

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelser inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns, ritad 3 meter utanför planområdet
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- LOKALGATA Lokal trafik
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder, friliggande
- C₁ Samlingslokal
- E Teknisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- tomtillfart Tomtillfart
- gång- o cykel Gång- och cykelväg

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största sammanlagda byggnadsarea är 1/7 av tomten men högst 180 m². Huvudbyggnad får vara högst 120 m² (BYA)
 - e₂ Största sammanlagda byggnadsarea är 1/7 av tomten men högst 200 m². Huvudbyggnad får vara högst 160 m² (BYA)
 - e₃ Huvudbyggnadens area får delas upp i två byggnader. Flera komplementbyggnader får uppföras. Varje komplementbyggnad får inte vara större än 40 m². Högsta tillåtna taknockshöjd för huvudbyggnad är 7,0 m och för komplementbyggnad 3,5 meter. Största tillåtna takvinkel för huvudbyggnad är 38° och för komplementbyggnad 27°
 - e₄ Största sammanlagda byggnadsarea för samlingslokal är 100 m². Högsta tillåtna taknockshöjd är 5,0 meter
- 00 Antal fastigheter

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- y Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter

MARKENS ANORDNANDE

- n Markens höjd får inte ändras
- ☞☛ Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- f Placering och utformning av byggnader ska anpassas till topografi och växtlighet, särskilt träd på tomten
- Komplementbyggnad får inte byggas ihop med huvudbyggnad
 Komplementbyggnad får inte uppföras närmare tomträns än 1,0 meter
 Parkering ska ske inom egen fastighet enligt antagen p-norm
 Ny bebyggelse ska utformas med träfasad
 Tak till huvudbyggnad ska utformas som sadeltak eller mansardtak
 Tak till veranda eller komplementbyggnad ska utformas som sadeltak, pulpettak eller mansardtak
 Högst 25% av byggnadsarean får inredas till verksamheter. Verksamhet får inte bedrivas utomhus eller på annat sätt störa omgivningen
 Minsta tomstorlek är 1400 m²

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
 Bygglöv får inte ges förrän fastigheten har en godkänd VA-lösning
 Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark
 Planavgift tas ut i samband med bygglov/byggnämnan

Grundkartan upprättad i maj 2008.
 För det tekniska innehållet svarar kartenheten samt för fastighetsredovisningen LMV, Metria
 Koordinatsystem : Eskilstuna 0: -15
 Höjdsystem : RH00

Daryush Keshavarz
 Mättningsingenjör

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- - - Traktgräns
- Servitutsgräns
- 1:35, 5 Fastighetsbeteckning (SV)
- ☒ Byggnader
- ☒ Stenmur
- ☒ Slänt
- ☒ Väg
- ☒ Gångstig
- ☒ Dike
- ☒ Nivåkurvor
- ☒ Elledning
- ☒ Rutnätspunkt

| | | |
|---|--|--|
| Till planen hör: Planprogram x Planbeskrivning x Genomförandebeskrivning | x Behovsbedömning x Fastighetsförteckning x Samrådsredogörelse | Illustrationskarta x Utåtande efter utställning |
| Detaljplan för | | Antagandehandling |
| Torshälla - Mälby 1:4 m fl Skräddartorp | | Beslutsdatum 2008-08-13 |
| Eskilstuna kommun | | Godkännande 2008-09-23 |
| Upprättad 2008-07-25 | Stadsbyggnadsförvaltningen/Planavdeln. | Laga kraft 2008-10-26 |
| Caroline Johansson Planarkitekt | Johan Forsberg Tf. planchef | Instans SBN KF KF |
| Skala 1:1000 i A1-format 0 10 20 30 40 50 100 m | | 1389 - 1 |

Detaljplan för

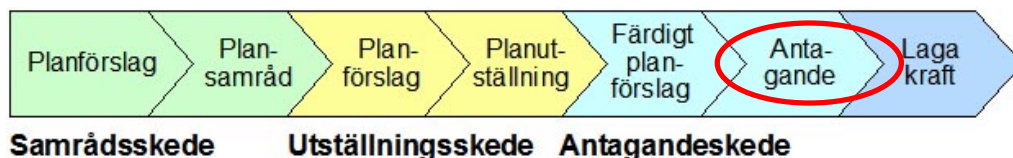
Torshälla - Mälby 1:4 m.fl.

Skräddartorp
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning

Plannummer 1389-1

Planprocessen – normalt planförfarande utan program



I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **samrådsskedet** för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten, **utställningsskedet**. I **antagandeskedet** godkänns detaljplanen av stadsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna laga kraft.

INLEDNING

- Handlingar** Planhandlingarna består av denna handling, plankarta med bestämmelser, behovsbedömning av MKB, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och utlåtande.
- Syfte** Detaljplanens syfte är att omvandla ett fritidshusområde till ett åretruntboende. Detaljplanen ger förutsättningar för att områdets landsbygdskaraktär med hus anpassade till terräng och vegetation kan fortleva, samt en hållbar vatten- och avloppsförsörjning.

Plandata

- Läge och areal** Planområdet ligger ca 3,5 km nordväst om Torshälla och omfattar ca 6,9 hektar.
- Planområdets avgränsning** Planområdet består av Skräddartorps sommarstugeförening vilken innefattar 18 sommarstugor. Dessutom ingår en större fastighet som gemensam mark.
- Markägande** Marken ägs av privata fastighetsägare samt gemensamt av sommarstugeföreningen.

| | |
|-----------------------|--|
| Miljöbedömning | <p>För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en behovsbedömning gjorts av planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga större naturvärden eller kulturmiljövärden berörs. Inga miljökvalitetsnormer överskrids.</p> <p>Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte. Under ”Inverkan på miljön och hälsan” finns en sammanfattning av behovsbedömningen.</p> |
|-----------------------|--|

Kommunala ställningstaganden

| | |
|---|---|
| Översiktsplan och Fördjupning av översiktsplan för Mälarstranden | <p>Eskilstuna kommun antog den 26 maj 2005 en kommunövergripande översiktsplan. Samtidigt antogs en fördjupning av översiktsplan för Mälarstranden. I fördjupningen redovisas Torshälla-Mälby som ett lämpligt omvandlingsområde från fritidsboende till åretruntboende. Eftersom naturmarken i området är begränsad ska den behållas och inte tas i anspråk för nya tomter.</p> <p>Den befintliga jordbruksmarken och naturområdet söder om fastigheterna Torshälla- Mälby 1:69, 1:70 och 1:68 ligger inom Riksintresset för friluftslivet och inom markområde för fortsatt jord- och skogsbruk.</p> |
| Områdesbestämmelser | <p>Området är ej tidigare detaljplanlagt utan regleras med områdesbestämmelser OB 6014-1, antagna 1996-05-13 för sommarstugebebyggelsen, där byggrätten regleras till 60 kvm för fritidshus och 30 kvm för komplementbyggnader. Dessutom ska minsta tomt uppgå till 1400 kvm.</p> <p>Den angränsande fastigheten Torshälla- Mälby 1:54 och fastigheten Torshälla- Mälby 1:65 är inte inkluderade i områdesbestämmelsen.</p> |

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och kultur

| | |
|---------------------------------|--|
| Mark och vegetation | <p>Området är kuperat, med jordmån från lera till berg i dagen och däremellan blockrik morän. Höjdpartierna finns främst i norr och området sluttar sedan mot söder. Enstaka mindre trädklädda kullar och åkerholmar finns i odlingslandskapet. Naturen i området varierar där höjdpartierna domineras av tall och björk och de lägre områdena domineras av ek och gran. Även berg i dagen finns på höjderna. Dessutom finns en vattensjuk del i väster där mer fuktälskande vegetation finns.</p> |
| Markradon | <p>Området ligger inom normalriskområde för radonförekomst.</p> |
| Geotekniska förhållanden | <p>På höjdpartierna är det störst förekomst av morän medan på de lägsta punkterna dominerar lera.</p> |
| Markföroreningar | <p>Inga kända föroreningar finns men enskilda avloppsanläggningar kan ge läckage till mark.</p> |

Historik Torshälla- Mälbys tidiga historia kan spåras i bebyggelselägen, åkrar och vägar. Delar av vägnätet är från slutet av 1800-talet. Torshälla- Mälby började bebyggas med fritidshus redan i början av 1900-talet men det dröjde ända fram till slutet av 1930-talet innan byggandet kom igång på allvar. Mark styckades av i olika omgångar av ett flertal ägare. Det var främst arbetare från Torshälla och Eskilstuna som köpte en tomt och byggde små stugor som sedan under årens lopp har byggts om.

Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelseområden

Bostäder Inom detaljplaneområdet finns idag 18 sommarstugefastigheter samt en fastighet med permanentboende. Storleken på fastigheterna varierar från ca 1200 kvm till ca 3000 kvm. Standarden i området är av sommarstugekaraktär och de flesta av byggnaderna har liggande träfasader och plåttak. Några av tomterna är naturtomter där mycket av den befintliga vegetationen har sparats.



Byggnaderna ligger väl anpassade till terrängen. Här syns det att träfasaden är liggande och att taket är av plåt, samt att tomterna är av naturkaraktär.

Service Ingen service finns i området. Skola, affär och annan service finns i Torshälla. Busshållplats finns på Mälbyvägen, öster om planområdet.

Lek och rekreation Inom området finns gemensamma ytor som nyttjas för lek och utevistelse. Centralt finns bl.a. iordningställda boulebanor och fotbollsmål står uppställda.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Standarden på vägnätet varierar. Skräddartorpsvägen slingrar sig mellan åkerholmarna i landskapet genom den centralt belägna gården och norr ut. Vändzoner byggs i anslutning till Skräddartorpsvägen för att trafiken inte ska ledas genom den centralt djurhållande fastigheten, Torshälla- Mälby 1:54.

Rönnbärsvägen i norr är på vissa delar mycket smal och kantas av både häckar och stenmurar. Tomttillfarterna är smala, slingrande och leder i många fall över kvartersmark/ privata fastigheter.



Rönnbärsvägen med stenmur på den norra sidan och häckar i söder.

Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg är uppförd.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på ett avstånd om ca 1000 m vid Mälbyvägen.

Parkering

Parkering sker på kvartersmark.

Störningar**Djurhållning**

På den angränsande centrala fastigheten finns bland annat gris, ankor, höns och tappar. Djurhållningen kan beskrivas som ringa och det är inte första hand frågan om matproduktion. Hönsarterna är ovanliga och vissa ingår i en genbank, där arvsanlag sparas. Enligt Lantraser i Naturvården, Program Svenska Naturskyddsföreningen, sammanställt 30 augusti 1999 är syftet med en levande genbank att husdjursrasens genetiska bredd ska bevaras till skillnad från bruksbesättningar som har ökad produktion som mål

Teknisk försörjning

| | |
|---------------------------|---|
| Vatten och avlopp | Vatten och avlopp är framdraget till kopplingspunkter vid tomtgräns i området. VA- nätet erhålls av Eskilstuna Energi och miljö. De flesta fastigheterna är anslutna till vattennätet sedan tidigare. |
| El, tele, bredband | El och tele finns i området. Det finns sedan 2007 stamnät av fibrer och noder i området. |
| Avfall | Närmsta återvinningsstation finns i Torshälla Väsbyholm. |
| Dagvatten | Mycket få hårdgjorda ytor finns i området. Dagvatten infiltreras och övrigt överskottsvatten leds vidare i öppna diken. |

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

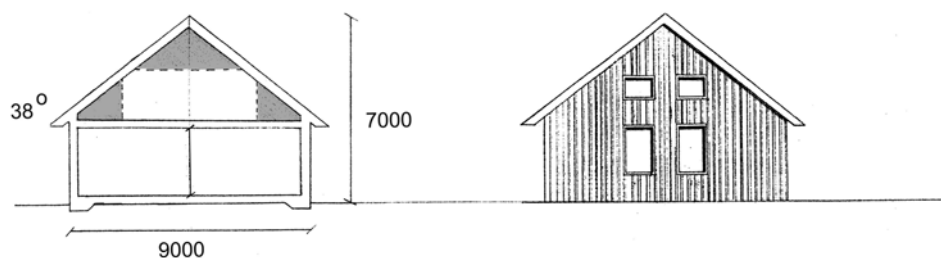
Natur och kultur

| | |
|----------------------------|---|
| Mark och vegetation | Vid om- och tillbyggnad ska topografin inte förändras. Befintlig vegetation ska så långt som möjligt sparas och gallras för att bibehålla områdets karaktär. En kantzon (natur) om 6 m är inritad på åkermarken för att skapa ett skydd för fastigheterna 1:69 och 1:70 från besprutad åkermark. Mark i träda större än 0,1 ha är stödberättigad. |
| Markradon | Nybyggnation ska utföras radonskyddat. Det kommer särskilt att behandlas i bygganmälan. |
| Fornlämningar | Enligt Kulturminneslagen (KML) 2 kap 5 och 10 § föreligger anmälningsplikt. Detta innebär att om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas gällande fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till länsstyrelsen. |

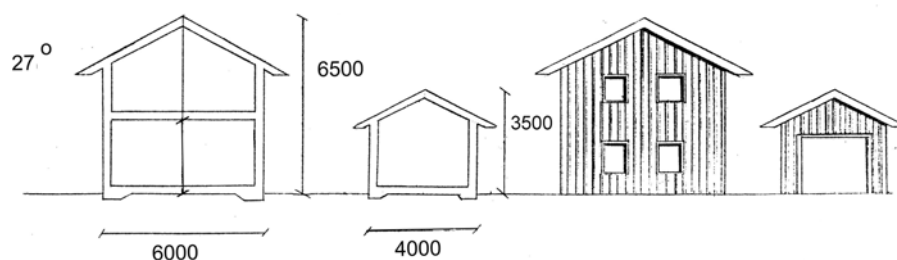
Bebyggelseområden

| | |
|---|---|
| Bebyggelse, placering och utformning | <p>Storleken på byggrätterna är anpassade till området i stort. För samtliga fastigheter är den sammanlagda byggnadsarean 1/7 av tomten. Anledningen till denna begränsning är för att områdets karaktär av hus i natur ska bevaras. Oavsett om grannen har en större tomt och därmed en större byggrätt ska byggnadsarean 1/7 av tomten för den mindre fastigheten följas.</p> <p>De fastigheter på kuperad terräng har maximalt 180 kvm byggrätt. Huvudbyggnad får vara högst 120 kvm. För de fastigheter med relativt platt topografi gäller maximalt 200 kvm byggrätt. Huvudbyggnaden får vara högst 160 kvm.</p> <p>Att de fastigheter på kuperad mark har en mindre byggrätt beror på att deras byggbara yta är mindre och att det är viktigt att marken inte planas ut för att möjliggöra byggnation. Dessutom är det viktigt att området får en helhet och därmed har fastigheter på t.ex. samma sida av en gata fått samma byggrätt.</p> |
|---|---|

Exempel på hur byggnader kan utformas med de nya planbestämmelserna



1½-planshus



Hus med förhöjt väggliv



Suterränghus

Exempel på hur byggnader kan utformas med de nya planbestämmelserna

För samtliga fastigheter får arean för huvudbyggnaden delas upp i två byggnader. Flera komplementbyggnader får uppföras, dock inte större än 40 kvm per byggnad. Komplementbyggnad får ej sammanbyggas med huvudbyggnad och får ej placeras närmare tomtgräns än 4,0 meter. Tak till huvudbyggnad ska utformas som sadeltak eller mansardtak. Tak till verandor och komplementbyggnader ska utformas som sadeltak, pulpettak eller mansardtak. Anledningen till att pulpettak inte tillåts på huvudbyggnad är att i dagsläget består området av sadel- och mansardtak.

Fasaden ska vara av trä.

Högsta taknockshöjd ska vara 7,0 meter för huvudbyggnad och 3,5 meter för komplementbyggnad.

Största takvinkel för huvudbyggnad är 38 grader respektive 27 grader för komplementbyggnad. Vind får inredas. Garage som placeras närmare gräns mot gata än 6,0 meter får inte ha direkt utfart mot gata.

Huvudbyggnad ska placeras så att inte topografin förändras. Växtligheten och särskilt stora träd ska bevaras så långt som möjligt på tomten för att bibehålla den lantliga karaktären.

| | |
|---------------------------|--|
| Gemensamhets lokal | En samlingslokal om 100 kvm för gemensam funktion med högsta tillåtna tacknockshöjd om 5 meter får byggas. |
| Grundläggning | Fastighetsägaren ansvarar för att grundläggning sker utifrån markens beskaffenhet. |
| Markföroreningar | Om markförorening förekommer ska marken saneras. |
| Verksamheter | Inom varje fastighet tillåts högst 25 procent av den totala byggnadsarean att upplåtas för verksamhet. |
| Service | Kommunal service i form av skolor och daghem planeras inte att byggas ut. Befintliga anläggningar inom övriga delar av kommunen ska användas, i första hand i Torshälla dit det är cirka 3 km. |

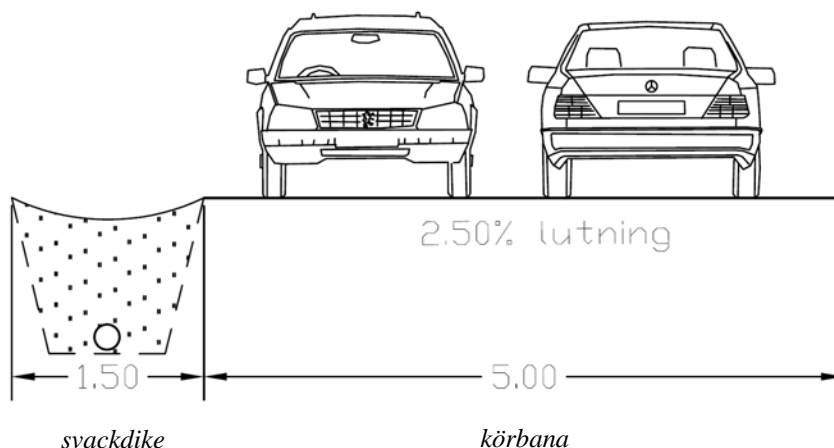
Friytor

| | |
|---------------------------|---|
| Lek och rekreation | Ytor för lek och rekreation finns inom den samfällda naturmarken. Här kan exempelvis lekplats anordnas. |
|---------------------------|---|

Gator och trafik

| | |
|---------------------------|--|
| Gatunät och trafik | <p>Ett ökat åretruntboende leder till ökad trafik vilket kan leda till krav från de boende på förbättringar av vägnätet för att klara trafiksäkerheten och framkomligheten. Det är således upp till samhällighetsföreningen – vägföreningen som huvudman att avgöra vägstandarden inom området. Kommunen kommer <i>inte</i> att ställa krav på vägstandard så länge det är enskilt huvudmannaskap.</p> <p>Planen medger att lokalgatan iordningsställs för utökad bredd, om fastighetsreglering sker av tomterna som angränsar lokalgatan. Utrymme på 6,5 meter läggs ut för lokalgata, Skräddartorpsvägen genom området, där vägbanebredden är 5m och det öppna svackdike är 1,5 m.</p> |
|---------------------------|--|

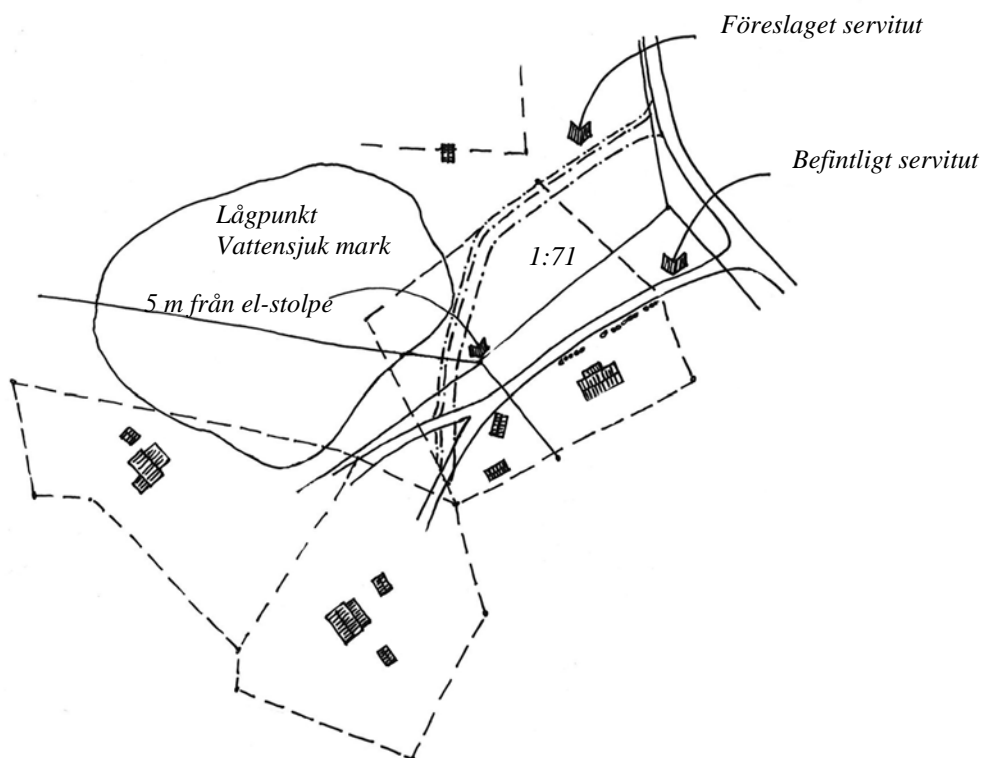
Snitt som visar på förslag till lokalgatans utformning.



Vägar till enskilda fastigheter, tomttillfarter på allmän platsmark och gemensamhetsanläggning på kvartersmark kommer inte att ingå i det lokala gatunätet. Det är av utrymmesskäl svårt att göra om tomttillfarter till lokalgator. Bredden på dessa tomttillfarter bör vara 3,5 m. Därmed fyller inte kommunal standard och kan därför inte övertas av kommunen, om ändring av huvudmannaskap skulle bli aktuell i framtiden.

Dessa tomttillfarter ska säkras i gemensamhetsanläggningar. Ansvaret för underhållet ligger på berörda fastighetsägare eller regleras genom särskild överenskommelse.

Fastigheten Torshälla- Mälby 1:71 har som visas i skissen nedan ett vägservitut över sin fastighet. I och med att fastigheten har ett flertal elledningar över fastigheten är det svårt att bebygga tomten. För att få till en bättre tomt kan servitutet flyttas som i skissen nedan. Tomtillfarten är inritad som 3,5 m bred körbana och 1,5 m bred svackdike. Diket behövs eftersom tomten ligger inom ett lågpunktsområde.



Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg ansluter till lokalgator för att länka samman området. Övrig gång- och cykeltrafik får ske på befintligt vägnät. Gång- och cykelvägen kommer att ha bom för att stoppa obehörig trafik.

Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark. Inom gemensamma ytor kan samfällighetsföreningen anvisa plats för tillfällig uppställning.

Störningar

Djurhållning Den djurhållande bostadsfastigheten detaljplaneläggs inte. Därmed kan verksamheten fortleva på samma premisser som idag. Om närboende blir störda av lukt eller ljud har han/hon rätt att anmäla detta som ett miljöärende för prövning. I prövningen utreds om djurhållningen är störande och om verksamheten behöver flyttas eller läggas ner.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Bygglov får inte ges förrän fastigheten har en godkänd VA-lösning.

El, tele, bredband En befintlig 40 kV ledning är planerad för nedgrävning inom naturområde. Luftledningarna är inritade på plankartan. Marken får inte bebyggas under luftledningar.

Avfall Sopbil trafikerar lokalgatan. För fastigheter vid tomttillfarter kommer sophämtning att ske vid särskild anvisad plats, inte vid tomtgräns.

Dagvatten Dagvatten ska omhändertas lokalt.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Inverkan på miljön och hälsan

0-alternativet Området fortsätter att vara ett fritidshusområde och då endast omfattas av områdesbestämmelser där byggrätten är 60 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad.

Ombyggnadsalternativet Planens genomförande leder till fler åretruntbostäder i naturnära miljö. Det medför ändrad bebyggelsestruktur, p.g.a. större bostäder, bredare gator etc. Nackdelen är att planändringen genererar mer trafik i och utanför området, samtidigt skapas en bra och hållbar lösningar för vatten och avlopp.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Planavgift Planavgift tas ut vid bygglov.

ARBETSGRUPP

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

| | | |
|---------------------|-------------------------------------|-----------|
| Per Idesten | Mark- och fastighet | 710 83 53 |
| Pär Jansson | EEM VA | 710 25 30 |
| Fredrik Tinglöw | EEM EI | 710 23 54 |
| Hans Hagelin | Bygg | 710 12 43 |
| Daryush Keshwarz | Kart & GIS | 710 29 76 |
| Robert Siverud | Plan | 710 83 26 |
| Lisa Mattsson | Plan | 710 20 31 |
| Oscar Häggström | Plan | 710 11 29 |
| Caroline Johansson | Plan | 710 21 21 |
| Ivan Andic | Plan | 710 84 16 |
| Christer Ljungkvist | Plan | 710 83 61 |
| Anna Norberg | Djurskydd för Miljö och räddning | 710 29 51 |

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Caroline Johansson
Planarkitekt

Johan Forsberg
Tf. planchef

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Torshälla – Mälby 1:4 m.fl

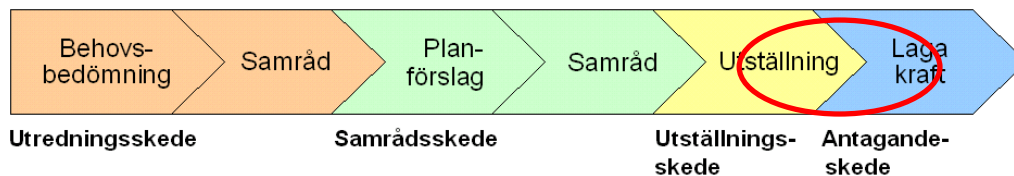
Skräddartorp

Eskilstuna kommun

Behovsbedömning/Avgränsning av MKB

Plannr 1389

Planprocessen



Enligt lagen om miljöbedömningar av planer och program (PBL 5:18 och MB 6:11) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan medföra en *betydande miljöpåverkan*.

Som stöd för kommunens ställningstagande görs en behovsbedömning i ett tidigt skede av planarbetet. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras i form av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

I behovsbedömningen finns 3 alternativ:

- **Ja** indikerar att planförslaget kommer att leda till en betydande miljöpåverkan i enskild aspekt eller sammanvägt med andra aspekter.
- **Nej** indikerar att planförslaget inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan enskilt eller i en sammanvägd bedömning.
- **Osäker** indikerar att det finns en osäkerhet och att frågan kräver djupare analys för att ett ställningstagande ska kunna göras.

Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs under planarbetet kan innebära att bedömningarna måste omvärderas.

INLEDNING

| | |
|---|--|
| Planens syfte | Detaljplanens syfte är att möjliggöra en omvandling fritidshus till åretruntbostäder och att skapa förutsättningar för en god gestaltning och bevarande av områdets karaktär med hus i natur. Nya byggnader ska anpassas till tomtens förutsättningar. Detaljplanen ska även vara förutsättning för en långsiktigt hållbar va-försörjning. |
| Översiktlig beskrivning av planområdet och dess influensområde | Planområdet är ianspråktaget främst med fritidshusbebyggelse. Dessa är reglerade med områdesbestämmelser där bl.a byggrätt tillåts med 60 kvm för huvudbyggnad och 30 för garage/uthus. Viss mark centralt i området är samfällid för sommarstugeföreningen och ska också vara så i framtiden. |

Miljöbalken

| | Ja | Nej | Osäker | Kommentar |
|---|----|-----|--------|-----------|
| 1. Bestämmelser i miljöbalken Strider ett genomförande av planen mot bestämmelserna om hushållning med mark och vatten i 3 och 4 kap miljöbalken? | | Nej | | |
| Överskrider gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken? | | Nej | | |
| Kommer ett genomförande av planen att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken? | | Nej | | |

Gällande regleringar och skyddsvärden

| | Ja | Nej | Osäker | Kommentar |
|---|----|-----|--------|---|
| 2. Förordnanden/skydd Berör planen område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken? Berör planen kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen? | | Nej | | |
| 3. Riksintressen Berör planen riksintresse för natur- eller kulturminnesvård, rörligt friluftsliv eller Natura 2000-område? | Ja | | | Mälaren och dess stränder utgör geografiskt riksintresse. Framförallt viktigt för det rörliga friluftslivet och turismen. Beskrivs närmare i fördjupningen för Mälärstranden. |
| 4. Högt naturvärde Berör planen område, som bedömts ha högt regionalt eller kommunalt naturvärde? | | Nej | | |

| | | | | |
|---|--|-----|--|--|
| 5. Skyddsavstånd Lokaliseras planerade verksamheter så att skyddsavstånd till befintlig bebyggelse inte uppfylls? | | Nej | | |
|---|--|-----|--|--|

Effekter på miljön

| | Ja | Nej | Osäker | Kommentar |
|---|----|-----|--------|---|
| 6. Mark Kan ett genomförande av planen skada befintliga markförhållanden? Ligger delar av planområdet inom det av SMHI karterade riskområdet för översvämning? Kan miljö- och hälsofarliga ämnen finnas lagrade i marken? | | Nej | | Enskilda avloppsanläggningar kan ge läckage till mark. |
| 7. Luft och klimat Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av luftkvalitén eller förändringar av klimatet? | | Nej | | |
| 8. Vatten Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av vattnets kvalitet eller orsaka förändrade flödesmönster? | | Nej | | |
| 9. Vegetation Kan ett genomförande av planen påverka vegetationsförhållandena i området? | | Nej | | |
| 10. Djurliv Kan ett genomförande av planen påverka djurlivet i området? | | Nej | | |
| 11. Landskapsbild Kan ett genomförande av planen påverka landskapsbilden? | Ja | | | Området kommer att utvecklas från fritidshusbebyggelse till permanentboende vilket kommer att ändra bebyggelsestrukturen. |
| 12. Miljöpåverkan från omgivningen Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet? | | Nej | | |

Effekter på hälsa och säkerhet

| | Ja | Nej | Osäker | Kommentar |
|--|----|-----|--------|-----------|
|--|----|-----|--------|-----------|

| | | | | |
|--|----|-----|--|--|
| 13. Störningar Kan ett genomförande av planen medföra störningar; t ex utsläpp, buller, vibrationer, ljus? | | Nej | | Viss trafikökning kommer att ske då detaljplanen ger förutsättningar för permanentboende |
| 14. Säkerhet Kan ett genomförande av planen ge effekter på hälsa och säkerhet? | Ja | | | Permanentboende genererar mer trafik och behov av säkra leder för oskyddade trafikanter. |
| 15. Mark- och vattenanvändning Kan ett genomförande av planen medföra avsevärd förändring av mark och vattenanvändning i området? | | Nej | | |
| 16. Naturresurser Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs? | | Nej | | |
| 17. Transporter/Kommunikation Kan ett genomförande av planen ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik? | | Nej | | |
| 18. Rekreation, rörligt friluftsliv Kan ett genomförande av planen försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreativ möjlighet? | | Nej | | Natur kommer att sparas som allmän platsmark. |
| 19. Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen negativt påverka område med fornlämning eller annan värdefull kulturhistorisk miljö? | | Nej | | |

Övergripande miljömål och bärkraftsprinciper

| | Ja | Nej | Osäker | Kommentar |
|---|----|-----|--------|-----------|
| 20. Långsiktliga miljömål Finns det någon risk att ett genomförande av planen åstadkommer effekter som strider mot de fyra kretsloppsvillkoren eller andra långsiktliga miljömål? | | Nej | | |
| Har ett genomförande av planen effekter som var för sig är begränsade men tillsammans kan vara betydande? | | Nej | | |
| Har ett genomförande av planen miljöeffekter som kan orsaka skada på människors hälsa, direkt eller indirekt? | | Nej | | |

Sammanfattning

| | |
|--|---|
| Positiva effekter av planens genomförande | Planens genomförande leder till fler åretruntbostäder i naturnära miljö. Samtidigt skapas bra lösningar för vatten och avlopp. |
| Negativa effekter av planens genomförande | Viss ökad trafik i området samt en ändrad småskalig bebyggelsestruktur. |
| Nollalternativ | Området fortsätter att vara ett småskaligt fritidshusområde. |
| Sammanfattande kommentarer | Möjlighet ges för fler att bosätta sig permanent i området och med ett utbyggt VA skapas ett system som ger mindre påverkan på miljön.. En negativ effekt av utbyggnaden kan vara att trafiken till området ökar. |

Motiverat ställningstagande

| Med utgångspunkt i ovanstående gör kommunen följande bedömning: | Markera med X |
|--|---------------|
| Ett genomförande av detaljplanen har inte någon påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. | X |
| Planbeskrivning enligt PBL. | |
| Ett genomförande av detaljplanen kan få negativa effekter, men förebyggande åtgärder kommer att vidtas så att dessa inte blir betydande. | |
| Konsekvenser och åtgärder redovisas i planbeskrivningen, enligt PBL. | |
| Ett genomförande av detaljplanen kan få en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. | |
| En MKB enligt 5 kap. 18 § PBL erfordras. | |
| Miljöpåverkan är så betydande att andra lokaliseringalternativ bör utredas. | |

ARBETSGRUPP

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

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Per Idesten | Mark och fastighet |
| Pär Jansson | Energi och miljö - VA |
| Monika Dahlander | Bygg |
| Daryush Keshavarz | Kart och GIS |
| Robert Siverud | Plan |
| Oscar Häggström | Plan |

Eskilstuna 2008-07-25

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Caroline Johansson
Planarkitekt

Johan Forsberg
Tf planchef

Antagandehandling

Detaljplan för

Torshälla-Mälby 1:4 m.fl.

Skräddartorp
Eskilstuna kommun

Genomförandebeskrivning

plannr 1389-1

Inledning

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de *organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder* som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Tidplan | Vår 2008 Sommaren 2008 Hösten 2008 | Samråd Utställning Antagande av kommunfullmäktige Detaljplanen vinner Laga kraft under förutsättning att den inte överklagas |
| Genomförandetid | Planens genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs. | |
| Huvudmannaskap | Detaljplanen anger enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet ska ansvara för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser. Detta gemensamma ansvar fullgörs ofta genom att fastighetsägare går samman och bildar en samfällighetsförening som sköter de allmänna platserna. | |
| Ansvarsfördelning | <u>Fastighetsägarna</u> ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten på kvartersmark. | |

Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvarar för VA-ledningar (vatten och avlopp), fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt. För elledningar ansvarar Eskilstuna Energi och Miljö AB fram till elmätare.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar fram till kopplingspunkt.

Mälby Samfällighetsförening (GA: 1) ansvarar för vägar inom planområdet.

Skräddartorps sommarstugeförening ansvarar för gemensamma områden inom fastigheten Torshälla-Mälby 1:4

Fastighetsrättsliga frågor

| | |
|----------------------------|---|
| Berörda fastigheter | Detaljplanen berör Torshälla-Mälby 1:4, 1:55-1:71. |
| Fastighetsbildning | <p>Ett servitutsområde över fastigheten Torshälla-Mälby 1:71 ses över. Fastighetsägare till Torshälla-Mälby 1:71 föreslår att servitutsområdet flyttas för att möjliggöra en lämpligare byggrätt för fastigheten Torshälla-Mälby 1:71, se karta i planbeskrivningen sid.8. Fastighetsägare till Torshälla-Mälby 1:71 står för kostnaden för förrättningen samt för anläggandet av ny tomttillfart.</p> <p>Drift och underhåll av vägen kommer de som nyttjar vägen att stå för eftersom det ska bildas en gemensamhetsanläggning istället för servitut.</p> |
| Tomttillfarter | Enskilda tomttillfarter över naturmark eller kvartersmark till lokalgata säkras rättsligt genom att servitut upprättas. Servitutet kan bildas genom lantmäteriförrättning eller genom att avtal träffas mellan fastighetsägarna. |
| Servitut | Servitut finns för alla fastigheter att använda befintliga vägar på fastigheten Torshälla- Mälby 1:4. |
| Allmänna platser | Detaljplanen medför rätt för huvudmannen att lösa in mark för allmän plats, (lokalgata och natur). Huvudmannen har även en skyldighet att förvärva mark utlagd som allmän plats om fastighetsägaren så begär. |
| Ledningsrätt | Teknisk anläggningar (E) säkras med ledningsrätt eller servitut på ledningsinnehavarens initiativ. |

Ekonomiska frågor

- Planavgift** Planavgift tas ut i samband med bygglov.
- Vatten och avlopp** Anslutning till kommunalt vatten och avlopp sker enligt gällande VA-taxa. För mer information kan man kontakta Eskilstuna Energi och Miljö AB.
- Ledningar** I de fall nybyggnation kräver att befintlig el eller teleledning måste flyttas får respektive fastighetsägare svara för denna kostnad. Kontakta ledningsinnehavaren.

Tekniska frågor

- Tillfarter** Fastigheterna Torshälla-Mälby 1:61-71 får tillfart över Natur
- El** En 40 kv ledning planeras att grävas ner inom området Natur.
- Vatten och avlopp** Innan bygglov beviljas ska fastigheten ha godkänd va-lösning. Ta kontakt med kommunens Miljö och Räddningstjänstförvaltning.
- Parkering** Enskilda parkeringar ordnas inom den egna fastigheten.

Eskilstuna 2008-08-04

KOMMUNLEDNINGSKONTORET
Näringsliv
Mark- och fastighetsenheten

Per Idesten
Fastighetschef