

## PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Lansiären 1

Skälsätraberg, inom Tyresö kommun, Stockholms län



## HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplanprocessen går till (längst bak i denna beskrivning).

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Ägaren till fastigheten Lansjären 1 i Skälsätraberg inkom till kommunen i januari 2011 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att stycka den i två delar.

För fastigheten gäller detaljplan för Skälsätraberg, som vann laga kraft 1993-03-04. Fastigheten omfattas också av en fastighetsplan för kv Lansjären. Genomförandetiden för planerna har gått ut och det innebär att det är möjligt att göra en ny detaljplan för området.

Skälsätraområdet planlades under 1990- talet i syfte att höja områdets sanitära och tekniska standard genom en utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samtidigt som det befintliga gatunätet rustades upp. Planerna begränsar antalet styckningar per kvarter, men reglerar inte minsta tomtstorlek

När Skälsätraplanernas genomförandetider började gå ut, kom många förfrågningar om styckningar in till kommunen. Kommunstyrelsens planberedning beslutade därför i början på 2010 att anta principer för styckningar i Skälsätra. Dessa säger bl a att en fastighet måste vara minst 1800 kvm stor för att styckas och på andra sätt vara lämplig.

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 11 maj 2011 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Lansjären 1 samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med enkelt planförfarande.

Uppdrag om detaljplanen gavs efter 2 maj, dvs efter att nya Plan och Bygglagen börjat gälla, vilket innebär att planbeskrivningen hänvisar till denna.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

### Syfte

Planen syftar till att göra det möjligt att stycka fastigheten och på så sätt tillskapa ytterligare en byggrätt för villabebyggelse.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet består av fastigheten Lansjären 1 i den östra delen av området Skälsätraberg i kommunens västra del.

Det aktuella planområdet är beläget i ett villaområde och gränsar också till naturmark. Fastigheten är lokaliserad i slutet av lokalgatan Dragonvägen.



*Lansjären 1. Huvudbyggnaden syns mitt i bilden med infart från Dragonvägen.*

### Areal

Planområdet har en areal på 2059 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Lansjären 1 är privatägd.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

### Översiktliga planer

I den tidigare översiktsplanen, som antogs i oktober 1990, redovisas Skälsätraområdet som ett förändringsområde där tidigare fritidsbebyggelse successivt har omvandlats till permanentbebyggelse.

I den senaste översiktsplanen som antogs i april 2008 är området redovisat som befintlig bebyggelse.



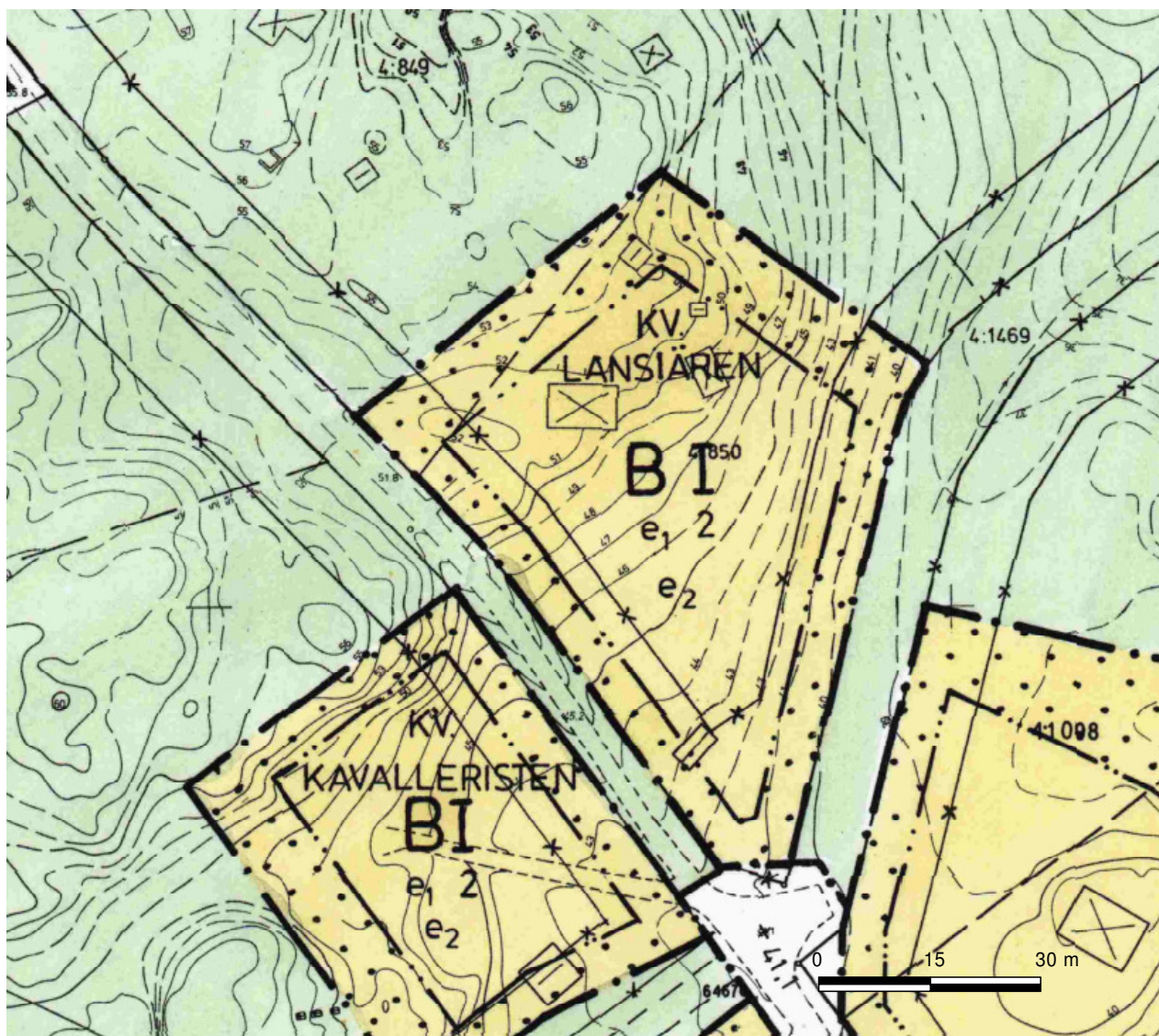
## Gällande planer

För planområdet gäller detaljplan för Skälsätraberg som vann laga kraft 1993. I gällande plan är området för Lansjären 1 betecknat med BI, vilket betyder att området får användas för bostadsändamål och uppföras i en bostadsvåning. Därutöver får suterrängvåning anordnas och vind inredas.

På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och garage eller annat uthus uppföras. Huvudbyggnadens byggnadsarea får vara högst 160 m<sup>2</sup>. Byggnadsarean för uthus får vara högst 40 m<sup>2</sup>. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Mark mot Dragonvägen är prickad mark som inte får bebyggas. Även mot naturmarken i öster och söder är marken prickad.

Fastigheten omfattas också av en fastighetsplan för kvarteret Lansjären. Fastighetsplanen medger ingen avstyckning av Lansjären 1.



Gällande detaljplan 218, Skälsätraberg.

Planprogram	Ett program för planen är i regel onödigt om planen uppfyller de formella krav som ställs på ett enkelt planförfarande.
Behov av miljöbedömning	<p>Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4.</p> <p>Den föreslagna markanvändningen och lokaliseringen är redan prövad i gällande detaljplan och bedöms även nu som lämplig. Genomförandet av detaljplanen innebär endast att fastigheten kan styckas i två. Detta medför ingen betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö, klimat eller gestaltning. Planförslaget bedöms inte heller leda till några stora negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Natur- och kulturmiljön påverkas inte negativt och inte heller hushållning med naturresurser. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.</p>

## FÖRUTSÄTTNINGAR

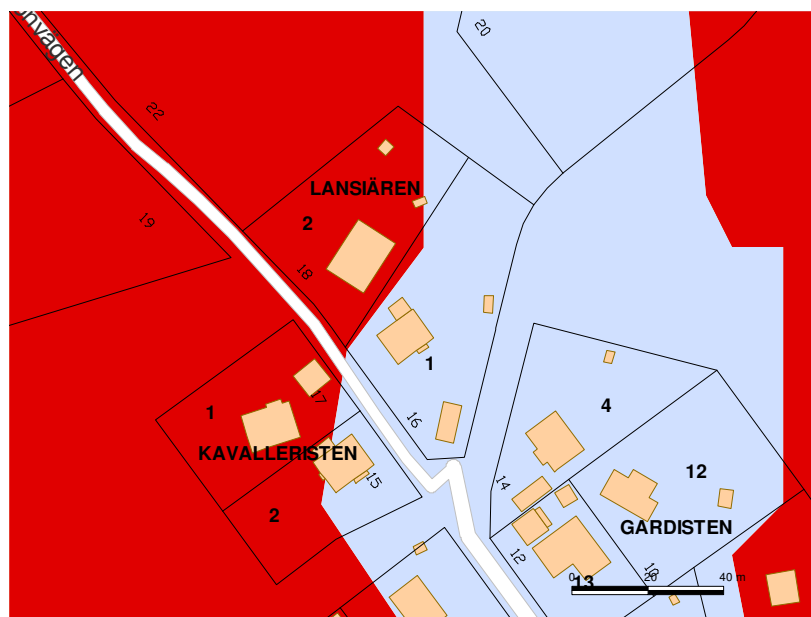
Mark och Natur	<p>Området präglas av de för Södertörns typiska naturförhållandena. I en kraftigt kuperad terräng växer blandad barr- och lövskog, Ofta går berget i dagen och bildar branta stup. Mellan bergen bildas dalgångar med sankmark.</p> <p>Fastigheten Lansjären 1 är något kuperad och har en skogsbeväxt sluttning i tomtens norra del med inslag av bergknallar och barrträd.</p> <p>Tomten gränsar idag till övrig permanent villabebyggelse i området samt naturmark. Fastigheten har relativt goda solförhållanden.</p>
----------------	---



Skogsbacke i tomtens norra del..

### Geotekniska förhållanden

I kommunens översiktliga jordartskarta kan man se att fastigheten består till största del av morän förutom i den västra delen av fastigheten som består av urberg. Fastigheten borde därför ha goda grundläggningsförhållanden.



Utdrag ur kommunens översiktliga jordartskarta. Röd färg är urberg och ljusblå morän.



- Radon** Området har inte mätts för radon men antas som normal- till lågriskområde enligt Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund. Radonundersökning bör göras i samband med bygglov för att ge underlag för val av grundläggningsmetod. Om inte radonundersökning utförs ska grundläggning utföras med minst radonskyddsklass radonskyddande grundläggning.
- Fornlämningar** Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen (8 1988:950) om kulturminnen m.m.
- Befintlig bebyggelse** Det finns ett befintligt bostadshus med en byggnadsarea om ca 130 m<sup>2</sup> samt ett garage om ca 50 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnaden byggdes 1996. Både huvudbyggnad och garage har röd träfasad med vita knutar. Det finns plats för två biluppställningsplatser på uppfarten framför ett garage. Garaget är placerat i södra delen av fastigheten mot Dragonvägen.



*Befintlig huvudbyggnad samt garage på fastigheten Lansjären 1.*

- Trafik och service** Fastigheten Lansjären 1 angörs från lokalgatan Dragonvägen.
- Planområdet ligger tämligen isolerat med hänsyn till service och kollektivtrafik. Närmaste dagligvarubutik finns i Krusboda.. Det är ca 1.8 km lång promenad till närmaste busshållplats vid Trollbäckens IP. Där går busslinjer mot Tyresö C, Trollbäckens C, Handenterminalen och Fornudden. Ytterligare bussar går vid Nyfors.

Området är lokaliserat ca 2 km från Trollbäckens centrum och ca 2,5 km från Tyresö centrum . Både i Trollbäcken C och Tyresö C finns ett brett utbud av kommersiell och offentlig service.

Till närmaste förskola är det ca 1 km som ligger i Skälsätra och till närmaste grundskola är det ca 1.6 km som ligger i Krusboda.

I anslutning till bebyggelsen i Skälsätraberg finns flera rekreationsområden och mindre naturområden. Avståndet till Trollbäckens IP är ca 1.8 km.

## PLANFÖRSLAGET

### Ny bebyggelse, planförslag

På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och ett garage eller annat uthus uppföras. Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad får vara högst 160 m<sup>2</sup>. Byggnadsarea för uthus får vara högst 40 m<sup>2</sup>.

Huvudbyggnad får uppföras i högst en våning. Därutöver får suterrängvåning anordnas och vind inredas.

Fristående uthus eller garage får uppföras endast i en våning och inte till en större byggnadshöjd än 3,0 m. Den totala höjden till taknock får inte överstiga 4,5 m.

Byggrätterna anges med bestämmelsen e<sub>1</sub> på plankartan.

Denna byggrätt överensstämmer med gällande detaljplan för Skälsätraberg med den skillnaden att byggrätten för uthus är reglerad till våningsantal, byggnadshöjd och totalhöjd till taknock. Anledningen till detta är att kommunen inte vill att uthusen ska bli för dominanta i förhållande till huvudbyggnaden.

Huvudbyggnad och uthus/garage ska placeras 4,5 m från tomtgräns.

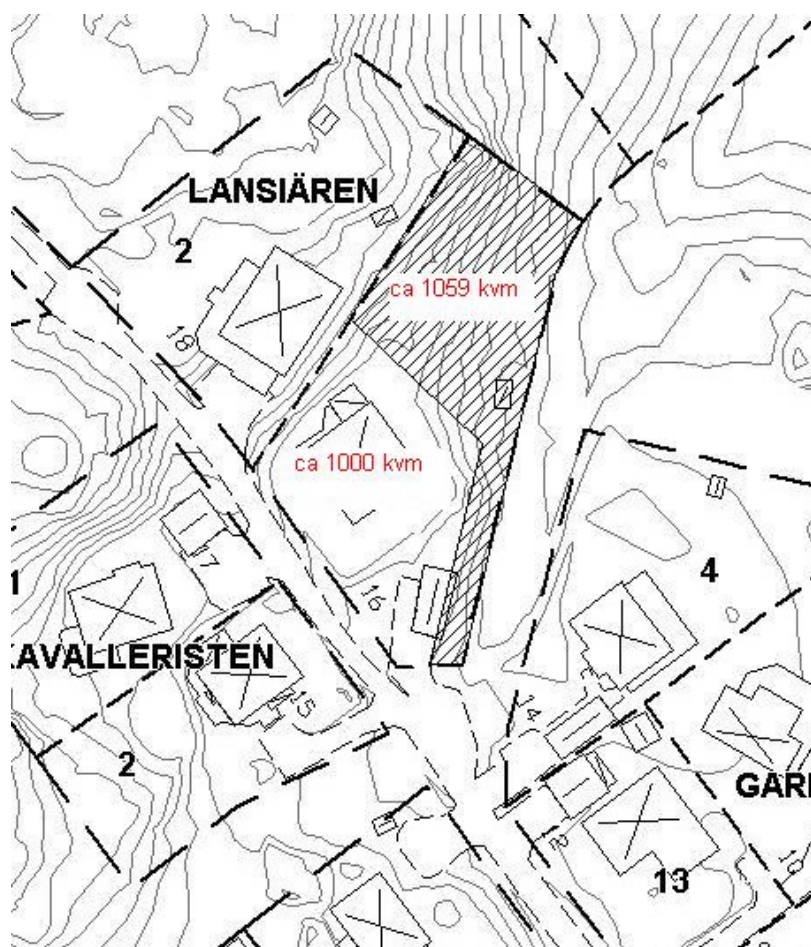
### Geoteknik

Vid nybyggnation är det rekommenderat att en geoteknisk undersökning utförs för att fastställa vilka grundförutsättningar som råder.

### Tomtstorlek

Minsta tomtstorlek är 900 kvm och varje fastighet får inrymma en bostadslägenhet. Möjlig styckning visas med illustration nedan.





Möjlig avstyckning av Lansjären 1.

Den fastighetsplan för kvarteret Lansjären som vann laga kraft 1992-11-06 upphör att gälla i de delar som omfattas av denna detaljplan, det vill säga fastigheten Lansjären 1.

#### Mark och natur

Fastigheten är i den norra delen sluttande och det är viktigt att nya byggnader anpassas till marken och befintlig natur för att smälta in i landskapet. Det är också därför planförslaget innehåller en bestämmelse om att sprängning, schaktning och utfyllnadsarbeten ska minimeras.

Varaktigt uppställning av tyngre fordon, upplag samt verksamheter som skadligt påverkar naturen får ej förekomma inom planområdet.

#### Barnkonsekvenser

Sedan 1990 är Sverige skyldig att efterleva FN:s konvention om barnens rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.

Fastigheten ligger i ett barnvänligt område, där stora möjligheter för lek och rekreation finns. Det relativt långa avståndet till kollektivtrafik är dock negativt ur ett barn- och ungdomsperspektiv och innebär ett större beroende av att få skjuts i bil av föräldrarna.

**Parkering, utfart, angöring**

Fastigheterna angörs från Dragonvägen. Angöring för den nya fastigheten föreslås med ett skaft utmed den befintliga östra fastighetsgränsen med en sådan vägbredd att utfyllnadsarbeten inte innebär att slänter hamnar utanför fastighetsgräns mot naturmarken.

Då avståndet från nuvarande garage till den östra fastighetsgränsen är relativt litet bör därför det befintliga garaget flyttas längre in på den befintliga fastigheten.

Ett område om 6,0 meter från fastighetsgräns mot naturmarken öster om fastigheten är prickad mark, som inte får bebyggas. Detta på grund av att byggnader inte ska hamna för nära naturstråket.

Även mot Dragonvägen är marken prickad 6,0 m från fastighetsgräns. Denna bestämmelse finns för att sikten vid utfart på Dragonvägen ska bli bättre samt att möjliggöra parkering framför garage inom fastigheten. På varje fastighet ska minst två biluppställningsplatser anordnas.

Det är också en 10 m bred remsa som är prickad mark på den norra delen av fastigheten. Anledningen till den prickade marken är att den delen av fastigheten är kuperad och därför inte är lämplig att bebygga.

**TEKNISK SERVICE/  
FÖRSÖRJNING****Vatten och avlopp**

Den nya fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet i Dragonvägen.

**Dagvatten**

I Tyresö kommun gäller att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt.

Kommunen eftersträvar att dagvatten med låg föroreningshalt tas omhand lokalt, det vill säga att regn- och smältvatten tas upp av växter eller renas naturligt innan det når sjö, hav eller vattendrag.

Recipient för området är Långsjön och Tyresöans sjösystem. Sjösystem är klassat som måttlig ekologisk status och har fått en fastställd miljö kvalitetsnorm som säger att vattensystemet ska nå god ekologisk status senast år 2021. Detta innebär att sjösystemet inte får försämrats utan tvärtom måste förbättras.

EU beslutade i oktober 2000 om ett ramdirektiv för vatten. Direktivet innebär ett nytt sätt att förvalta olika vattenresurser. Målet är att nå minst god vattenstatus i alla vatten senast år 2015 och att inget vattens status ska försämrats. Utifrån kartläggningen av vattenförekomsterna har vattenmyndigheten fastställt miljö kvalitetsnormerna (MKN) för samtliga vattenförekomster i distriktet. MKN anger vilken kvalitet vattnet ska ha i framtiden. MKN är ett juridiskt bindande kvalitetskrav och utgör den juridiska grunden för åtgärdsprogrammet.

Långsjön räknas inte som vattenförekomst enligt direktivet eftersom det är en sjö mindre än ett visst antal hektar. Genomförande av detaljplanen Lansjären 1 har minimal inverkan på Långsjön och Tyresöåns sjösystem. Inga åtgärder bedöms nödvändiga.

#### Värme

I kommunens gällande översiktsplan uppmuntras förnyelsebara energikällor som sol-, berg-, vatten- eller jordvärme vid planering och byggande av bostäder.

I området finns i dag inte fjärrvärme eller annan gemensam anläggning för uppvärmning, varför det för varje hus krävs enskilda anläggningar.

#### EI

Lågspänningsledningar är förlagda i Dragonvägen och indragna på fastigheten.

#### Avfall

Avfallshantering sker på konventionellt sätt med enskild sopstuga vid tomtgräns.

Närmaste återvinningsstation ligger 2 km bort på Skolvägen vid Trollbäckens IP.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Planläggningen sker med enkelt förfarande och i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är 15 år räknat från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.

Ägarna av fastigheten Lansjären 1 betalar enligt planavtal med Tyresö kommun en planavgift till kommunen för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför ej tas ut vid bygglovsprövning.

Den fastighetsplan för kvarteret Lansjären som vann laga kraft 1992-11-06 upphör att gälla i de delar som omfattas av denna detaljplan.

### **GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING**

#### Om genomförandebeskrivningen

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan	<p>Planarbetet sker med så kallat enkelt förfarande (se beskrivning längst bak).</p> <p>Beslut om planuppdrag och samråd 2011-05-11 Samråd Sommaren 2011 Antagande Tredje kvartalet 2011 Laga kraft, tidigast Fjärde kvartalet 2011 Byggstart, tidigast Fjärde kvartalet 2011</p>
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är 15 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.
Huvudmannaskap ansvarsfördelning	<p>Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser och för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.</p> <p>Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för transformatorstation och elledningar på allmän platsmark och kvartermark fram till anslutning i byggnad.</p> <p>Telia Sonera AB ansvarar för teleledning på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för ledningskanalisation inom den egna fastigheten.</p>
Planavtal	Planavtal har tecknats mellan ägarna av fastigheten Lansjären 1 och Tyresö kommun.
Fastighetsplan	Nu gällande fastighetsplan för kvarteret Lansjären upphör att gälla i den del som omfattas av denna detaljplan.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare	Lansjären 1 är privatägd.
Fastighetsbildning	<p>Fastigheten Lansjären 1 får genom denna plan möjlighet att genom avstyckning bilda en ny fastighet för villabebyggelse.</p> <p>Fastighetsägarna ansöker om och bekostar fastighetsbildningen</p>
Ansökan	När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske genom ansökan till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.



## EKONOMISKA FRÅGOR

### Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan och uppgår för närvarande till mellan 126 500 och 200 000 kronor inklusive moms, bland annat beroende på fastighetens storlek. I detta ingår anslutning till både vatten, spillvatten och dagvatten. I de fall dagvattnet inte ansluts kan kostnaden för detta reduceras anläggningsgiften.

Anläggningsavgift debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt VA-taxan när fastigheten bebyggs.

Nedan följer två exempel på anläggningsavgift inklusive moms för en bebyggd fastighet (med en lägenhet) som ansluts till vatten, spillvatten och dagvatten:

1. Bebyggd fastighet på 1500 m<sup>2</sup>: 150 000 kr
2. Bebyggd fastighet på 3000 m<sup>2</sup>: 200 000 kr

Observera att dessa belopp gäller för närvarande (aug 2011) men är under ombearbetning.

Observera också att detta är exempel och att anläggningsavgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

### Gatukostnader

Enligt denna plan och nu gällande bestämmelser är det inte aktuellt med någon gatukostnad.

### Bygglov

Avgiften för bygglov betalas enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Nedan följer ett exempel på bygglovavgift m.m. för en villa i en våning på 160 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea. Priser gäller per aug 2011.

Bygglov (inkl.startbesked och ett arbetsplatsbesök)	10373
Nybyggnadskarta (fullständig)	6420
Utstakning (huvudbyggnad+garage)	9630
Lägeskontroll (huvudbyggnad+garage)	4922
Summa:	41 345 kronor

Observera att detta är exempel och att avgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande taxa.

Planavgift	Ägarna av fastigheten Lansjären 1 betalar enligt planavtal med Tyresö kommun en planavgift till kommunen för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför ej tas ut vid bygglovsprövning.
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa eller tid. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771 63 63 63.
EI	För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelut-sättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 10 00.
Tele	För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

## TEKNISKA FRÅGOR

VA-utbyggnad	VA-ledningar kommer att byggas ut till en anslutningspunkt i den nya fastighetens omedelbara närhet, ca 0,5 meter från fastighetsgräns eller där gemensamhetsanläggning börjar. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.
Parkering	På varje villafastighet ska minst två biluppställningsplatser anordnas.
EI- och teleledningar	EI och teleledningar ska förläggas i mark. Det sker normalt i samband med att VA-ledningar förläggs från gatan.
Uppvärmning	Den nya bebyggelsen inom planområdet bör värmas upp med förnybar energikälla.

## Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Andreas Blomstedt, planarkitekt  
Björn Edén, exploateringsingenjör

Sara Kopparberg  
Planchef

Andreas Blomstedt  
Planarkitekt

## Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen. Ett enkelt planförfarande kan användas vid mindre förändringar. Handläggningen har färre steg i förhållande till ett normalt planförfarande. Tiden för planen kan därmed kortas. En plan med enkelt planförfarande antas i Kommunstyrelsen.

### 1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag. Samrådsförslaget innehåller ett planförslag med en plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Kommunen ska sedan bereda kända sakägare, organisationer, föreningar, andra som har väsentligt intresse av planen samt länsstyrelsen tillfälle till samråd.

I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att ha synpunkter och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas.

### 3. Underrättelse

När ett förslag till detaljplan är upprättat behöver detta inte ställas ut, som i ett normalt planförfarande, utan det räcker att samrådskretsen underrättas om detta. Om samtliga berörda godkänner förslaget kan det tas upp till beslut i kommunen (Kommunstyrelsen). Om inte alla i samrådskretsen godkänner förslaget ska tillfälle ges att under två veckor lämna skriftliga synpunkter till kommunen.

Godkännandet kan ges redan vid första samrådstillfället om förslaget då kan presenteras i komplett skick och alla är överens om det.

### 4. Särskilt utlåtande

De synpunkter som kommit in ska redovisas och behandlas i ett särskilt utlåtande som bifogas planhandlingarna.

### 5. Antagande

Kommunstyrelsen ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljödomstolen, förutsatt att man har yttrat sig under samrådstiden eller under underrättelseskedet.

Efter att detaljplanen är klar (planen har vunnit laga kraft) vidtar genomförandet av planen med t.ex. en fastighetsreglering etc.

## Begreppsförklaring

**Fastighetsreglering** – Görs när en fastighet, t.ex. dess gränser, ombildas/ändras.

**Plankarta** – Karta över området med bestämmelser som visar hur marken ska användas enligt lagen.

**Planbeskrivning** – Beskriver förutsättningarna och förändringarna av området.

**Genomförandebeskrivning** - Redovisar hur, när och på vilket sätt planen är tänkt att genomföras.

**Sakägare** – Ägare till fast egendom.

**Samrådsrets** – Myndigheter, sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, sammanslutningar och enskilda som har väsentligt intresse av förslaget.