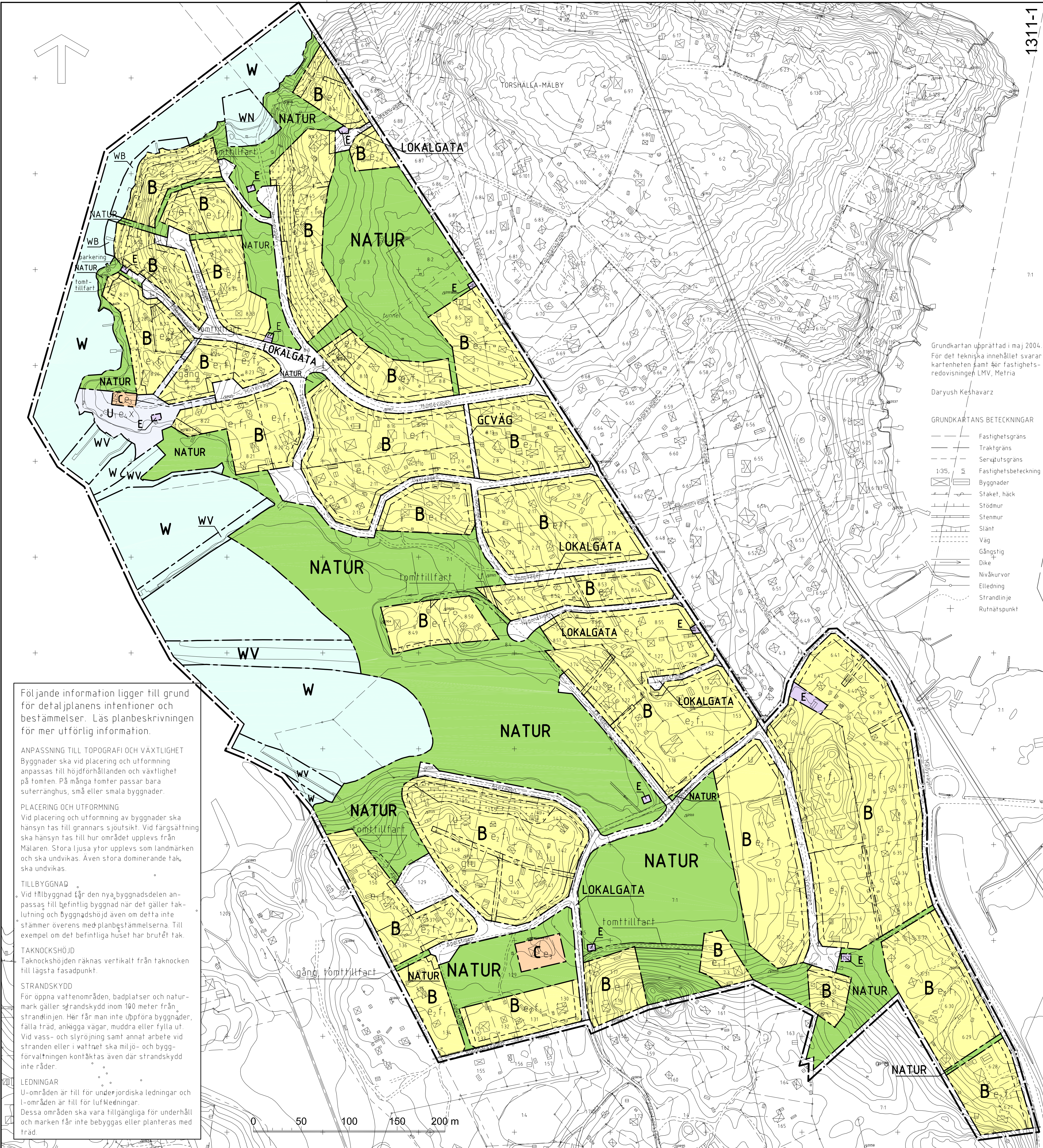




Följande information ligger till grund för detaljplanens intentioner och bestämmelser. Läs planbeskrivningen för mer utförlig information.

ANPASSNING TILL TOPOGRAFI OCH VÄXTLIGHET
Byggnader ska vid placering och utformning anpassas till höjdförhållanden och växtlighet på tomten. På många tomter passar bara suterränghus, små eller smala byggnader.

PLACERING OCH UTFORMNING
Vid placering och utformning av byggnader ska hänsyn tas till grannars sjöutsikt. Vid färgsättning ska hänsyn tas till hur området upplevs från Mälaren. Stora ljusa ytor upplevs som landmärken och ska undvikas. Även stora dominerande tak ska undvikas.

TILLBYGGNAD
Vid tillbyggnad får den nya byggnadsdelen anpassas till befintlig byggnad när det gäller taklutning och byggnadshöjd även om detta inte stämmer överens med planbestämmelserna. Till exempel om det befintliga huset har brutet tak.

TAKNOCKSHÖJD
Taknockshöjden räknas vertikalt från taknocken till lägsta fasadpunkt.

STRANDSKYDD
För öppna vattenområden, badplatser och naturmark gäller strandskydd inom 100 meter från strandlinjen. Här får man inte uppföra byggnader, fälla träd, anlägga vägar, muddra eller fylla ut. Vid vass- och slöröjning samt annat arbete vid stranden eller i vattnet ska miljö- och byggförvaltningen kontakts även där strandskydd inte råder.

LEDNINGAR
U-områden är till för underjordiska ledningar och I-områden är till för luftledning. Dessa områden ska vara tillgängliga för underhåll och marken får inte bebyggas eller planteras med träd.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns, ritad 5 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GCVÄG Gång- och cykelväg
- NATUR Naturområde
- NATUR₁ Naturområde där högst 8 parkeringsplatser får anordnas

Kvartersmark

- B Bostäder, friliggande
- C Samlingslokal
- E Teknisk anläggning
- U₁ Uppläggningsplats för småbåtar

Vattenområde

- W Vattenområde som inte får överbyggas
- WB Mindre stolp- och flytbryggor, högst 1,5 m breda får byggas
- WN Badplats
- WV Småbåtshamn med bryggor

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gång Gångväg
- tomttilfart Tomttilfart
- parkering Parkering får anordnas

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största sammanlagda byggnadsarea är 1/7 av tomten men högst 180 m². Huvudbyggnad får vara högst 120 m².

Arealen får delas upp i två byggnader. Flera komplementbyggnader får uppföras. Varje komplementbyggnad får inte vara större än 40 m². Tak ska utformas som sadeltak eller pulpettak. Högsta tillåtna taknockshöjd är 7,0 m för huvudbyggnad och 3,5 m för komplementbyggnad. Största tillåtna takvinkel för huvudbyggnad är 38° och för komplementbyggnad 27°.

- e₂ Största sammanlagda byggnadsarea är 1/7 av tomten men högst 200 m². Huvudbyggnad får vara högst 160 m². Arealen får delas upp i två byggnader. Flera komplementbyggnader får uppföras. Varje komplementbyggnad får inte vara större än 40 m². Tak ska utformas som sadeltak eller pulpettak. Högsta tillåtna taknockshöjd är 8,0 m för huvudbyggnad och 3,5 m för komplementbyggnad. Största tillåtna takvinkel för huvudbyggnad är 38° och för komplementbyggnad 27°.
- e₃ Största sammanlagda byggnadsarea för samlingslokal är 150 m². Högsta tillåtna taknockshöjd är 5,0 m.
- e₄ Största sammanlagda byggnadsarea på båtuplaget är 750 m². Varje enskild byggnad på båtuplaget får inte vara större än 50 m². Högsta tillåtna taknockshöjd är 4,0 m.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast undantagsvis bebyggas med komplementbyggnader
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- l Marken skall vara tillgänglig för allmänna luftledning
- x Marken skall vara tillgänglig för allmänna gångvägar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- b₁ Bergträckning ovanför tunneltak får inte underskrida 4,0 m inom område där bostadshus är beläget
- f₁ Placering och utformning av byggnader ska anpassas till topografi och växtlighet, särskilt träd, på tomten
- f₂ Garage som placeras närmare gräns mot gata än 6,0 m får inte ha direkt utfart mot gata

Komplementbyggnad får inte byggas ihop med huvudbyggnad. Komplementbyggnad får inte uppföras närmare tomtgräns än 1,0 meter. Högst 25% av byggnadsarean får inredas till verksamheter. Verksamheten får inte bedrivas utomhus eller på annat sätt störa omgivningen. Minsta tomtstorlek är 1500 m². Dagvatten från kvartersmark ska så långt möjligt renas och infiltreras inom respektive tomt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Bygglövsförfordringar får inte ges förrän fastigheten har en godkänd VA-lösning. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Vid ansökan om bygglövsförfordring tas planavgift ut.

Till planen hör : X Planprogram X Planbeskrivning X Genomförandebeskrivning		X Konsekvensbeskrivning X Fastighetsförteckning X Samrådsredogörelse	Illustrationskarta X Utlåtande efter utställning	
Detaljplan för			Antagandehandling	
Torshälla Mälby, västra			Beslutsdatum 060823 / 061122	Instans SBN
Eskilstuna kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, Planavdelningen			Antagande 2006-12-14	KF
Upprättad 2005.08.09			Laga kraft 2008-04-24	
Åsa Elofsson			Elisabeth Lindblad	
Skala 1:2000 0 20 40 60 80 100 200 m			1311-1	

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

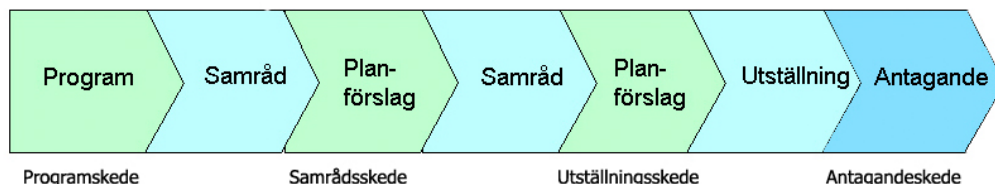
Torshälla - Mälby, västra

Bostadsområde vid Mälaren
Eskilstuna Kommun

Planbeskrivning

Plannummer 1311-1

Planprocessen



Den första delen i planprocessen består av ett **programskede**. Under programskedet upprättas ett planprogram som sänds ut på samråd till berörda. Syftet med planprogrammet är att ange förutsättningar för planarbetet, uttrycka kommunens vilja och mål med planuppdraget samt att i ett tidigt skede ta del av berördas synpunkter. Efter program-samrådet avgörs om arbetet ska gå vidare med detaljplan för hela eller delar av av programområdet.

I den andra delen av planprocessen påbörjas arbetet med en detaljplan. I detaljplanen ges en samlad bild av mark-användningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. De synpunkter som kommit in under program-samrådet beaktas i planförslaget. Under **samrådsskedet** för planförslaget ges berörda åter möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten (**Utställningsskedet**). I det sista skedet, **antagandeskedet**, antas detaljplanen och vinner därefter laga kraft.

INLEDNING

Handlingar

Planhandlingarna består av denna handling, detaljplanekarta, genomförandebeskrivning, konsekvensbeskrivning, teknisk undersökning samt samrådsredogörelser och utlåtanden från samråd och utställningar.

Bakgrund

Föreslagen omvandling grundas på ett ökat intresse för åretruntboende vid Mälaren, samt den av kommunfullmäktige antagna marknadsstrategin att genom en utveckling av attraktivt sjönära boende öka inflyttningen till kommunen.

Syfte

Detaljplanens syfte är dels att möjliggöra en omvandling av fritidshus till åretruntbostäder dels att skapa förutsättningar för en god gestaltning med 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.

Läge och areal	Torshälla-Mälby är beläget ca fyra km norr om Torshälla intill Mälaren. Planområdets landareal är cirka 58 ha.
Planområdets avgränsning	Torshälla-Mälby har i samband med att detaljplanearbetet startat delats upp i två detaljplaner. En för den västra delen (detaljplan 1311-1) och en för den östra delen (detaljplan 1312-1). Detaljplanen för Torshälla-Mälby, västra avgränsas i öster av Åsvägen och Mälbyvägen. I söder gränsar den mot Skräddartorp.
Gällande detaljplaner	I området finns tre äldre detaljplaner med varierande byggrätter avsedda för fritidshusbebyggelse. 2-95 fastställd den 28 september 1970, 0-34 fastställd den 6 oktober 1954 och A4-5 fastställd den 12 augusti 1936.
Övriga planer	Områdesbestämmelser, Ob Ä 6020, med upphävda areabegränsningar finns för fastigheterna utmed Nyponstigen. En översiktsplan för Eskilstuna kommun antogs den 26 maj 2005. Samtidigt antogs en fördjupning av översiktsplanen för Mälarstranden. I den redovisas Torshälla-Mälby som ett lämpligt omvandlingsområde från fritidshusboende till åretruntboende. Eftersom naturmarken i området är begränsad bör den behållas och inte tas i anspråk för nya tomter. I detaljplanearbetet för Torshälla-Mälby har den fördjupade översiktsplanen för Mälarstranden varit en utgångspunkt.
Riksintresse	Torshälla-Mälby ligger inom riksintresse för Mälaren med öar och strandområden enligt 4 kap miljöbalken.
Strandskydd	Endast en liten del av södra planområdet (söder om Badhusviken), där detaljplan saknas, omfattas av strandskyddet. Strandskyddet gäller 100 meter från strandlinjen, vid medelvattenstånd, både ut i vattnet och in på land.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historia	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 byggnandet 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 och byggts till.
Fornlämningar	Några kända fornlämningar finns inte inom området.

Vattenområden	Tillgängligheten till Mälaren är begränsad på grund av terrängförhållanden, privatisering av allmänplatsmark och de stora vassbälten som finns främst i Badhusviken. Vassen har stor betydelse för den biologiska mångfalden och fyller en viktig funktion vid rening av dagvatten (regn- och smältvatten) som rinner ut i Mälaren. En anlagd badplats, Gossen, finns i den norra delen av planområdet. Utöver enskilda bryggor finns tre större gemensamma båtbyggor, varav den vid Gökudden rymmer flest båtar. Vid anläggandet av bryggorna har muddermassorna inte lagts upp på land utan i vattnet, vilket har gjort att vegetation har spridit sig ut på muddringsmassorna. Strandvegetationen i form av till exempel al, björk och olika sälgarter är värdefull för fåglar och insekter.
Mark och vegetation	Området är kuperat med stora nivåkillnader. I den södra delen är terrängen mer flack och utnyttjas till viss del för jordbruk. Vegetationen är omfattande med stort inslag av tall och gran. Berg i dagen förekommer. Många av tomtarna är naturtomter där mycket av den befintliga vegetationen har sparats. På senare år har bebyggelse tillkommit som har förändrat tomtens karaktär betydligt genom t ex sprängningar, schaktningar, utfyllnader och avverkning av träd.
Radon	Torshälla-Mälby ligger inom normalriskområde för radonförekomst.
Bebyggelse	Inom planområdet finns cirka 130 tomter. Storleken på dessa varierar mellan 883 m² och 3 379 m² varav övervägande andel är mellan 1 000 och 2 500 m² stora. Bebyggelsen består av både enkla fritidshus och åretrunthus med hög standard. I dagsläget är cirka 35 % mantalsskrivna i området. På den delen av fastigheten Torshälla-Mälby 8:2, som ligger vid grenkorsningen Humlevägen, Oxbärsvägen, Mistelvägen och Tibastvägen, finns en ingång till en tunnel. Tunneln hör till ett nedlagt vattenverk, se även under teknisk försörjning, "vattenverk". Det som syns utvändigt är en mindre byggnad.
Bebyggelsens särdrag	De äldre husen är små och smälter på ett naturligt sätt in i den kuperade terrängen. Husen är ofta placerade långt från gatan och är inbäddade i växtlighet. Utformningen av husen varierar i området men de flesta är enkla byggnader uppförda i ett plan. Fasadmaterialet består huvudsakligen av trä. Tunna, flacka sadeltak är vanligast men några smala hus med brutna tak finns också i området. Taken är beklädda med tegel, plåt eller papp. Takmaterialen är ofta i mörk kulör och i matt utförande.
Service	Det finns ingen utbyggd kommersiell service inom området. Skola, affär och annan service finns närmast i Torshälla.
Lek och rekreation	En bollplan finns i den södra delen av planområdet.

Gator och trafik	Gatunätet har mycket varierande standard med både asfalterade och grusade vägar. Vägbredderna varierar kraftigt mellan gatorna men också längsmed gatorna. Gatubelysning finns på Humlevägen. Tillräckligt stora vändplatser saknas på flera gator.
Kollektivtrafik	Busshållplats finns vid vändplanen på Mälbyvägen öster om planområdet.
Teknisk försörjning Vatten och avlopp	De flesta fastigheter i området är anslutna till kommunalt vatten via enskilt ledningsnät. Även privat sommarvattenledningsnät finns i stora delar av området. Avloppslösningarna är enskilda för respektive fastighet.
Dagvatten	Dagvattnet avleds på oreglerat sätt i vägdiken, direkt på vägmark och på tomtmark.
Vattenverk	Från slutet av 1960-talet till början av 1970-talet försörjdes Torshälla med vatten från Mälaren. Berget mellan Humlevägen och Åsvägen användes som vattenverk. Det som syns av den verksamheten är vattenintagstunneln och ingångstunneln som båda numera är igenstängda. I gällande detaljplan är marken utlagd för allmänt ändamål.
El	Elledningsnätet är i huvudsak luftburet.
Tele	Teleledningsnät är i huvudsak luftburet. Två rikskablar för tele är förlagda inom området. Dessa är nu tagna ur drift.
Avfall	Sophämtning sker idag med olika frekvens beroende på typ av boende. En mindre miljöstation finns i södra delen av det östra planområdet.

FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

Strandskydd	Strandskydd avses införas för naturmark, badplatser och öppna vattenområden. Strandskyddet avses upphävas för kvartersmark och gatumark, som tidigare inte har varit planlagda (södra delen av planområdet, söder om Badhusviken).
Vattenområden	Fler båtplatser bör först och främst tillskapas genom förlängning av eller dubbelsidig utnyttjning av befintliga bryggor. Detta är möjligt vid Gökudden. För att minimera ingreppen i vassen i Badhusviken föreslås att befintlig brygga förlängs. Restriktivitet bör gälla för nya båtbyggor som kräver muddring eller vassröjning. För att förbättra genomströmning av vatten i Badhusviken bör de muddermassor, som lagts upp som pirar, ersättas med stolp- eller flytbryggor. Badplatsen i norr, Gossen, fastställs som badplats i detaljplanen.

För strandtomter finns möjlighet att anlägga mindre stolp- eller flytbryggor med en maximal bredd på 1,5 meter. Dessa får anläggas inom område på plankartan som markerats med WB. Byggnader får inte uppföras på bryggorna. Stolp- eller flytbryggor föreslås eftersom de medför minimala ingrepp i miljön och inte försämrar vattenströmningen.

Mark och vegetation

Befintliga naturområden ska sparas och skötas för att behålla områdets karaktär. Inom naturområden får gångvägar och mindre lekplatser anläggas.

Landskapets karaktär ska vara utgångspunkt vid förändringar. Sprängning, schaktning och utfyllnad bör endast förekomma sparsamt då det innebär en stor förändring av tomtens karaktär och påverkar det ekologiska systemet på ett negativt sätt.

Byggnader ska anpassas efter tomtens förutsättningar och inte tvärtom. Suterängvåning, smala hus och hus med flera volymer är exempel på hur byggnader kan anpassas till terrängen. I samband med ansökan om bygglov/byggnämnan ska förändringar av marknivåer redovisas.

Den omfattande vegetationen på tomtarna är ett karakteristiskt inslag i området och bör om möjligt bevaras. Träd och strandvegetation är särskilt värdefulla.

Bebyggelse, bostäder

Områdets bebyggelse har genomgått förändringar under en lång tidsperiod varför mycket av den ursprungliga fritidshuskaraktären har försvunnit. Det är viktigt att anpassa bebyggelsen efter områdets förutsättningar så att onödiga schaktningar och utfyllnader undviks.

Mark har avsatts för två nya tomter i vinkeln Skräddartorpsvägen - Syrérvägen.

Enligt tekniska undersökningar, som finns som bilaga till planbeskrivningen, är det möjligt att bebygga tomten 8:2#3 under förutsättning att vissa byggnadstekniska åtgärder vidtas. Dessa åtgärder beskrivs mer utförligt i den tekniska undersökningen.

Tunneln måste på sikt förseglas oavsett om tomten bebyggs eller ej. Enligt den tekniska undersökningen är det möjligt att placera ett bostadshus ovanpå mynningen till tunneln. Där är bergtäckningen (bergets tjocklek från tunneltak upp till markyta) 2,8 m. För säkerhets skull bör detta utökas i detaljplaneförslaget. Dessutom bör det vara möjligt att röra sig runt huset, vilket inte går om huset placeras alldeles intill mynningen. Därför bör ett bostadshus placeras där bergtäckningen ovanför tunnelns tak är minst 4 m tjock, vilket är ca 5 m bortom taket på befintlig byggnad. Där kan man med säkerhet säga att tunneln inte påverkas av ny byggnad ovan jord. Tomten har fått sin bygg rätt begränsad ytmässigt efter dessa förutsättningar.

Parkering eller garage kan lämpligen anordnas inom yta för befintlig byggnad, som antingen delvis rivs eller snyggas till och nyttjas som den är. Det lutande golvet kan fyllas upp med stenfyllning mot ny vägg.

Ytterligare tomter kan endast tillskapas genom avstyckning av befintliga större tomter. Minsta tomtstorlek är 1500 m².

Placering och utformning, bostäder

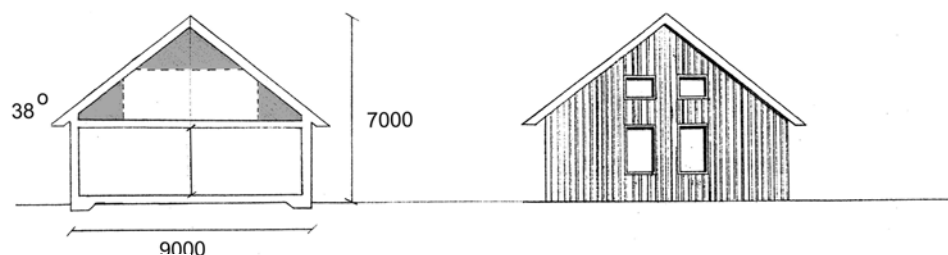
Föreslagna byggrätter i detaljplanen har anpassats efter tomtstorlek, terrängförhållanden, landskapsbilden sett ifrån Mälaren samt förhållande till omgivande fastigheter. Placering och utformning av byggnader ska anpassas efter topografi och växtlighet, särskilt träd, på tomten. Hänsyn ska också tas till grannars sjöutsikt.

I ett fritidshusområde är byggnaderna oftast många och små. För att behålla denna karaktär är det viktigt att komplementbyggnaderna inte blir alltför iögonfallande. Det är bättre att uppföra flera mindre komplementbyggnader än en stor. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte sammanbyggas. För att området ska få en enhetlig karaktär bör fasadmaterialet vara av trä.

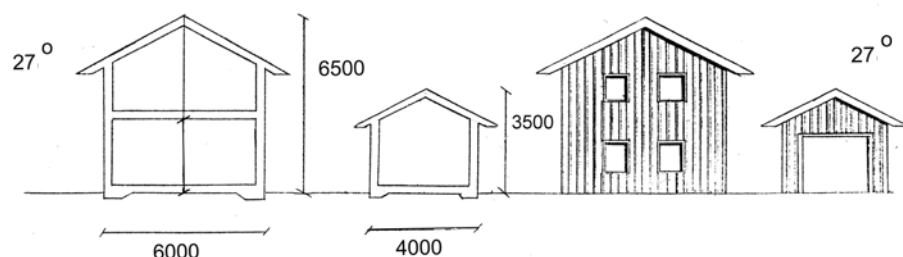
Taken får inte vara dominerande. Detta innebär att byggnaderna inte får ha alltför branta eller valmade tak. Detta medför också att byggnaderna inte kan vara alltför breda.

Fasadmaterial och färgsättning ska väljas så att byggnaderna smälter in i omgivningen på ett naturligt sätt. Fasad- och takkulörer bör därför inte vara alltför ljusa eller blanka.

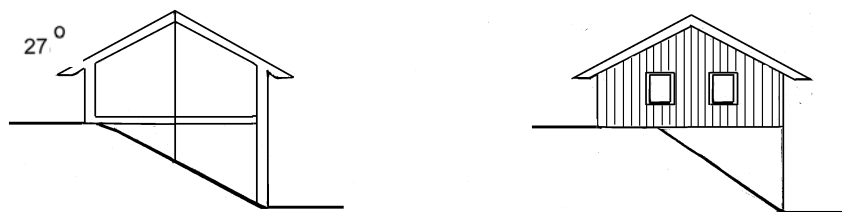
Exempel på hur byggnader kan utformas med de nya planbestämmelserna



1 1/2-planshus



Hus med förhöjt väggliv



Suterränghus

Exempel på hur byggnader kan utformas med de nya planbestämmelserna

Byggnader ska uppföras i material och teknik i enlighet med ett ekologiskt byggande, som ger sunda bostäder utan skadlig miljöpåverkan vid tillverkning, under brukstiden och vid återbruk.

**Bebyggelse,
övriga byggnader,
båtanläggningar**

I detaljplanen ges utrymme för en gemensam lokal på Torshälla-Mälby 1:29, där det idag finns dansbana. På Gökudden finns en gemensam lokal, som antingen kan byggas ut alternativt att ny byggnad uppförs. Byggnadsarean får högst vara 150 m².

I anslutning till Gökuddens småbåtshamn kan en del av marken användas som uppläggningsplats för småbåtar. Mindre förråd och båtskjul får uppföras. Byggnaderna bör inte vara alltför stora eller på annat sätt dominerande. För båtupplag såväl som för byggnader inom detta område behövs bygglov och bygganmälan.

Flera områden för pumpstationer och transformatorer finns i planområdet. Tekniska byggnader ska utformas med stor omsorg och även de ha en takutformning som passar in i området. Pumpstationen vid Gossenbadet bör utformas med tak med växtlighet.

Verksamheter

Högst 25 % av den totala byggnadsarean får inredas för verksamhet som inte är störande för omgivningen. Verksamheten får inte bedrivas utomhus. Exempel på sådan verksamhet är kontor, fotvård, frisör, massör.

Service

Kommunal service i form av skolor och daghem planeras inte att byggas inom området. Befintliga anläggningar i övriga delar av kommunen ska användas, i första hand i Torshälla dit det är cirka 4 kilometer.

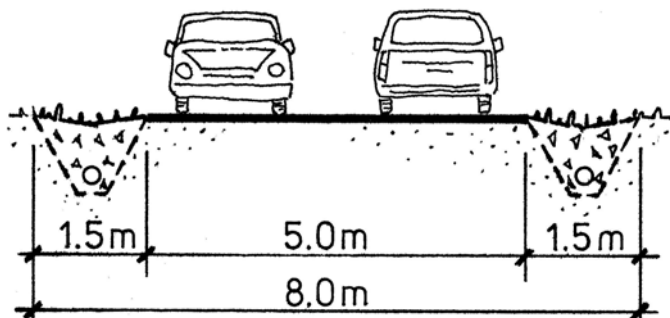
**Lek och
rekreation**

Området för lek och spel i anslutning till Apelstigen fastställs i detaljplanen. Mindre lekplatser får anordnas i naturområdena.

Gator och trafik

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.

Vägområdet för lokalgator bör vara tillräckligt brett för att inrymma en körbanebredd på 4,5 - 5 meter samt vägdiken på båda sidor om vägen, vilket medför ett vägområde som är 8 meter brett. För de mindre vägarna behöver inte vägområdet vara lika stort. För att åtgärda vägarna behöver i några fall tomtmark tas i anspråk.



Exempel på hur ytorna inom vägområdet kan ordnas.

Vändplatser krävs för att sopbilar, snöröjningsfordon och utryckningsfordon ska komma fram. De vägar där vändplatser inte kan anordnas eller där vägen är alltför brant eller endast betjänar enstaka fastigheter kommer inte att ingå i lokalgatunätet utan fungera som tomttillfarter. Det innebär att de inte uppfyller kommunal standard och därför inte kan övertas av kommunen om ändring av huvudmannskapet skulle bli aktuellt i framtiden. För fastigheter vid tomttillfarter kommer sophämtning inte att ske vid tomtgränsen utan vid särskilt anvisad plats.

Detaljplanen möjliggör en förbättring av vägnätets standard, men det är vägsamfällighetsföreningen och dess medlemmar som bestämmer om och när vägarna ska breddas eller rustas. Kommunen kommer inte att ställa några krav på vägstandarden så länge det är enskilt huvudmannskap.

Parkering

Parkering ska ordnas inom den egna fastigheten. Är detta ej möjligt kan parkering ordnas på en av samfällighetsföreningen anvisad parkeringsplats. Gällande regler för fri sikt i korsningar och vid tomtutfarter skall följas.

På naturområdet intill Humlevägen ges möjlighet att anordna enstaka parkeringsplatser, om behov uppstår i framtiden. Platserna ska anpassas till naturen och bör inte asfalteras. För att anlägga parkeringsplatserna krävs markägarens tillstånd samt bygglov. Ett flertal av fastigheterna utefter Humlevägen är branta och har svårigheter att ordna med parkering. Även besökare till badplatsen kan hänvisas till dessa platser så att de inte blockerar vändplatsen eller utfarter för fastigheter utefter Humlevägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp	Eskilstuna Energi och Miljö AB bygger ett vatten- och avloppsnät i området med anslutning till varje fastighet. Ledningsnätet beräknas vara klart för anslutning i början av 2007. Enligt planbestämmelserna får inte bygglov ges förrän fastigheten har en godkänd VA-lösning. De privata sommarvattenledningsnäten kommer att få ligga kvar och kan nyttjas även i fortsättningen.
Dagvatten	Dagvatten inom kvartermark ska så långt möjligt infiltreras på den egna tomten. Vid en breddning av vägarna, eller vid problem med att ta hand om dagvattnet från vägarna, bör det redovisas hur man har för avsikt att lösa ett lokalt omhändertagande av dagvattnet. Vid behov av dammar ska dessa i första hand anläggas på naturmark inom planområdet. Vid ansökan om bygglov/bygganmälan ska dagvattenhanteringen redovisas.
Vattenverk	De båda ingångstunnlarna till vattenverket ska iordningsställas. Fastighetsägaren ansvarar för detta.
El	Elnätet kommer att behöva förstärkas i takt med att området byggs ut. Ledningsnätet kommer även i fortsättningen till största delen vara luftburet.
Tele	Ledningsnätet kommer även i fortsättningen att vara luftburet.
Bredband	I samband med utbyggnaden av vatten och avlopp läggs även tomma rör för optofiber ner i marken. När ett tillräckligt stort intresse finns för anslutning till bredband läggs optofibern ned i rören.
Avfall	Ordinarie hämtning (åretruntboende) av avfall kommer liksom tidigare att ske via tömning av kärl utställda längs med gatan. För sophämtning krävs att vägen är framkomlig, dvs. har en körbanebredd på 3,6 m och en yta på 1 m på var sida om vägen som är fritt från hinder. Vid återvändsgata ska en vändplan som är tillräckligt stor finnas. Om inte kraven uppfylls sker sophämtning vid överenskommen plats dit varje enskild brukare får transportera sin soptunna. Miljöstationen på Torshälla-Mälby 7:1, i anslutning till detaljplaneområdet, föreslås flyttas till busshållplatsen eller till jollebasområdet för att klara fler sorteringsfraktioner.
Värme	Utbyggnad av fjärrvärme till Torshälla-Mälby är inte aktuellt.

ARBETSGRUPP

Planarbetet har bedrivits i projektform. Medverkande tjänstemän:

Ivan Andic	Stadsbyggnadsförvaltningen	10 87 82
Monika Dahlander	Miljö- och byggförvaltningen	10 20 45
Jens Doverborg	Miljö- och byggförvaltningen	10 18 76
Anna Götzlinger	Kultur och fritidsförvaltningen	10 27 00
Pär Jansson	Eskilstuna Energi & Miljö AB	10 25 30
Fredrik Granlund	Kommunledningskontoret	10 10 75
Lennart Nilsson	Stadsbyggnadsförvaltningen	10 11 27
Magnus Ribbing	Torshälla stads förvaltning	10 73 32
Fredrik Tinglöw	Eskilstuna Energi & Miljö AB	10 23 54
Marita Lorentzon	Stadsbyggnadsförvaltningen	10 20 30

Eskilstuna 2006-11-14

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planavdelningen

Marita Lorentzon
Planarkitekt

Elisabeth Lindblad
Planchef

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Torshälla – Mälby, västra

Bostadsområde vid Mälaren
Eskilstuna Kommun

Genomförandebeskrivning plannummer 1311-1

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	Oktober-december 2004	Plansamråd
	April 2005	Utställning 1
	Augusti-september 2005	Utställning 2
	Oktober 2006	Utställning 3
	Januari 2007	Kommunfullmäktige antar detaljplanen
	Februari/mars 2007	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 själva ansvarar för utbyggnad och framtida drift av gator, naturområden och andra allmänna platser. Inget ansvar läggs dock på någon enskild fastighetsägare, utan skyldigheten fullgörs genom att fastighetsägarna går samman i någon form av samfällighetsförening. Mälby samfällighetsförening är idag väghållare i området och har underhållsansvaret på befintliga vägar (lokalgator). Vägarna ingår i gemensamhetsanläggningen Torshälla-Mälby ga:1. Övriga allmänna platser som inte ingår i Torshälla-Mälby ga:1 sköts av respektive fastighetsägare.	

En samordnad förvaltning av de allmänna platserna i området kan ske genom att Torshälla-Mälby ga:1 utökas till att omfatta alla allmänna platser. Detta sker genom att fastighetsägarna i området kontaktar Lantmäteriet och begär en ny anläggningsförrättning av Torshälla-Mälby ga:1. Mälby samfällighetsförening blir i detta fall ensam huvudman inom planområdet. Alternativt kan en ny samfällighetsförening bildas med ansvar för naturområden och andra allmänna platser.

Om fastighetsägarna inte begär en utökning av Torshälla-Mälby ga: 1 fortsätter Mälby samfällighetsförening att sköta vägarna och övriga allmänna platser fortsätter att skötas av respektive fastighetsägare.

Ansvarsfördelning Eskilstuna kommun ansvarar för borttagandet av betongbyggnad vid Humlevägen 12. Betongbyggnaden öster om badplatsen ska iordningställas i samråd med de boende i området.

Enskilda fastighetsägare ansvarar för anläggnings-, sanerings- och byggnadsarbeten på deras mark.

Mälby samfällighetsförening ansvarar för drift, skötsel och utbyggnad av de områden som ingår i gemensamhetsanläggningen Torshälla-Mälby ga:1.

Eskilstuna Energi & Miljö AB ansvarar för VA-ledningar (Vatten, avlopp) fram till fastighetsgräns och elledningar fram till elmätare.

Anslutning av bredband förbereds genom nedläggning av tomrör.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmänna platser och kvartersmark fram till kopplingspunkt.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter Denna detaljplan behandlar den västra delen av Torshälla-Mälby och avgränsas i öster av Åsvägen och Mälbyvägen. I söder angränsar den mot Skräddartorp.

Fastighetsbildning Två småhustomter avstyckas från kommunens fastighet Torshälla-Mälby 7:1 vid korsningen Skräddartorpsvägen - Syrénvägen. Eskilstuna kommun kommer att sälja tomterna.

En småhustomt avstyckas från kommunens fastighet Torshälla-Mälby 8:2. Eskilstuna kommun kommer att sälja tomten med tydliga krav i köpekontraktet hur tomten ska bebyggas.

Mark överförs från Torshälla-Mälby 1:58 till Torshälla-Mälby 1:16.

Allmänna platser Detaljplanen medger att allmänna platser kan upplåtas till Mälby samfällighetsförening. Denna möjlighet finns på grund av att det ska vara möjligt att bygga ut gator och vändplatser i området samt att det ska vara möjligt att skapa en enda samfällighetsförening för hela området. Mark för allmänna platser kan upplåtas till Mälby samfällighetsförening på två olika sätt:

1. Mälby samfällighetsförening är skyldig att lösa in allmänna platser om en fastighetsägare så begär (14 kap 1 § i plan- och bygglagen). Mälby

samfällighetsförening får bestämma om förvärvet ska avse äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt.

2. Fastighetsägarna är skyldiga att upplåta allmänna platser till Mälby samfällighetsförening om Mälby samfällighetsförening ansöker om utökning av Torshälla-Mälby ga:1 enligt anläggningslagen. Fastighetsägarna fortsätter dock att äga marken.

Ersättning för dessa markintrång betalas av Mälby samfällighetsförening till berörda fastighetsägare.

Fastigheter som berörs av utökat vägområde (lokalgata):

Torshälla-Mälby 1:19, 1:20, 1:26, 1:28, 1:29, 2:6, 2:18, 2:19, 6:43, 7:6, 8:28, 8:29, 8:31, 8:54, 8:55, 8:56 och 8:57

Tomttillfart

Gemensam tomttillfart över kvartersmark till lokalgata säkras rättsligt genom bildande av gemensamhetsanläggning. Ansökan görs hos lantmäteriet.

Enskild tomttillfart över naturmark eller kvartersmark till lokalgata säkras rättsligt genom att servitut upprättas. Servitutet kan bildas genom lantmäteriförrättning eller genom att avtal träffas mellan fastighetsägarna.

Fastigheter som berörs av gemensam eller enskild tomttillfart:

Torshälla-Mälby 1:29, 1:36, 1:51, 7:1, 7:3, 8:3, 8:4, 8:29, 8:32, 8:39 8:49 och 8:50

Ledningsrätt

Rätt till utrymme för allmänna ledningar med tillhörande pumphus och transformatorstationer säkerställs med ledningsrätt. Fastighetsägarna har rätt till ersättning för detta intrång. Ansökan om ledningsrätt görs hos Lantmäteriet. Om ledningar med tillhörande anläggningar som är skyddade med ledningsrätt måste flyttas så får den orsakande exploatören stå för dessa kostnader.

Servitut

De inskrivna servitut för rätt att ha vattenledningar med fastigheten Torshälla-Mälby 8:2 som förmånstagare ska utredas av Eskilstuna Energi & Miljö AB.

Arrende

Arrende som avser del av Torshälla-Mälby 7:1 skall omregleras så att två småhustomter kan bildas och att Skräddartorpsvägen kan läggas om mellan Ekvägen och Aspvägen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen:

Kostnader

En grävmaskin bör kunna slå sönder betongbyggnaden vid Humlevägen 12 under en dag. Borttransport och avskiljning av miljöskadligt material tillsammans med uppsnyggning av området bör ta ytterligare en dag. Under förutsättning att en grävmaskin och en lastbil tillsammans kostar 1 500 kr/tim så blir kostnaden för 16 timmars arbete ca 24 000 kr. Avgiften för material som måste slängas kommer också att tillkomma.

Intäkter

En försäljning av två avstyckade tomter från Torshälla-Mälby 7:1 beräknas ge 500 000 kr. Försäljning av en avstyckad tomt från Torshälla-Mälby 8:2 beräknas ge 200 000 kr. Kostnaderna för avstyckningarna beräknas bli 50 000 kr. (Förväntade försäljningspriser är baserade på marktaxeringsvärdena i närområdet.)

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare:

Anläggningsförrättning	En eventuell utökning av gemensamhetsanläggningen Torshälla-Mälby ga:1 kommer att medföra kostnader. För mer information kan man kontakta Lantmäteriet.
Planavgift	Planavgift tas ut i samband med ansökan om bygglov enligt gällande taxa. För mer information, kontakta miljö- och byggförvaltningen i Eskilstuna kommun.
Vatten och avlopp	Anslutning till vatten- och avloppsnät sker enligt gällande VA-taxa. För mer information kan man kontakta Eskilstuna Energi & Miljö AB.
Övrigt	Övriga intäkter/kostnader för genomförandet av denna detaljplan står enskilda fastighetsägare, enskilda föreningar samt inblandade bolag för.

Tekniska frågor

Betongbyggnader	Bergrummet där Torshälla vattenverk låg är nedlagt. Bergrummet bör därför förslutas helt och hållet. Betongbyggnad öster om badplatsen på Torshälla-Mälby 8:2 ska iordningsställas. Hur detta ska ske får ske i samråd med de boende i området. Betongbyggnaden vid Humlevägen 12 ska tas bort och marken ska sedan användas som småhustomt för enskilt byggande. Enligt teknisk undersökning gjord av Carlbro är marken byggbar. Rapporten är bifogad till planhandlingarna.
Övrigt	Inga övriga tekniska undersökningar eller åtgärder anses nödvändiga eftersom området redan är bebyggt.

Eskilstuna 2006-11-14

KOMMUNLEDNINGSKONTORET
Utveckling och näringsliv
Mark- och fastighetsenheten

Per Idesten

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Torshälla – Mälby

Bostadsområde vid Mälaren
Eskilstuna Kommun

Konsekvensbeskrivning Plannummer 1311-1, 1312-1

Denna konsekvensbeskrivning gäller för hela Torshälla-Mälby, både för den västra delen (detaljplan 1311) och den östra delen (detaljplan 1312).

En konsekvensbeskrivning redovisar följderna av en planläggning. Arbetet med konsekvensbeskrivningen följer arbetet med detaljplanen och utvecklas under planprocessens gång.

Konsekvensbeskrivningen bedömer ekologiska, ekonomiska, kulturella och sociala konsekvenser.

Alternativ 0 (noll) innebär att nuvarande utveckling fortgår utan några planmässiga förändringar. Alternativ 1 beskriver konsekvenserna av den föreslagna detaljplanen.

Alternativ 0

Befintliga planförhållanden fortsätter att gälla i området, vilket omfattar flera detaljplaner med varierade storlekar för byggrätter, områdesbestämmelser med upphävda areabegränsningar samt ett område som inte är detaljplanelagt. Området karaktäriseras av en blandning av fritidshusboende och åretruntboende, där antalet åretruntbostäder förväntas öka.

Ekologiska

Rådande terrängförhållanden, med stor andel norrsluttningar med dåliga solvärden och nordliga vindar, försvårar en energisnål byggnation inom stor del av planområdet.

Biltrafiken i området är som störst under sommarmånaderna och under den tiden återfinns även de största luftföroreningarna, som dock understiger gällande gränsvärden. Enskild vedeldning kan tidvis medföra luktstörningar och höga luftföroreningshalter under vintern. Med ökad andel åretruntboende ökar risken för sådana störningar.

Direktverkande el som uppvärmningskälla dominerar, vilket motverkar en hållbar samhällsutveckling. Bostäder uppförda i området på senare tid har ofta bra isolering och effektivare uppvärmningssystem, till exempel elvärme (främst golvvärme) kompletterat med värmepump.

Om befintliga planer fortsätter att gälla finns inga bestämmelser om att hänsyn ska tas till befintlig vegetation. Om bygglov medges finns risk att vegetation kan försvinna och att schaktningar, sprängningar och utfyllnader sker ur miljösynpunkt inte önskvärd utsträckning.

Utrymme för att ta hand om dagvattnet utefter vägarna saknas på flera håll. Avvattning sker då direkt på tomtmark. Detta innebär att dagvattnet inte belastar Mälaren i någon högre grad.

Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp i området innebär att utsläppen till Mälaren kommer att minska.

Strandskyddet är upphävt för stora delar av området. Allmänhetens tillgänglighet till Mälarens stränder är inte säkerställd. Detta är av särskild vikt då Mälaren med stränder och öar utgör riksintresse. Växt- och djurlivets miljöer är inte heller skyddade när strandskydd saknas.

Anläggandet av bryggor är inte reglerat i gällande detaljplaner. Eftersom antalet åretruntboende beräknas öka, kommer även efterfrågan på båtplatser att öka. Ju fler bryggor som etableras, desto mindre sträcka strand lämnas orörd och desto fler ingrepp behöver göras i vasspartier. Detta leder till försämrade livsvillkor för växter och djur och innebär att vattenströmningen minskar. Försämrad vattenströmning leder i sin tur till försämrad vattenkvalitet och uppgrundning och igenväxning. Över en miljon människor hämtar sitt dricksvatten ifrån Mälaren och om vattenkvaliteten försämras måste större mängd kemikalier tillsättas i reningsprocessen.

Ekonomiska

En blandning av åretruntboende och fritidshusboende kan skapa grannosämja och meningsskiljaktigheter om ekonomiska frågor, som till exempel upprustningskostnader för vägar.

Kulturella

Områdets karaktär har sakta börjat förändras i och med att allt fler bor året runt. Schaktningar, sprängningar, utfyllnader och trädfällningar påverkar karaktären i området. Gällande detaljplaner saknar riktlinjer för gestaltning och anpassning till tomtens förutsättningar. Risken finns att området på sikt får en stadsmässig karaktär om de omoderna detaljplanerna inte byts ut.

Sociala

Närheten till naturen kan bidra till en bättre hälsa och god boendemiljö.

Det finns ofta många olika intressen och viljor när bebyggelsen består av både fritidshusboende och åretruntboende. Det kan t ex gälla investeringar i vägar men även frågor kring områdets karaktär och bevarandevärden. Konflikter kan uppstå då flera detaljplaner, som tillåter olika stora byggrätter, gäller i området. Variationen i bebyggelsen kan uppfattas som negativ av dem som anser det vara viktigt att området behåller sin fritidshuskaraktär

Alternativ 1

Alternativ 1 beskriver konsekvenserna av de föreslagna förändringarna som redovisas i planbeskrivningen och som åstadkoms genom planbestämmelser på plankartan. Alternativ 1 förutsätter att alla hushåll i området bor året runt.

Ekologiska

Med rådande terrängförhållanden, norrsluttningar med dåliga solvärden och nordliga vindar, försvåras en energisnål byggnation inom stor del av planområdet.

Åretruntboende medför biltrafik under hela året vilket leder till ökad användning av fossila bränslen och ökade luftföroreningar. Områdets topografi medför stor risk för störningar från enskild vedeldning samtidigt som många vill ha detta som uppvärmningskomplement och som trivsselfaktor.

Någon utbyggnad av den kommunala eller kommersiella servicen är i dagsläget inte planerad inom eller i områdets närhet, varför de boende är hänvisade till befintliga anläggningar i Torshälla och Eskilstuna. Detta leder till ett starkt bilberoende hos hushållen då kollektivtrafiken för närvarande har begränsad turtäthet och cykelbana till Torshälla saknas.

Möjligheten att ordna verksamhet i del av bostaden gör att fler kan arbeta hemifrån och därmed blir ökningen av antalet transporter inte fullt så stor.

Den totala energiförbrukningen för hushållen i området ökar då alla bor året runt. Ett åretruntboende har större uppvärmningsbehov jämfört med ett fritidshusboende. Dessutom kommer antalet transporter att tillta, vilket ökar energiförbrukningen ytterligare. Vid nybyggnad kan byggnaderna lätt göras energisnåla.

Ett större intresse för att skaffa energisnåla uppvärmningssystem, som också är gynnsamma ur miljösynpunkt, kan uppstå när området bebos året runt. Exempel på sådana system är jord- och bergvärme med värmepumpar, solenergi, vedeldning och pellets.

Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp i området innebär att utsläppen till Mälaren kommer att minska.

När utbyggnad och förbättring av vägnätet sker, förbättras dräneringen och dagvattenavrinningen ökar. Lokalt omhändertagande av detta vatten är nödvändig för att inte öka belastningen på Mälaren jämfört med dagens situation.

Grönområden och strandpartier används i större omfattning för promenader och lek vid åretruntboende, vilket innebär ökat slitage och risk för utarmning av ekologiska värden.

I takt med att åretruntboendet ökar, ökar även efterfrågan på båtplatser i närområdet. Genom att koncentrera bryggorna till få platser och lämna större sträcka orörd strand gynnas växt- och djurlivet. Genom att inte tillåta bryggor med stenkistor eller stensatta bryggor hindras knappast vattenströmningen. För att gynna växt- och djurlivet gäller restriktivitet för ingrepp i vasspartierna. Sammanhållna vasspartier har också stor betydelse för Mälarens vattenkvalitet.

Strandskydd införs vilket gynnar växt- och djurliv samt säkerställer allmänhetens tillgänglighet till Mälaren.

Områdets naturpräglade karaktär kan ändras eftersom viss vegetation försvinner när man bygger nytt. Syftet med detaljplanebestämmelserna är att motverka detta i möjligaste mån.

Ekonomiska

Den förväntade ökningen av trafiken kommer med största sannolikhet innebära att vägarna på sikt behöver förbättras. Kostnaderna vid förbättringar av vägnätet kommer att bäras av de enskilda fastighetsägarna då huvudmannaskapet är enskilt.

För kommunen kan det på sikt ge ekonomiska konsekvenser att åretruntboendet utmed Mälaren ökar. Exempelvis kan kostnader för skolskjutsar och hemtjänst komma att öka.

Kulturella

Områdets karaktär med hus i natur kommer till stor del att bevaras.

Fritidshusen kommer att bli färre vilket leder till en ändrad bebyggelsekaraktär i området.

Om eller när vägarna rustas förändras områdets karaktär. Grusade vägar blir asfalterade och eventuellt bredare. Vägnätets ursprungliga läge förändras inte.

Sociala

Närheten till naturen kan bidra till en bättre hälsa och god boendemiljö. Bilberoendet kan leda till mindre mängd vardagsmotion.

Åretruntboende i området ökar slitaget av grönområden och strandpartier, vilket minskar områdets attraktivitet.

Möjligheten att bo permanent intill Mälaren innebär sannolikt att området blir mer attraktivt. En ökad efterfrågan kan leda till att fastighetspriserna stiger och att det främst är resursstarka medborgare som flyttar till området.

I takt med att allt fler fritidshusområden i kommunen omvandlas till åretruntboende, minskar utbudet av fritidshusbostäder i kommunen.

ARBETSGRUPP

Den arbetsgrupp som bildades för planarbetet har även arbetat med konsekvensbeskrivningen.

Eskilstuna 2006-11-14

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Marita Lorentzon
Planarkitekt

Elisabeth Lindblad
Planchef