön. I de södra delarna av området sker hämtning vid varje enskild tomt, i de norra delarna är detta på vissa håll inte möjligt där ett antal sopkärl ställts upp för hämtning på gemensam plats.

PLANFÖRSLAG – OMRÅDET I FRAMTIDEN

Natur

Mark och vegetation

Begränsade områden av naturmarken kommer att tas i anspråk för tomtmark. På vissa håll justeras bredden på de släpp som finns för att öka tillgängligheten inom området. Justeringen av bredden ska ge tydligare gränser mellan tomtmark och släpp och syftet är att de även ska kännas mindre privata. På vissa platser planeras en vändplan, parkeringsplatser samt båtiläggningsplatser som kommer att ta naturmark i anspråk. I övrigt påverkas dock inte markförhållandena i någon större utsträckning av denna plan.

Under utbyggnad av vatten och avlopp kommer markarbeten att genomföras som påverkar framförallt vägarna, men även tomtmark i begränsad omfattning.

Geoteknik och radon

Planen medför inga förändringar i geotekniska förhållanden. Enligt kommunens befintliga underlagsmaterial finns inga noteringar om risk för markradon inom planområdet. I samband med bygglovsprocessen ska radonmätning genomföras av fastighetsägaren om det bedöms nödvändigt. Hus byggda på rullstensåsar eller på annan luftgenomsläpplig mark är speciellt utsatta för högre halter av radon vilket gör att radonsäkert byggande bör tillämpas.

Risk för skred/höga vattenstånd

För att förebygga översvämningsproblematiken rekommenderas en sockelhöjd på +24.40 meter enligt RH2000.

Miljökvalitetsnormer - vattenkvaliteten

Utbyggnaden inom planområdet bedöms påverka vattenkvaliteten positivt. Dagvattnet från området omhändertas lokalt genom framför allt infiltration och samtliga enskilda avlopp i området kommer att bytas ut mot kommunal avloppsanslutning. Eftersom det inte är någon hög trafikbelastning på gatorna och få hårdgjorda ytor bedöms föroreningshalterna i dagvattnet som låga och utan påverkan på vattenkvaliteten.

Kring den kommunala vattentäkten vid Hällarna finns ett skyddsområde med restriktioner för markanvändningen. Inom skyddsområdet råder ett förbud mot upplag av båtar vilket också illustreras i plankartan. I övriga delar av planområdet kan en uppställning av enstaka båtar endast göras med fastighetsägarens skriftliga tillstånd. Båtupplag för fler än en båt räknas som en anläggning och medges ej.

Fornlämningar

Inom planområdet finns det inga kända fornlämningar. Om fornlämningar påträffas skall arbete avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen, i enlighet med Lagen om kulturminnen m.m. 2 kap 5 § (SFS1988:950).

Offentlig och kommersiell service

Både offentlig och kommersiell service finns närmast inom tätorten Arboga ca 1,2 mil från planområdet. Detaljplanen innebär att kiosken får användningen bostäder och handel vilket möjliggör för en mer flexibel användning av tomten och kioskbyggnaden.

Den befintliga campingen kommer att finnas kvar i området med samma placering som tidigare, dock på en något mindre yta. Fritids- och kulturnämnden sätter villkoren och ansvarar för campingen. En byggrätt på 200 m² har givits campingområdet för att möjliggöra för tillhörande byggnader så som servicehus mm.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom området förväntas öka i och med planens genomförande. En ökad standard genom utbyggnaden av vatten- och avlopp leder i sin tur troligtvis till allt fler åretruntboende. Detta innebär ett bättre underlag för service så som affär, kollektivtrafik, barnomsorg mm. Vid badet skapas möjligheter att bygga en tillgänglighetsanpassad toalett och att anlägga en väg med ett mindre antal parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Bebyggelseområde

Tomter

Förslag till framtida tomtgränser har tagits fram i dialog med stugägare och lantmäteri. Justeringar efter önskemål har gjorts så långt det bedömts möjligt. Tomtgränserna är dock ingen fråga för detaljplanen utan redovisas enbart som illustrationslinjer på plankartan. Inarbetat i plankartan redovisas det sammanställda förslaget på framtida tomtgränser. Lämplig upplåtelseform för tomterna inom området utreds parallellt med framtagande av detaljplan.

Bostäder

Den varierande storleken på tomterna innebär olika förutsättningar vad gäller hur stor yta av marken som är lämpligt att bebygga. Inom området föreslås därför den maximala byggnadsarean bestå av en procentsats av fastighetsarean. Dock har en övre gräns för maximal byggnadsarea av fastigheten bestämts till 200 kvm (för område med planbestämmelsen e_1 och e_2) i syfte att reglera de tomter som är eller blir större än 800 kvm respektive 660 kvm. För tomter/fastigheter som är mindre än 800 kvm respektive 600 kvm gäller att 25 respektive 30 % av fastighetsarean får bebyggas. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad

(garage/carport/förråd) är 45 m² (vilket är inkluderat i angiven byggrätt), med en total höjd på 4,5 meter.

I vissa delar av området tillåts suterrängvåning utöver angivet högsta antal våningar. Endast källarlösa hus tillåts och utöver två våningar får vind inte inredas. Bestämmelse har införts om en högsta takvinkel på 35 grader samt en högsta byggnadshöjd på 4 meter för envåningshus och 6 meter för tvåvåningshus. Detta för att ny bebyggelse och tillbyggnader till viss del ska förhålla sig till befintliga byggnaders övergripande byggnadsform och skala i höjded.

Utlagd prickmark, mark som i gällande byggnadsplan inte får bebyggas, har setts över och minskats där det inte längre finns motiv att behålla prickmarkens utbredning. Prickmark står i den nya planen för mark där byggnad inte får uppföras. Prickmarkens utbredning kvarstår främst längs en zon om två meter mot gaturummet.

Då den befintliga bebyggelsen till stor del är småskalig bör nya tillbyggnader på befintliga hus utformas så att småskaligheten samt möjligheten till utblickar över grannfastigheter beaktas. Nya byggnader bör anpassas efter den befintliga topografin i området. Sprängning och utfyllnad bör i största möjliga utsträckning undvikas. Det är önskvärt att tomterna behåller sin naturliga topografi även om byggnaderna utökas, då denna är en del av områdets karaktär.

Inom området är det möjligt att uppföra friliggande hus. I delar av området kan husen byggas med suterrängplan i slutningen ner mot Hjälmarens för att bebyggelsen ska integreras med terrängen och få stöd i landskapet.

Bostadstomterna omgärdas av ytor för lek och rekreation och naturmarken bildar gävänliga stråk mellan tomterna. Det gemensamma grönområdet mellan tomterna vid Tälthyddan är planlagt för bostadsändamål och en bestämmelse om att marken ska inrättas som gemensamhetsanläggning har införts. Denna bestämmelse innebär att marken reserveras för att kunna ingå i samfällad mark för en gemensam gårdsyta och att åtgärder som hindrar en sådan möjlighet inte är tillåten.

Planens bestämmelser syftar sammantaget till att möjliggöra för större byggrätter i syfte att kunna få till ändamålsenliga bostäder.

Tillgänglighet

Ämnet behandlas i samband med bygglovsprövning.

Byggnadsordning för landsbygden

En byggnadsordning för landsbygden är under framtagande. I denna finns rekommendationer för Hällarna som säger att: *"I planeringen och*

utvecklingen av Hällarna/Ålhammarsuddens bebyggelseområde bör karaktärsdragen och de kulturhistoriska värdena tas tillvara som en positiv resurs. De nya hus som eventuellt tillkommer bör anpassas till den befintliga miljön. Hänsyn ska tas till skalan hos; bebyggelsemönstret, bebyggelsens proportioner i relation till naturen, material, utformning, konstruktion och färgsättning. Samtliga uthus utgör viktiga inslag i miljön och bör värnas." Rekommendationen säger att för att områdets historiska värden som fritidshusområde ska vara läsbart för kommande generationer bör de äldre och stora tidstypiska tomtbildningarna bibehållas, varför markingrepp eller avstyckningar för förtätningar bör göras med hänsyn till områdets historia och struktur. I området krävs dock en lösning på frågan om vatten och avlopp av miljöskäl. Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp i området medför även en utveckling av bebyggelsen, varför vissa åtgärder kan krävas trots att karaktärsdrag och kulturhistoriska värden kan påverkas. Där detta är aktuellt görs en bedömning från fall till fall för att minska åtgärdens påverkan på bebyggelsemiljön.

Friytor

Utemiljö (lek och rekreation, naturmiljö)

Det finns gott om ytor för lek och rekreation eftersom planen innefattar stora ytor med naturmark samt strand- och vattenområden till vilka allmänheten kommer att ha tillgång. Inom området ligger Hällarnas badplats som i och med denna detaljplan ges möjlighet att utvecklas med omklädningsrum, tillgänglighetsanpassad toalett och väg samt parkeringsplatser som ökar tillgängligheten för funktionshindrade. För att möjliggöra denna utveckling har en byggrätt på 100 m² givits för ett område vid badet.

Strandskydd

Hela planområdet omfattas av strandskyddet. Strandskyddet föreslås upphävas inom all kvartersmark, även för de befintliga bostadstomterna eftersom strandskyddet enligt 2009 års strandskyddslagstiftning återinträder automatiskt när en detaljplan ersätts med en ny. Tillämpning av de äldre strandskyddsreglerna innebär att upphävande av strandskydd görs av Länsstyrelsen.

För Arboga kommun är det av stor vikt att kunna utveckla de attraktiva bostadslägen som gör kommunen konkurrenskraftig mot övriga kommuner i Mälardalen vad gäller tillväxten i regionen. I Arboga kommuns översiktsplan från 2009 ställer sig kommunen positiv till en omvandling av fritidshusområden under förutsättning att de olika intressefrågorna går att lösa. Hällarna är ett område som bedöms lämpligt för omvandling. En fortsatt utbyggnad och förtätning på denna plats, i jämförelse med andra lägen utmed Hjälmaran, bedöms kunna uppfylla behovet enligt det allmänna intresset på det bästa sättet för människors hälsa och miljön av följande anledningar:

- En förtätning och omvandling av Hällarna förväntas innebära att fler vistas inom området under större delar av året, detta innebär ett samlat underlag för ett utökat utbud av service så som kollektivtrafik, barnomsorg, sophämtning mm.
- Det innebär också goda möjligheter för bättre och ekonomisk utbyggnad av vatten och avlopp.

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för kvartersmark:

- De befintliga bostadstomterna är belägna på redan ianspråktagen och helt privat tomtmark.
- Det aktuella exploateringsområdet är avskuret från stranden av en befintlig bilväg som löper genom planområdet och som befästs på plankartan som allmän platsmark. Därigenom blir det allmänt tillgängliga strandområdet väl tilltaget så att envar lätt kan passera förbi inom strandområdet utan någon bebyggelse som tränger sig på.

Hjälaren och tillgängligheten till den är en stor tillgång på Ålhammarsudden. En del av strandlinjen på udden ligger inom befintlig tomtmark och det är viktigt att de delar som ligger inom allmän platsmark (NATUR) hålls tillgängliga och inte privatiseras. Ett genomförande av plan antas inte innebära någon väsentlig försämring av växt- och djurlivet. Området omfattas inte av nyckelbiotoper eller objekt i övrigt med utpekade naturskyddsvärden och det finns inga uppgifter om att hotade arter av djur eller växter förekommer inom området.

Av ovan nämnda anledningar anser Arboga kommun det vara av stor vikt att strandskyddet upphävs för kvartersmarken och en bestämmelse om detta har lagts in i plankartan; strandskyddet är upphävt inom kvartersmark. Strandskyddet kvarstår för såväl naturmark som öppet vattenområde. En särskild ansökan om att upphäva strandskyddet har tagits fram, vilken grundas på ovanstående resonemang och miljökonsekvensbeskrivningen. Ansökan skickas in till Länsstyrelsen för vidare handläggning parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Vattenområden

Båtplatser och bryggor

I och med politiskt beslut i kommunstyrelsen 2012-10-09, KS § 145/12, kommer vattenområdet att planläggas som W - Öppet vattenområde, bryggor. Dock kommer inte kommunen att ansöka om några dispenser för bryggor eller upphäva strandskyddet inom speciella zoner inom detta område där bryggor får anläggas. Det innebär att var och en som vill ha en brygga får söka dispens från strandskyddet samt markupplåtelse från fastighetsägaren. Som tidigare beskrivits, se sidan 20-21, gäller inte det generella dispenskravet från strandskyddet för bryggor som är uppförda före 1975 års naturvårdslag. Detta innebär att dessa alltså inte är dispenspliktiga.

För att fler ska få möjlighet att ta del av det riksintresse Hjälmarens utgör finns möjliga platser för båtiläggning illustrerade i plankartan.

Miljöprövning

Att anlägga en brygga går under benämningen vattenverksamhet enligt Miljöbalkens 11 kapitel. Med vattenverksamhet avses enligt miljöbalken följande;

1. uppförande, ändring, lagning eller utrivning av en anläggning i ett vattenområde,
2. fyllning eller pålning i ett vattenområde,
3. bortledande av vatten från ett vattenområde,
4. grävning, sprängning eller rensning i ett vattenområde,
5. en annan åtgärd i ett vattenområde som syftar till förändra vattnets djup eller läge,
6. bortledande av grundvatten eller utförande av en anläggning för detta,
7. tillförsel av vatten för att öka grundvattenmängden eller utförande av en anläggning eller annan åtgärd för detta, eller
8. markavvattning.

För att få anlägga en brygga krävs det därmed både anmälan och tillstånd hos Länsstyrelsen och en strandskyddsdispens. Det är storleken på det påverkade vattenområdet som avgör om det räcker med en anmälan till Länsstyrelsen eller om den enskilde måste komma in med en ansökan om tillstånd för vattenverksamhet. Dessutom måste man ansöka hos Västra Mälardalens Myndighetsförbund, VMMF, om strandskyddsdispens.

Strandskydd är ett generellt områdesskydd vid hav, sjöar, vattendrag och öar som gäller över hela landet. I allmänhet gäller skyddet 100 meter från strandlinjen både inåt land och ut i vattnet. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga medborgarnas tillgång till strandområden genom allemansrätten och bevara goda livsvillkor för djur och växter.

En ansökan om strandskyddsdispens omfattas av strandskyddsreglerna, MB kapitel 7, vilket innebär att sökande ska kunna ange att området exempelvis redan är ianspråktaget och saknar betydelse för strandskyddets syften. Det är VMMF som beviljar dispenser men besluten kan överprövas av Länsstyrelsen.

En ansökan bör innehålla kontaktuppgifterna till den sökande samt fastighetsbeteckning och vilken kommun det handlar om. I ansökan ska den sökande beskriva vad den planerar göra och vad syftet med åtgärden är. Detta bör sedan illustreras i både skisser, kartor och en utförligare beskrivning av det aktuella området. Viktigt är också att motivera vilka särskilda skäl som motiverar en dispensansökan. Ansökan bör också

beskriva hur en dispens inte påverkar syftet med strandskyddsbestämmelserna. Ansökan är avgiftsbelagd.

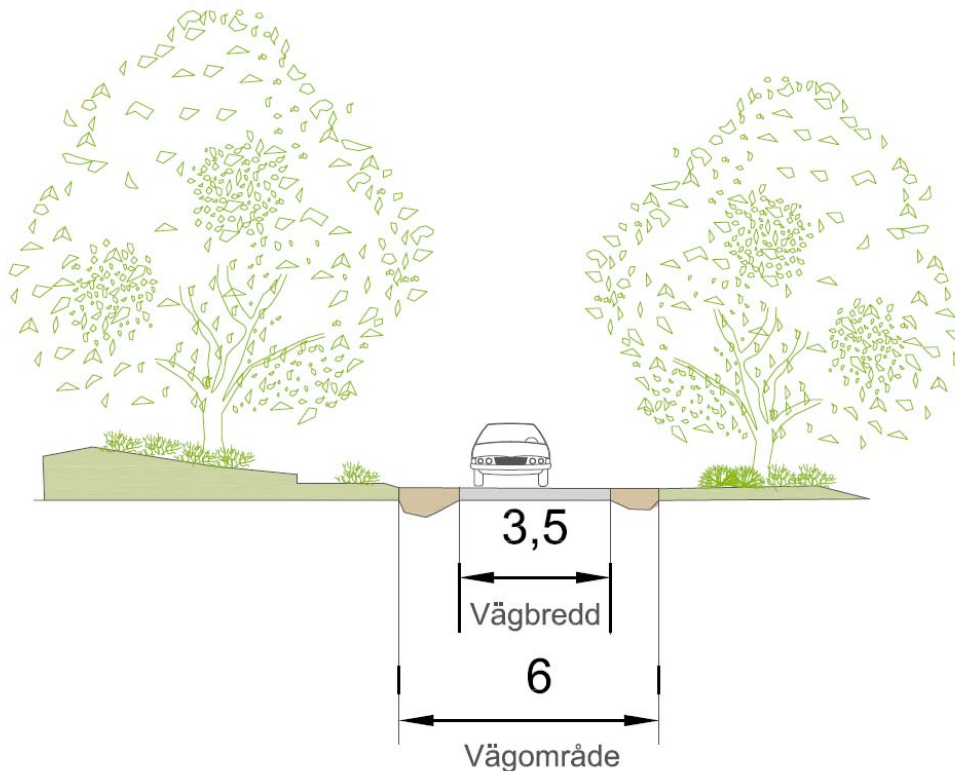
Viktigt att beakta är att när beslutet om dispens är fattat följs detta av en överklagandeperiod på tre veckor. Har man då fått dispens är det därför klokt att vänta tills överklagandetiden är över så att man har förvissat sig om att beslutet varken överklagats eller överprövats innan man påbörjar arbete.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I samband med att vatten- och avloppsledningar grävs ned i gator och vägar sker en justering av vägbredden där ett vägområde på ca 6 meter kommer att eftersträvas. Vägområdet är det område som behövs för vägens bestånd, drift och underhåll och inkluderar eventuella diken och vägrenar vilket gör att själva vägbredden kan vara mindre än 6 meter, vanligt är en vägbredd på 3,5 meter i områden av denna typ. Detta kan innebära att vissa häckar, staket och stödmurar behöver tas bort, där det är aktuellt kommer respektive sakägare bli informerad om detta. För att behålla områdets karaktär bör vägarna behållas som grusvägar. Vägarna avses ligga kvar inom vägsamfälligheten och skall vara öppna för allmänheten.

För att garantera fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställs marken med naturmark i detaljplanen. Mellan tomterna i exploateringsområdet har flera breda passager lämnats i naturmarken för att allmänheten ska kunna röra sig i gångstråk genom området.



Figur 9 Sektion som visar på skillnaden mellan vägområde och vägbredd.

Kollektivtrafik

Varefter området växer kan det uppstå behov av att förse det med kollektivtrafik. Detta ska utredas ytterligare då behovet uppstår men motverkas inte av detaljplanerna.

Parkering samt in- och utfarter

Parkering anordnas av fastighetsägare på den egna tomten. Där detta inte är möjligt på grund av t.ex. terräng, ska samordning av parkering ske. Planförslaget möjliggör för vissa ytor där parkering kan ske.

Störningar

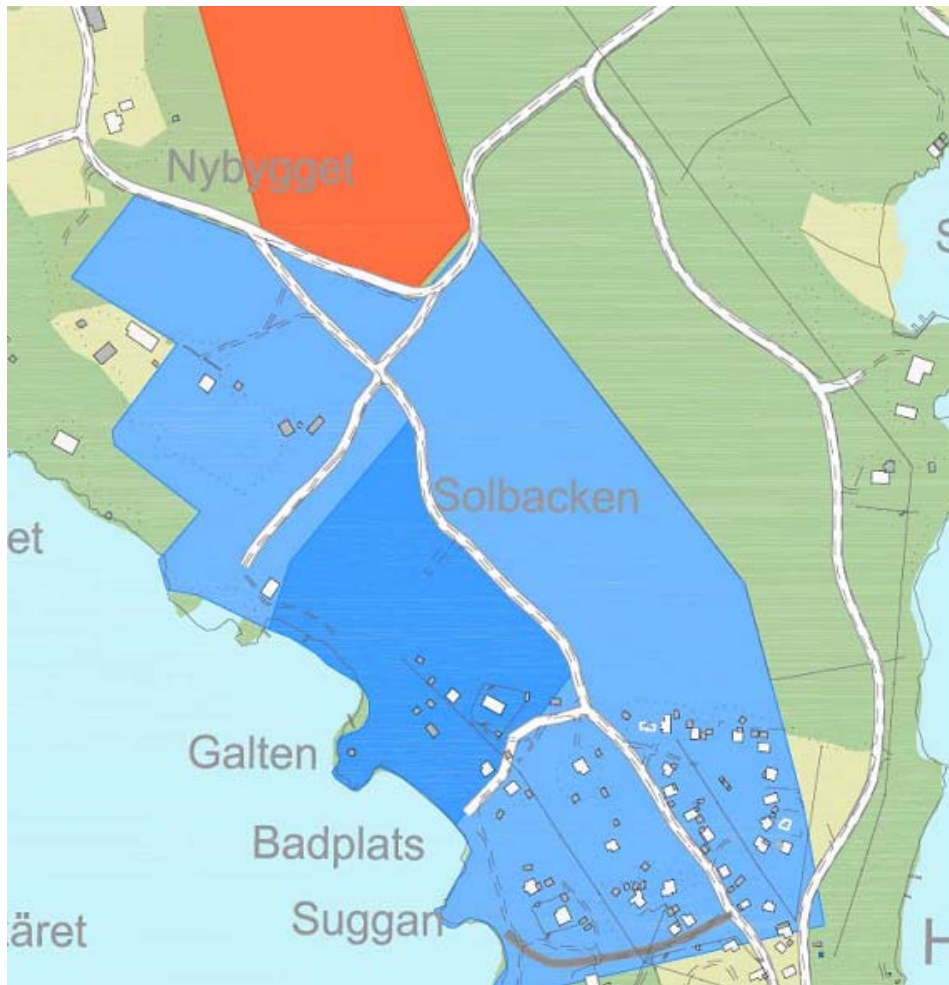
När VA-standarden höjs och utökad byggrätt ges är det troligt att fler fastigheter kommer att användas för permanentboende. Om fastigheterna väljer vedeldning som huvudsaklig uppvärmning och tomterna är små, finns risk för rökstörning från vedeldande grannar. Problemen bedöms dock vara små och hanteras vid eventuell uppkomst.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ett framtagande av vattenskyddsområde med skyddsbestämmelser för Arboga stads råvattentäkt Hjälmarren pågår och omfattar även Ålhammarsudden. Kring den kommunala vattentäkten på Hällarna finns ett skyddsområde med restriktioner för markanvändningen. Om det blir aktuellt att dra VA-ledningar inom skyddsområdet för vattentäkten

föreslås att man lägger svetsade PE-rör på de sträckor som berörs. Då uppnår man tillräckligt skydd utan rörskarvar som kan läcka.



Figur 10 Inre och yttre vattenskyddsområdet (i blått) samt område för reningsverk (orange).

Skyddsområdet och bestämmelserna kommer att utredas och troligen utökas för att klara kraven enligt Miljöbalken och Vattendirektivet. Parallellt med planarbetet pågår utredning och projektering av överföringsledningar från tätorten. Med hänsyn till detta alternativ kan behovet och utbredningen av det nuvarande skyddsområdet för vattentäkten komma att ändras. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det viktigt att en effektiv vatten- och avloppsanläggning byggs ut för att säkra dricksvattentillförseln och för att skydda grundvattentäkten i grusåsen. Övergödningen av Hjälmararen är också ett problem som minskar genom införandet av VA-verksamhetsområdet.

Tekniska förvaltningen har bedömt det som angeläget att området får en acceptabel lösning för vattenförsörjningen och omhändertagande av avloppsvattnet från befintlig och framtida bebyggelse. Därför planerar Arboga kommun för en utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp. Inom det planerade VA-området finns idag endast enskilda

avloppsanläggningar av skiftande standard och kvalitet. Huvuddelen av bebyggelsen är belägen på eller i direkt anslutning till den grusås som löper genom området. Grundvattnet i åsen utnyttjas för försörjning av campingområdet och flera fastigheter har egna dricksvattenbrunnar i åsen. Det föreligger en betydande risk för att grundvattnet kontamineras om inte omhändertagande av avloppsvattnet får en acceptabel lösning, risken att grundvattnet påverkas är mindre om alternativet med överföringsledning genomförs. Hjälmarens har redan idag stora problem med övergödning och har en otillfredsställande status avseende total fosfor.

Befintliga fastigheter och arrendetomter inom planen har införlivats i det kommunala verksamhetsområdet för VA och ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Arboga kommun anordnar anslutningspunkt utanför tomtgräns. Därefter ansvarar tomtägaren/arrendatorn för anslutning av huset till det kommunala nätet. Utformning av pumpstationer ska ske med hänsyn till att problem med lukt och buller kan uppstå. Vid nybyggnation av bostadshus ska fastigheten vara ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät innan bygglov ges.

Dagvatten

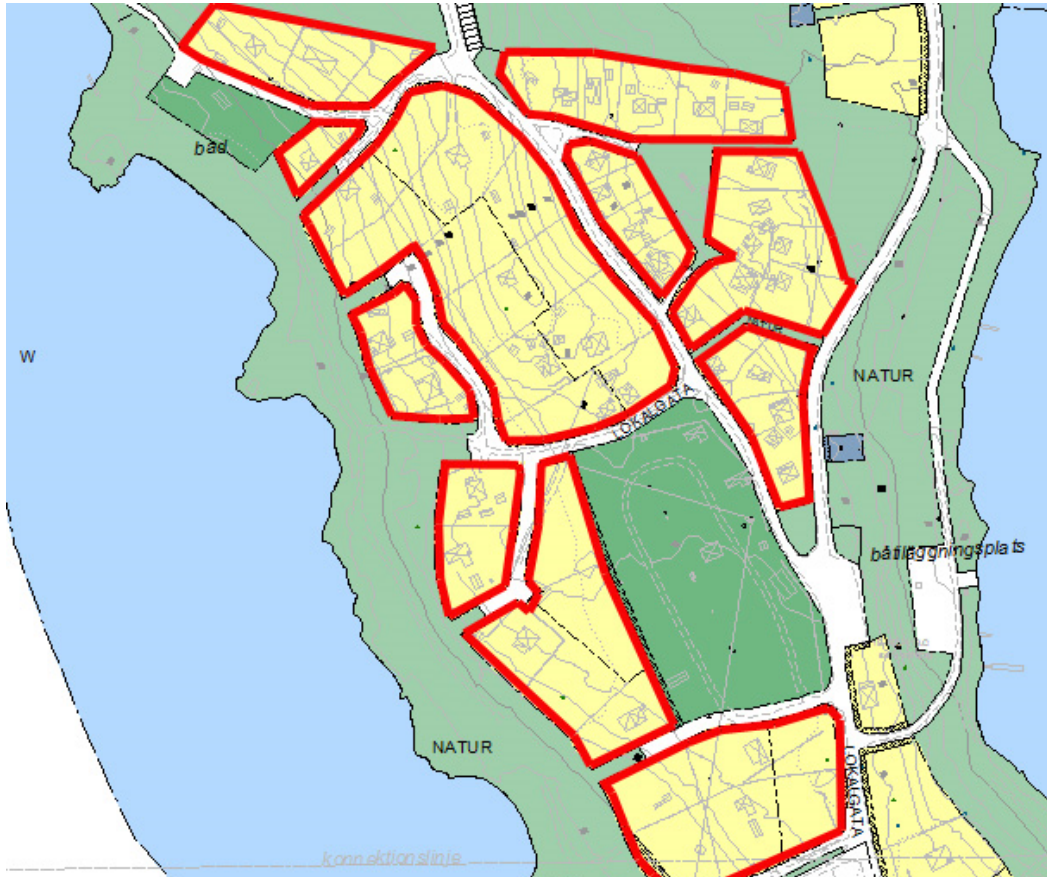
Dagvatten tas idag om hand genom infiltration och i öppna diken. Även fortsättningsvis ska dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt. Regnvatten och övrigt dagvatten som uppkommer inom fastigheterna ska omhändertas på den egna tomten där markförutsättningarna medger detta. Detta kan ske genom infiltration, ytledes eller med stenkistor. Naturmarken ska tillåta infiltration av dagvatten från väg.

Värme och elförsörjning

Enskild uppvärmning med energisåla uppvärmningssystem ska tillämpas. El finns till befintliga fastigheter. I det nya exploateringsområdet finns idag luftledningar som kan komma för nära nya tomter och vägar. Dessa kan behöva flyttas. Nya transformatorstationer planeras i detaljplanen.

Avfall

Avfallsutrymmen ska utformas och dimensioneras så att de möjliggör återvinning av avfall. För småhus får lösa avfallsbehållare användas. Placeringen av avfallsutrymmet måste noga övervägas med tanke på närhet till bostäder, trafiksäkerhet, barnsäkerhet och arbetsmiljö mm.



Figur 11 Område som ska ingå i gemensamhetsanläggning för sophantering är markerat med rött.

En bedömning har gjorts kring vilka hushåll som har möjlighet att få avfallshämtning direkt vid tomt. För ett område i nordväst har detta inte bedömts möjligt då åtgärder såsom breddning av gator samt ytkrävande vändplatser inte har ansetts lämpliga eftersom det innebär en stor påverkan på områdets karaktär. Här anser man i stället att en gemensamhetsanläggning för avfallshantering bör bildas inom planområdet. Området som ska ingå i gemensamhetsanläggningen kan utläsas i kartan ovan. För detta område föreslås därför en lösning där man på ett antal gemensamma ytor, med beteckningen g1 i plankartan, har möjligheten att placera gemensamma kärl eller eventuellt uppföra anläggningar för avfallshantering. Ett flertal boende inom planområdet kommer att behöva ingå i samfällighetsföreningen för sophantering vilket påvisas genom beteckningen a2 i plankartan.

Administrativa frågor

Länsstyrelsen har upphävt strandskyddet på kvartersmarken inom planområdet.

Anläggande av brygga kräver dispens från strandskyddet och söks av den enskilde hos Västra Mälardalens myndighetsförbund, VMMF. Det generella dispenskravet från strandskyddet gäller dock inte för bryggor uppförda före 1975 års naturvårdslag, dvs. de är inte dispenspliktiga.

Nya fastigheter kommer att bildas inom området där det finns möjlighet. Arboga kommun ser fördelarna i att i stor grad samla fritidshusbebyggelsen längs Hjälmarens till bland annat detta område för att i andra delar längs Hjälmarsstranden kunna begränsa fritidshusbebyggelsen. Fördelarna som finns är bland annat samordnad infrastruktur, underlag för service och ekonomiska fördelar vid utbyggnad av vatten och avlopp. Dessutom kan man se fördelar för strandskyddet, natur, djur- och växtliv då andra platser kan lämnas orörda.

Huvudmannaskapet för allmän platsmark är delat. Samfällighetsföreningar ansvarar för skötsel av väg, sophantering och gemensamt grönområde vid Tälthyddan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Hållbar utveckling

I Arboga kommuns översiktsplan från 2009 beskrivs hur det i flera av kommunens fritidshusområden skett en omvandling till ökat åretruntboende under de senaste åren. Denna trend förväntas fortsätta vilket ställer krav på bland annat nya vatten- och avloppslösningar, bättre tillfartsvägar och ökad service. Ökat permanentboende kräver också ofta större byggrätter, vilket denna detaljplan tillmötesgår. Under förutsättning att de olika intressefrågorna går att lösa ställer sig kommunen positiv till omvandlingen av fritidshus till åretruntbostäder.

I översiktsplanen pekas Hällarnas fritidsområde ut som ett utbyggnadsområde för vatten och avlopp där beslut tagits om att inrätta ett kommunalt VA-verksamhetsområde, vilket även gjorts. Detta beslut ligger sedan till grund för det planprogram som tagits fram för Frösshammarsön, godkänd i tekniska nämnden 2010-03-16, TN § 32/10, och även denna detaljplan.

Att möjliggöra för bostäder på platsen är i linje med att utveckla Arboga på ett hållbart sätt. En utbyggnad i detta läge är även en del i arbetet för att uppnå de visioner och mål som Arboga kommun har om en ökad befolkning samt att verka för en inspirerande livsmiljö. Planförslaget är ett steg i att bidra till en befolkningsökning i form av att locka nya invånare till kommunen och platsen. Samtidigt kan kvaliteten öka även för de som finns på platsen idag och för de som besöker området tillfälligt.

Social hållbarhet

För Arboga kommun är det av stor vikt att kunna utveckla de attraktiva bostadslägen som gör kommunen konkurrenskraftig mot övriga kommuner i Mälardalen vad gäller tillväxten i regionen. I enlighet med Miljöbalken kap. 3 ska markområden användas till det som marken är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. I Arboga kommuns översiktsplan från 2009 benämns aktuellt område som ett av de områden i kommunen där en omvandling till ökat permanentboende skett under de senaste åren. I översiktsplanen ställer sig kommunen positiv till omvandling av fritidshus till åretruntbostäder under förutsättning att olika intressefrågor går att lösa.

För att utveckla Arboga kommun anses det nödvändigt att stärka bostadsbebyggelsen i attraktiva lägen, gärna i anslutning till redan befintlig bebyggelse. Att utveckla denna plats innebär en naturlig fortsättning av den befintliga bebyggelsen. En fortsatt utbyggnad och förtätning på denna plats, i jämförelse med andra lägen, bedöms kunna uppfylla behovet enligt

det allmänna intresset på det bästa sättet för människors hälsa och miljön av följande anledningar:

- På grund av undermåliga sanitära förhållanden krävs ett agerande i syfte att planlägga för kommunalt vatten och avlopp. Kommunalt vatten och avlopp innebär en startpunkt för förändring mot ett större antal åretruntboende.
- En samlad bebyggelse inom området ger goda möjligheter för bättre och ekonomisk utbyggnad av vatten och avlopp. Stora fördelar med fler abonnenter inom VA-verksamhetsområdet.
- Att möjliggöra för ett ökat åretruntboende med ökade byggrätter och ett tillskott av tomter innebär ett bättre underlag för kollektivtrafik, skolomsorg mm. Att få ett bra underlag för detta är i linje med att arbeta för en hållbar och samhällsekonomisk utveckling.

En viktig utgångspunkt i planarbetet är möjligheten att röra sig inom området. Trots att vägarna är smala går det bra att röra sig till fots eller med cykel. Hastigheten inom området är låg och hänsyn tas till andra trafikanter. Gatlyktor saknas vilket kan upplevas som otryggt på kvällar och nätter. Inga intentioner finns i dagsläget att sätta upp gatlyktor då det skulle förändra områdets karaktär och utrymme saknas.

Området ligger ca 1,2 mil söder om Arboga tätort vilket innebär att det är långt till dagligvaruhandel, skolor, förskolor och arbetsplatser som främst är lokaliserade till tätorten. De boende i området är på många sätt beroende av bil för att kunna ta del av denna service vilket kan ses som negativt ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbarhetsperspektiv. Om antalet personer som vistas i området under större delar av året ökar kan detta dock skapa ett underlag för utökad service och fler arbetsplatser även inom området och i områdets närområde. Det finns inga anordnade lekplatser inom planområdet men området erbjuder goda möjligheter till lek på naturmarken och på de egna tomterna.

Det finns idag en blandning av åldrar inom befolkningen i området. De utökade byggrätterna innebär att fler kan få möjlighet att bosätta sig permanent i Hällarna. Dessutom innebär det en bättre boendesituation för de som redan bor i området. Byggrätten är flexibel och kan anpassas efter var och ens behov, vilket möjliggör för en blandning av människor i området.

Behov av kommunal service så som vård och omsorg kan komma att öka i området då fler äldre väljer att bosätta sig permanent. Både jämställdhetsaspekter och barnperspektivet har funnits med i planeringen av området. I framtagandet av detaljplanen har en separat barnkonsekvensbeskrivning gjorts.

Barnkonsekvenser

Ett viktigt mål med planläggningen av Hällarnas fritidshusområde är att ta till vara på de kvaliteter som finns i området samt att göra vattenmiljön allmänt tillgänglig. Barn i området kommer inte att beröras negativt av planens genomförande. Hällarnas fritidshusområde bedöms vara ett barnvänligt område med gott om möjligheter till spontan lek, närhet till grönområden och skogspartier. Trafikmiljön bedöms vara säker och trygg för barn och unga med ringa trafikmängder inom kvarteren och låga hastigheter.

Ett genomförande av planen har även en positiv inverkan på samhället i stort. Det finns idag en blandning av åldrar inom befolkningen i området. De utökade byggrätterna innebär att fler kan få möjlighet att bosätta sig permanent i området. Dessutom innebär det en bättre boendesituation för de som redan bor i området. Byggrätten är flexibel och kan anpassas efter var och ens behov, vilket möjliggör en blandning av människor i området. Nya boende, t.ex. barnfamiljer innebär nya kompisar till barnen såväl på landsbygden som i Arboga och ett tillskott till barn-och skolomsorgen. Om fler väljer att bosätta sig i området skapas ett bättre underlag och förutsättning för t.ex. kollektivtrafik samt förskolor och skolor i närområdet på landsbygden. En naturlig utveckling kan bli att dessa frågor prövas ytterligare om underlaget för skolskjuts och kollektivtrafik växer.

Ett av detaljplanens syften är att göra området mer tillgängligt för allmänheten. Detta innebär att fler kommer att få möjlighet att ta del av området, vilket även inkluderar barn. Barn bär leken med sig och utnyttjar den fysiska miljön där de för stunden befinner sig i den mån det är möjligt. Naturliga miljöer är viktiga för barns möjligheter till spontan lek. Planområdet har ett utmärkt läge med spännande miljöer för barn att leka och utforska. En plats som särskilt kan locka fler att besöka området är den befintliga kommunala badplatsen. Badplatsen är en viktig mötesplats och samlingspunkt där barn från området har möjlighet att möta, interagera och leka med barn från andra delar av kommunen. Genom att stärka badplatsens tillgänglighet och attraktivitet med bland annat bättre parkeringsmöjligheter och tillgänglighetsanpassad toalett kan fler barn med deras föräldrar ta sig ut och uppleva naturen, vilket är viktigt genom hela livet men inte minst för barn och unga då det stimulerar lärande. Den naturupplevelse och det lugn som råder i området kan verka som ett betydelsefullt komplement för barn som annars vistas i stadsmiljö.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt är bedömningen att barn och ungdomar som lever i området inte utsätts för större risker än vad som är normalt på mindre landsbygdsvägar. Sammantaget tillmötesgår föreslagen utveckling av Hällarnas fritidshusområde barns och ungdomars behov av närhet till platser och rum för lek och rekreation.

Jämställdhet

Det är viktigt att säkerställa allmänhetens tillgång till området då området är utpekade som ett riksintresse för friluftslivet. Idag kan området upplevas som till stora delar privatiserat. Ett annat problem i området är avsaknaden på kollektivtrafik och kommunikationer. Diverse studier visar på att det fortfarande råder obalans mellan män och kvinnor i frågan om möjlighet att nyttja bilen i vardagen. Att möjliggöra för permanentboende på landsbygden verkar således inte nödvändigtvis mot en ökad jämställdhet.

Ekologisk hållbarhet

Området är redan idag exploaterat. I och med att byggrätterna utökas kommer mer tomtmark att bebyggas. Det är dock mark som redan är ianspråktagen och påverkad av bebyggelse. Exploateringen är måttlig i området och kommer att vara det även fortsättningsvis. Ingen värdefull jordbruksmark tas i anspråk för ny bebyggelse.

Området som detaljplanen omfattar är till stora delar bebyggt och består av mer eller mindre definierade tomter samt campingplats och plats för avloppsreningsverk. Området är sedan tidigare detaljplanelagt för bostadsändamål utan naturmark mellan tomterna och vattnet. I den nya detaljplanen finns ett naturområde mellan områden planlagda för bostadsändamål och vattenområdet för att säkerställa tillgången till strandområdet även för besökare till området. Planutformningen i den nya detaljplanen kommer att ske med hänsyn till strandskyddet så att strandzonen kommer att vara tillgänglig för allmänheten. En zon med fri passage närmast stranden kommer att lämnas oexploaterad från bebyggelse och planeras som allmän platsmark, naturmark. Dessutom finns platser för båtiläggning utpekade i planen, vilket innebär en ökad tillgång till såväl området som Hjälmaran för både boende och besökare. Allmänhetens tillgång till strandområdet kommer således befastas även i framtiden.

Det nationella miljö kvalitetsmålet "Ett rikt växt- och djurliv" bedöms kunna påverkas i positiv riktning till följd av planens genomförande då planen anger förutsättningar för att minska utsläppen av orenat avloppsvatten vilket kan påverka badvattenkvaliteten samt anger förutsättningar för bevarande av viktiga biotoper för växter och djur. Ett genomförande av detaljplanen antas därför inte innebära någon väsentlig försämring av växt- och djurlivet. Området omfattas inte av nyckelbiotoper eller objekt i övrigt med utpekade naturskyddsvärden och det finns inga uppgifter om att hotade arter av djur eller växter förekommer inom området. Ett genomförande av plan bedöms enligt framtagna MKB för området inte innebära någon väsentlig försämring av växt- och djurlivet.

Dagvatten ska tas omhand lokalt och ska i största möjliga utsträckning infiltreras på den egna tomten. Den grönska som finns i området idag ska i största möjliga utsträckning bevaras. Öppen mark ska bevaras, för att behålla den biologiska mångfald som finns idag. Utsläppen från transporter kommer att öka, då fler förväntas bosätta sig permanent i området.

Kulturell hållbarhet

I och med att fritidshusområdet genomgår förändringar till följd av ett ökat permanentboende riskerar det kulturarv som det ursprungliga sommarstugeområdet har utgjort att försvinna. En byggnadsordning för landsbygden håller på att tas fram vilken beskriver områdets värden. Planbeskrivningen belyser i sin tur vikten av byggnaders placering, skala, ytskikt och detaljutformning för att undvika att de nya inslagen får en för dominerande roll i området.

Ekonomisk hållbarhet

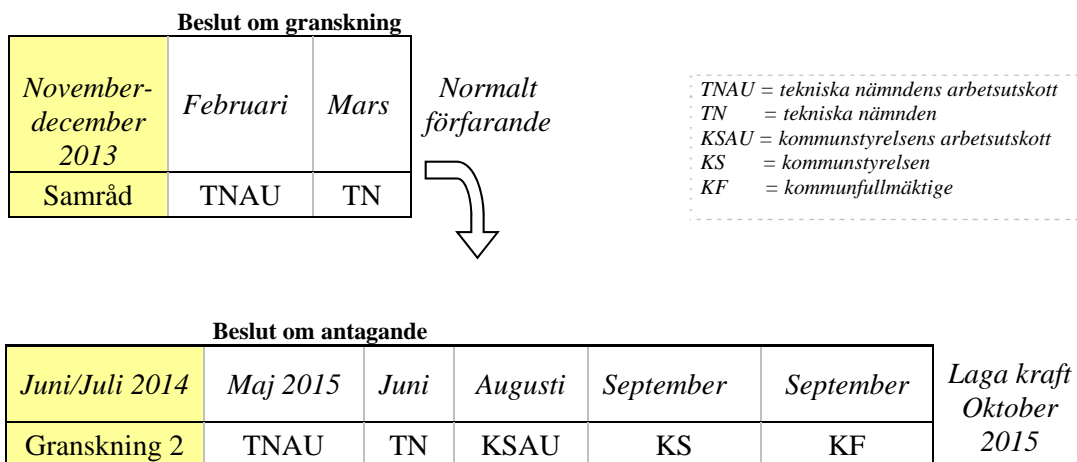
Planområdet ligger i ett attraktivt läge med närhet både till vatten och rekreationsområden. Området är tillgängligt för allmänheten. Vatten- och avloppsnet byggs ut för att tillgodose de boendes behov. Eftersom ett befintligt fritidshusområde ges utökade byggrätter kan befintliga vägar och fastigheter utnyttjas.

Utbyggnad av vatten och avlopp är dyrt men nödvändigt. De utökade byggrätterna och kommunalt vatten och avlopp förväntas dock kunna höja värdet på fastigheterna.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Normalt planförfarande tillämpas. Nedan redogörs för ett preliminärt tidsschema för planprocessens gång och instanserna för beslut.



När planen antagits i kommunfullmäktige följer tre veckors överklagandetid innan detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras mot berörda fastighetsägares vilja annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän platsmark är delat vilket innebär att drift och underhåll för exempelvis lokalgatan sköts av den lokala vägsamfälligheten och naturmarken sköts av kommunen.

Fastighetsägaren/arendatorn ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark. Kommunen ansvarar i förekommande fall för utbyggnad av gata och teknisk infrastruktur till tomtgräns. Mälarenergi ansvarar för elförsörjningen av området.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknisk- och radonundersökning utförs och bekostas av fastighetsägaren/arrendatorn. Förekomsten av eventuella markförorenningar utreds genom att en enkel markundersökning utförs innan marken bebyggs. Denna bekostas av fastighetsägaren/arrendatorn.

Kommunen ansvarar för att dra fram vatten och avlopp till fastighetsgräns, alternativt gräns för arrendetomt på kommunens sida. Anslutning till eventuell fjärrvärmeanslutning utförs av nätägaren och bekostas av fastighetsägaren enligt gällande taxa. Information om kabelutsättning ska begäras vid eventuella schaktningsarbeten. I samband med grävarbeten förutsätts en dialog om markförlagda kablar och befintliga elanläggningar. Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter förutsätts uppfyllas.

Ekonomi

Planekonomi

De nya fastigheterna ska anslutas till kommunens VA- nät och avgift erläggs enligt kommunens gällande VA- taxa.

Avgifter för enskilda fastighetsägare

Inom kvartersmark bekostar exploatören/den enskilde fastighetsägaren detaljplanens genomförande. VA- avgift tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. I samband med bygglov tas en planavgift ut.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ett iordningsställande av allmän platsmark enligt planen finansieras av kommunen. Där kommunen inte är fastighetsägare för allmän platsmark finansierar fastighetsägaren iordningställandet. I områdets södra del planeras en vändplan, detta område ligger till viss del på privat fastighetsägares mark. En överlåtelse av marken för att genomföra detaljplanen och bygga vändplanen kommer att ske enligt separat överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren.

Intäkterna för eventuell försäljning av tomtmark eller tecknande av nya arrenden och tomträttsupplåtelser beror på prisnivåerna den dag försäljning/tecknande av nya avtal sker.

Planavgift

Planavgift uttas vid bygglov.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Markförsörjning

Kommunfullmäktige beslutade den 27 november 2013, § 122 om överlåtelse alternativt upplåtelse för tomtmark vid Hällarnas fritidshusområde, Ås 3:1

och 1:13. Av beslutet framgår att fastigheterna kan arrenderas, upplåtas med tomträtt samt friköpas. Beslutet omfattar befintliga tomter och nya planerade tomter i området. En förutsättning för genomförande av försäljning och ändrade upplåtelseformer är att detaljplanen vinner laga kraft och att fastighetsbildningen är genomförd samt att nuvarande bostadsarrenden är uppsagda.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning enligt FBL (fastighetsbildningslagen) krävs för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Nya fastigheter ska bildas. Dessa styckas av från mark som kommunen äger. Fastighetsbildning för nya tomter bekostas av kommunen. (Kommunen tar sedan ut kostnaden som avgift hos arrende-/tomträttsinnehavaren eller via markpriset för de friköpta fastigheterna.) Minsta tomtstorlek för friliggande småhus är 500 m² respektive 330 m².

Fastighetsbildning söks av kommunen hos Lantmäterimyndigheten och kostnaden för detta regleras i avtal enligt Lantmäteriets taxa. För att säkerställa infartsväg till tomt 1109 via tomt 1121 föreslås att ett servitut upprättas. För att undvika motsättningar och diskussion vid fastighetsbildningen har en bestämmelse om detta lagts till på plankartan.

Gemensamhetsanläggning

Några områden för gemensamhetsanläggning har pekats ut i detaljplanen. Marken inom dessa områden får inte bebyggas eller disponeras på ett sådant sätt att det hindrar att en gemensamhetsanläggning lokaliseras dit. Områdena betecknade med bestämmelsen g1 är utpekade för att kommunicera områdets lämplighet för avfallshantering. Ett flertal boende inom planområdet kommer behöva ingå i en samfällighetsförening för sophantering, detta visas med beteckningen a2 på plankartan. Hur utformningen av gemensamhetsanläggningen för avfall kommer att se ut är upp till den bildade samfällighetsföreningen att avgöra. Tanken är dock att ytorna ska iordningställas så att avfallshantering sköts på ett hållbart sätt. På de utpekade platserna ska det finnas möjlighet att uppföra en anläggning anpassad för avfallshantering. På denna yta ska det också vara möjligt för anslutna fastigheter att ställa upp sitt egna sopkärl. Detta kommer att förenkla sophantering med större fordon i området.

Grönområdet mellan tomterna vid Tälthyddan har reserverats för en annan typ av gemensamhetsanläggning och har beteckningen g2, vilken står för en gemensam gårdsyta med gårdstrafik och parkering.

Ledningsrätt

I samband med fastighetsbildning skall ledningsrätt upplåtas för kommunala VA-ledningar inom kvartersmark.

Inom planens u-områden ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Ledningsrättshavare ansöker om och bekostar ledningsrätt för sina respektive ledningar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av tjänstemän vid tekniska förvaltningen vid Arboga kommun genom planarkitekterna Elin Dalman, Marina Ljungsved, Frida Hammarlind och Torbjörn Blomgren. Medverkande i arbetet har också varit planeringschef Mimmi Öberg och tidigare planchef Ulrika Jansson. Västra Mälardalens Myndighetsförbund och Lantmäteriet har också deltagit i framtagandet av detaljplanen.

Arboga 2015-10-01

Mimmi Öberg
Planeringschef

Elin Dalman
Planarkitekt