

ESKILSTUNA DEN 25 AUGUSTI 1983

STADSBYGGNADSKONTORET

STADSPLANAVDELNINGEN

REVIDERAT DEN 12 JANUARI 1984

BÖRAN BRINGHOLM
STADSPLANARKITEKT

Roland Bengtsson
STADSPLANINGENÖR

Roland Bengtsson
STADSPLANINGENÖR

BLAD I

- BETECKNINGAR**
- GRUNDKARTA**
- Triaktorsgrän
 - Fastighetsgrän
 - Väg
 - Gångstig
 - Byggnader
 - Häck
 - Staket
 - Stidmur
 - Sjöst
 - Dike
 - Strandlinje
 - Ejledning
 - Ägesskiltgränser
 - Brunn
 - Höjdukur
 - Ruttnpunkt
 - o 1177 Polygonpunkt resp. triangelpunkt
 - 1:203 Fastighetsbeteckning
 - serv. Servitut
 - R Fomläggning
- GRUNDKARTA**
Upprättad genom föreläggning
den 11 augusti 1983
Ulf Lindberg
ESKILSTUNA KOMMUN 13 015 1413 23 34 24 25
BYGGNADSPLENENS HUS I V
SKALA 1:1000 HÖJDLINJE II
BYGGNADSPLENENS TFA 4,5 25
KÖRSKATTSTYCKE HUS/RH00
KÖRSKATTSTYCKE PLAN 2,5 25 V 38

- BYGGNADSPLENKARTA**
- A. Gränsbeteckningar**
- Byggnadspelenens belägen 3 m utöver fastlännesområdet
 - Gällande områdes- och bestämmelsegränser oskad att behållas
 - Gällande områdes- och bestämmelsegränser oskad att utgå
 - Områdesgränser
 - Bestämmelsegränser
 - Områdesgränser från vilken mindre avvikelse i vissa fall får göras

- B. Områdesbeteckningar**
- Allmän plats
- Vägrätt
 - Park
- Byggnadsområde
- A Allmän ändamål
 - B Bostäder
- Specialområde
- Rc Fritidsområde
 - Rn Naturpark
 - Es Transformationsområde
 - Vb Vattenområde med bryggor

- C. Övriga beteckningar**
- Mark som inte får byggas
 - Mark där uthus o dyli undantagsvis får uppföras
 - z Skulpturområde
 - ei Mark tillgänglig för höghöjningsledning
 - gf Mark tillgänglig för gemensam förbindelseled
 - gp Mark tillgänglig för gemensamt garage och parkering
 - gu Mark tillgänglig för gemensam underjordisk ledning
 - F Frittstående hus
 - X Antal tomter
 - I, II Antal våningar
 - v Vindsnedning
 - v Byggnadsrad
 - w Övergångsbeteckning
- D. Illustrationer och hänvisningar**
- Bussväg
 - Illustrationslinje
 - Byggnad som enligt planbeskrivningen är kulturhistoriskt intressant

Antaget av Kommunfullmäktige i Eskilstuna kommun
den 29 februari 1983 s 28 beslut
I tjänsten:
Eivor Nilsson

Utöver den originalt betyg
i tjänsten:
Bengt Åker

BLAD I
~~210 0 295~~

SKALA 1:1000
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelse om högsta antal tomter upphävs

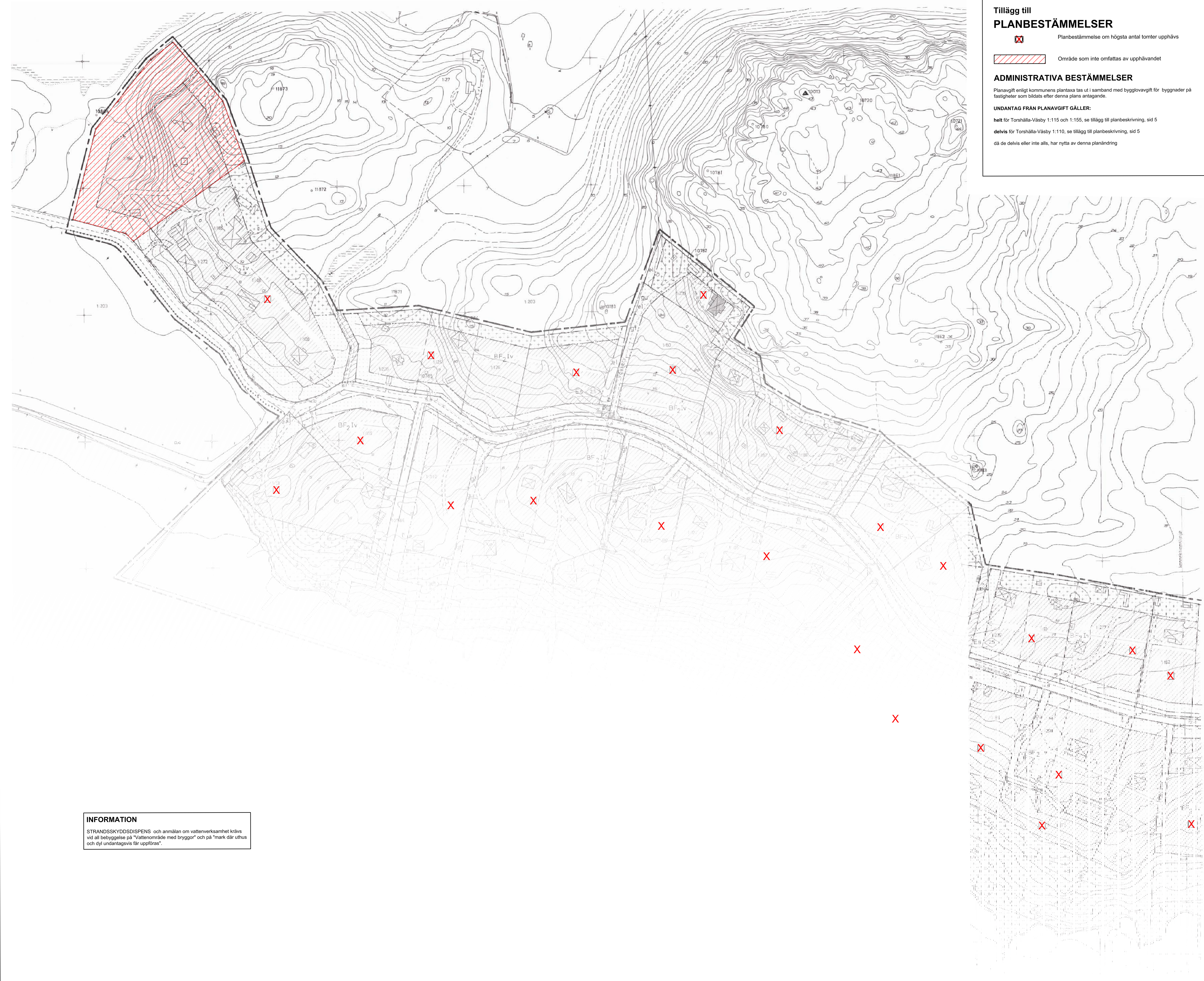
Område som inte omfattas av upphävandet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planavgift enligt kommunens plantaxa tas ut i samband med bygglovavgift för byggnader på fastigheter som bildats efter denna planantagande.

UNDANTAG FRÅN PLANAVGIFT GÄLLER:

helt för Torshälla-Väsby 1:115 och 1:155, se tillägg till planbeskrivning, sid 5
delvis för Torshälla-Väsby 1:110, se tillägg till planbeskrivning, sid 5
då de delvis eller inte alls, har nytta av denna planändring



INFORMATION

STRANDSKYDDSDISSENS och anmälan om vattenverksamhet krävs vid all bebyggelse på "Vattenområde med bryggor" och på "mark där uthus och dyli undantagsvis får uppföras".

KARTA 1

Till planen hör:	X Behovsbedömning	X Plankarta 1 och 2 med bestämmelser och tillägg
X Planbeskrivning	X Fastighetsförteckning	X Sammansättning av synpunkter
	X Sammansättning av synpunkter	X Granskningsuttåtande
Ändring av detaljplan för	Antagandehandling	
Mälaren, Söder Torshälla	Beslutsdatum 2019-12-13	Instans SBN
Eskilstuna kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, Planavdelningen	2020-02-17	
Upprättad 2020-05-08		
Jacob Lithammer Planchef	Inga Krokola Planarkitekt	2020-06-11 Laga kraft 2020-07-07
2019:225-0		

BETECKNINGAR

- GRUNDKARTA**
Uppställd genom mereller mätning den 11 augusti 1983
Anders Olsson
HÖJENDE: PERIMETERKARTOR: 24 bl. 2, 3
BYGGNADSPLANEN: 10 bl. 1-10
SKALA: 1:1000
MÄTLÄS: II
BESKRIVNING: SBN
KÖNSKATTEL: MBL R400
KÖNSKATTEL: PLAN 2,5 per V 38
- Troktgräns
 - Fasthetsgräns
 - Väg
 - Gångstig
 - Byggnader
 - Häck
 - Staket
 - Stämur
 - Slätt
 - Dike
 - Strandlinje
 - Elledning
 - Avgjutningsrör
 - Brunn
 - Högkurvar
 - Ruttningspunkt
 - Polygonpunkt resp. Inriktningpunkt
 - Fasthetsbeteckning
 - Servitut
 - Förslags

BYGGNADSPLANEKARTA

- A. Gränsbeteckningar**
- Byggnadsplanens belägen 3 m utanför fasthetsområdes
 - Gällande område- och bestämmelsegräns avsedd att behållas
 - Gällande område- och bestämmelsegräns avsedd att utlösas
 - Områdesgräns
 - Bestämmelsegräns
 - Tillåtsgräns från vilken mindre avvikelser i viss fall får göras
- B. Områdebeteckningar**
- Allmän plats
 - Vägmark
 - Park
 - Byggnadsmark
 - Ålsmått ändamål
 - Bostäder
 - Specialområden
 - Ra: Fritidsområde
 - Rn: Naturpark
 - Es: Trafikområdestation
 - Vb: Vattenområde med bryggor
- C. Övriga beteckningar**
- Mark som inte får byggas
 - Mark där uthus o dyll undantagsvis får uppföras
 - Sjöområde
 - el: Mark tillgänglig för hägningsanläggning
 - gf: Mark tillgänglig för gemensam förberedning
 - gp: Mark tillgänglig för gemensamt garage och parkering
 - gu: Mark tillgänglig för gemensam underjordisk ledning
 - F: Fritidsande hus
 - X: Antal timmer
 - I, II: Antal våningar
 - V: Vindriktning
 - W: Övergångsbeteckning
 - D: Illustrationer och hänvisningar
 - Busväg
 - Illustrationslinje
 - Byggnad som enligt planbeskrivningen är kulturhistoriskt intressant

Ändrat av kommunstyrelsen i Eskilstuna kommun den 29 februari 1985 § 26 beslutat.
J. Gierstam
Evar Nilsson

Äikheten med originalet betyg
I Utskrift
Brigitta Olsson

SKALA 1:1000
10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Till planen hör:
X Planbeskrivning
X Behovsbedömning
X Fasthetsbeteckning
X Sammanställning av synpunkter

X Plankarta 1 och 2 med bestämmelser och tillägg
X Gränslinjeutskott

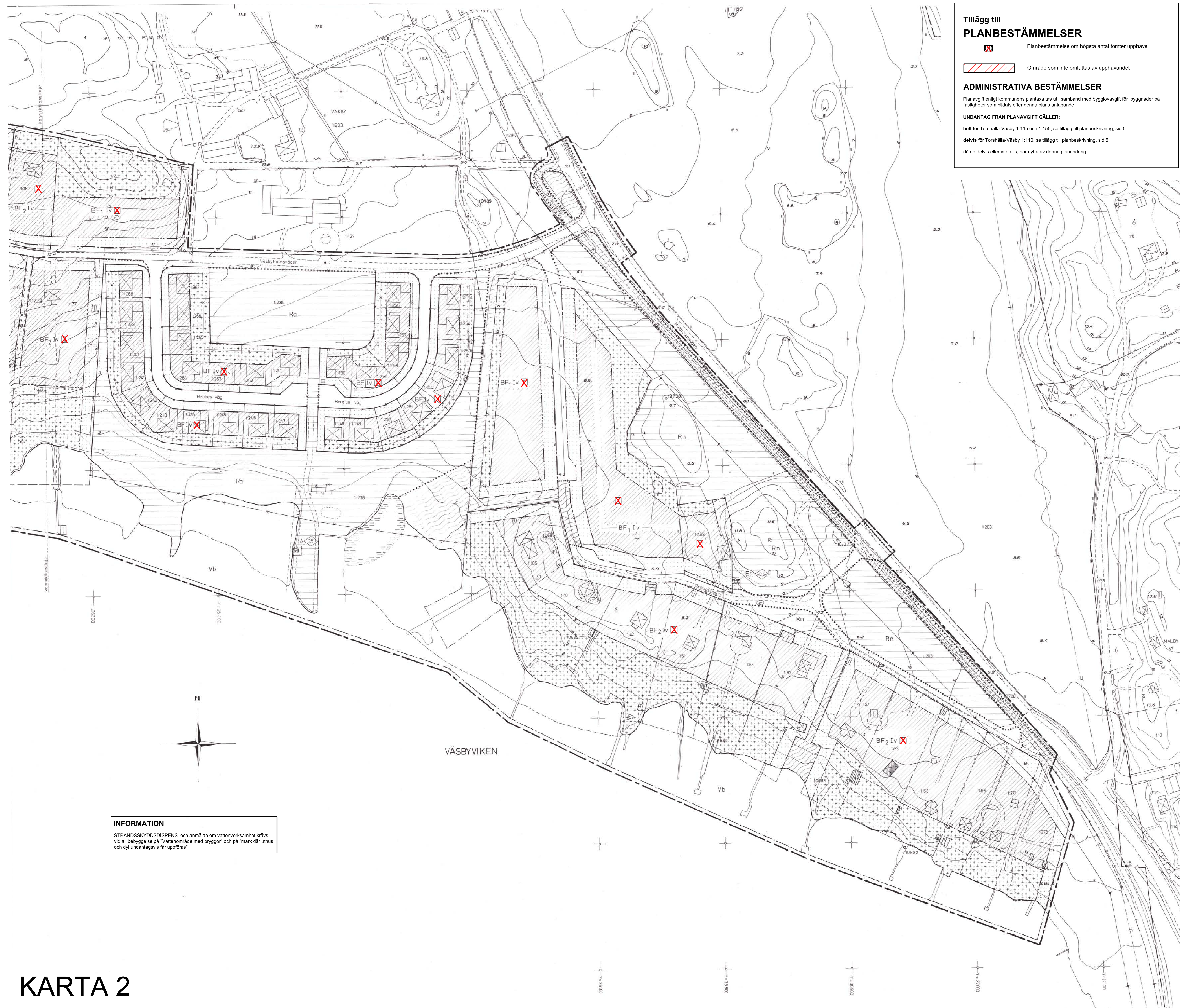
Ändring av detaljplan för	Antagandehandling
Mälarbaden, söder Torshälla	Beslutsdatum 2019-12-13 SBN
Eskilstuna kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, Planavdelningen	Instans 2020-02-17
Upprättad 2020-05-08	Ansökan 2020-06-11 SBN
Jacob Lihammer Planchef	Laga kraft 2020-07-07

2019:225-0

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER
Planbestämmelse om högsta antal tomter upphävdes
Område som inte omfattas av upphävandet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Planavgift enligt kommunens plantaxa tas ut i samband med bygglovavgift för byggnader på fastigheter som bildats efter denna plans antagande.

UNDANTAG FRÅN PLANAVGIFT GÄLLER:
helt för Torshälla-Väsby 1:115 och 1:155, se tillägg till planbeskrivning, sid 5
delvis för Torshälla-Väsby 1:110, se tillägg till planbeskrivning, sid 5
då de delvis eller inte alls, har nytta av denna planändring



INFORMATION
STRANDSKYDDSDISPENS och anmälan om vattenverksamhet krävs vid all bebyggelse på "Vattenområde med bryggor" och på "mark där uthus och dyll undantagsvis får uppföras"

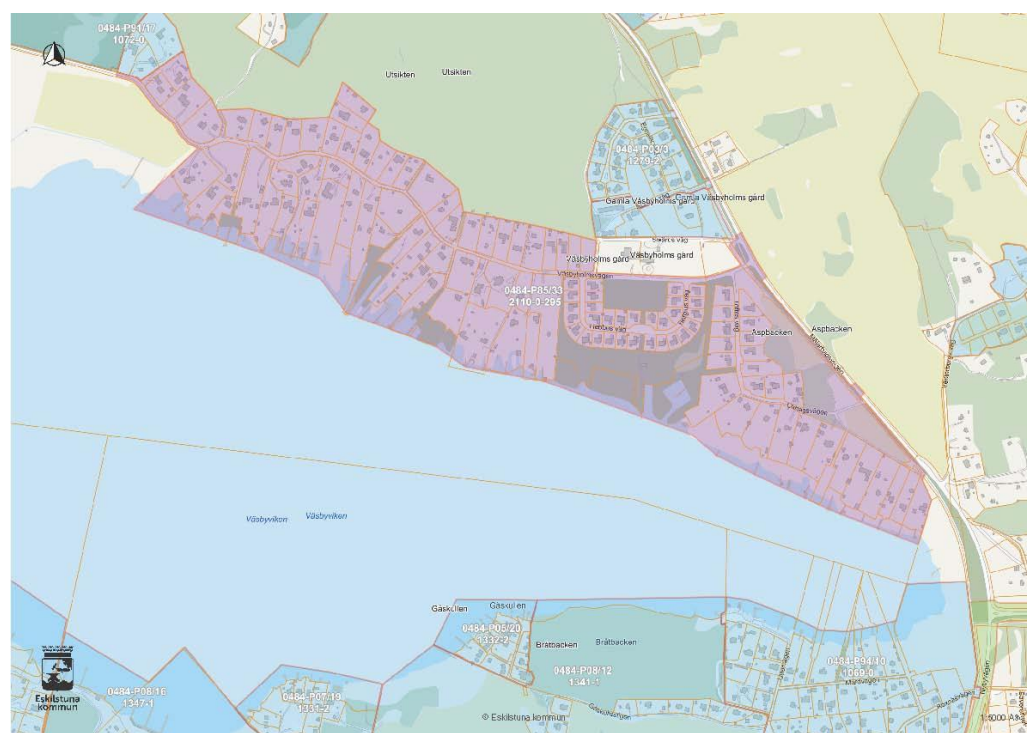
Antagandehandling

Ändring av detaljplan för

MälARBADEN SÖDER

Torshälla
Eskilstuna kommun

Tillägg 2 till planbeskrivning



Planprocessen – Standardförfarande



I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **plansamrådet** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för **granskning**. Om synpunkter lämnas, ska dessa redovisas och berörda **underrättas** innan planen antas. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.

INLEDNING

Planprocessen Ändringen av detaljplanen är upprättad enligt standardförfarandet PBL (2014:900).

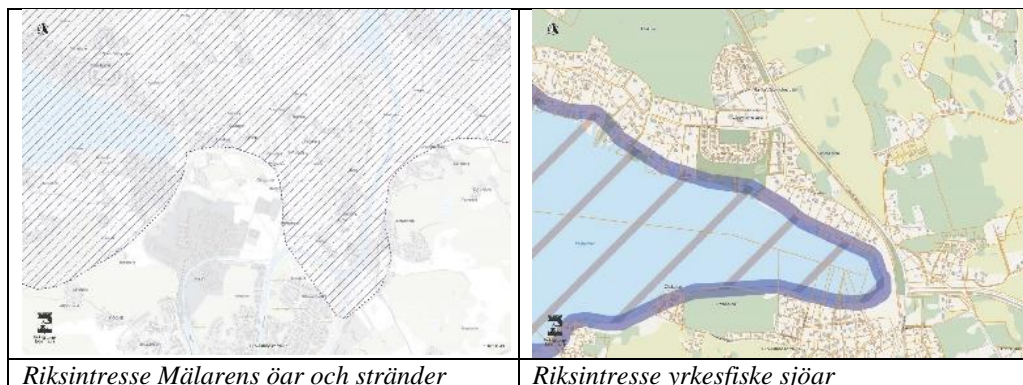
Handlingar	Plankarta Tillägg 2 till planbeskrivning, Sammanställning av synpunkter Planbeskrivning med tillägg till beskrivning Bestämmelser Undersökning avgränsning MKB
Syfte	Planändringens syfte är att istället för att göra små ”frimärksplaner” när ansökningar om nya detaljplaner utefter Mälarstranden kommer in till kommunen, ta ett helhetsgrepp och via ändring av detaljplan upphäva bestämmelse om indelning i högsta antal tomter inom den gällande detaljplanen. Detta görs för att möjliggöra delning av större fastigheter utan krav på ny detaljplan . Den gällande detaljplanen omfattas, förutom av bestämmelse om högsta antal tomter, även av bestämmelse om minsta tomtstorlek (F ₁) om 1500 m ² respektive (F ₂), 2500 m ² , vilket gör att den glesa bebyggelsen av ”parkkaraktär” som gäller för stora delar av planområdet, kan bevaras.

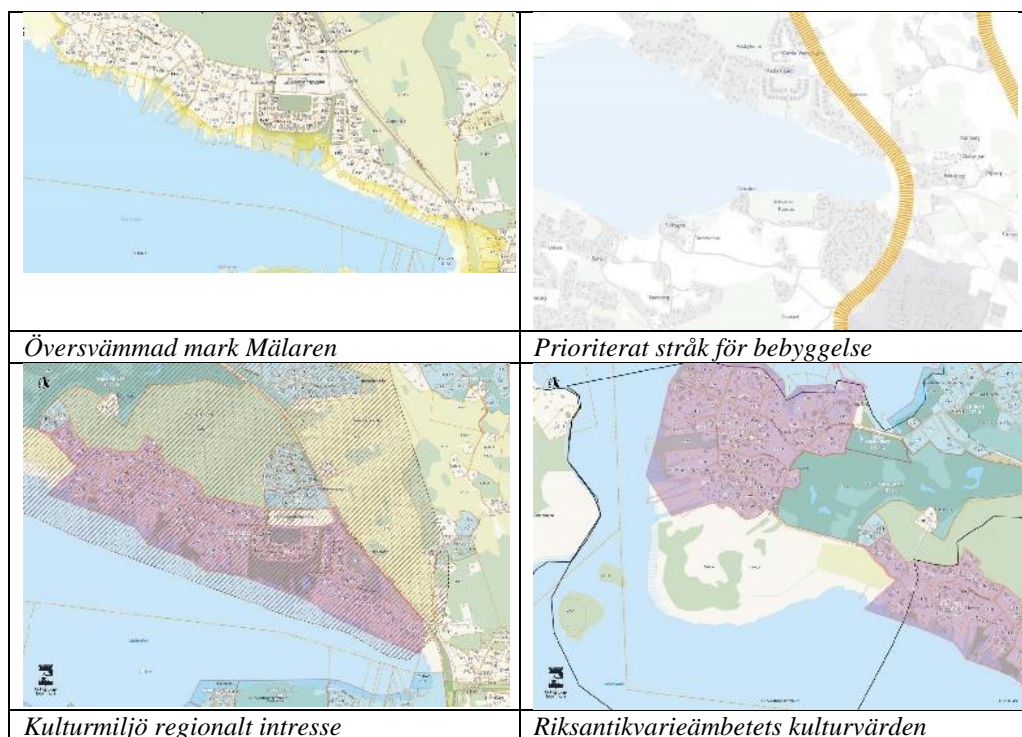
Plandata

Läge, areal och avgränsning	Planområdet ligger cirka 10 km norr om Eskilstuna och 3 km nordväst om Torshälla centrum. Området gränsar i söder mot Väsbyviken och dess areal var vid planläggningen 43,5 hektar varav 10 hektar vatten. Därefter har en ny detaljplan gjorts för Torshälla-Väsby 1:164 som vann laga kraft 2008-03-25 och därmed upphävde en liten del av den ursprungliga planen.
Markägande	Planområdet ägs av privatpersoner förutom vattenområdet som ägs av kommunen.

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan	Planområdet omfattas av Riksintresse för Mälarens öar och strandområden och yrkesfiske för sjöar. En del av området ligger inom skyddszon för förorenat sediment, 100-meterszon för fornminnen, oklassad efterbehandlingsstöd och område som riskerar att bli översvämmat från Mälaren. Området ingår i kulturmiljö av regionalt intresse och i Riksantikvarieämbetets kulturvården. Vägen som ansluter till området är utpekad som prioriterat stråk för bebyggelse i ÖP 2030.
----------------------	---



**Detaljplan**

För området gäller detaljplan 0484-P85/33, plannummer 2110-0-295, laga kraft 1986-03-13.

Miljöbedömning

För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en Undersökning/avgränsning MKB gjorts av planförslaget. Ändringen av planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden eller kulturmiljövärden berörs. Inga miljökvalitetsnormer överskrids.

Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte. Istället görs en enkel konsekvensbedömning, benämnd ”Inverkan på miljön och hälsan”, som underlag för politiska ställningstaganden. Denna utvecklas i takt med att planprocessen fortskrider.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Kulturmiljövärden

Området omfattas av regionalt intresse för kulturmiljön, riksintresse för Mälarens öar och strandområden och riksantikvarieämbetets kulturvärden. I kommunens pågående kulturmiljöprogram beskrivs Mälarbuden som ett sommarnöjesområde från slutet av 1800-talet och början på 1900-talet med dess karakteristiska terräng och byggnader, där de bärande karaktärsdragen är:

- Organiskt planerat område som följer den befintliga terrängen.
- Stora fastigheter där villan är placerad en bit ifrån vägen.
- Vegetation och grönska och kopplingen till vattnet som utgör en viktig del av helheten.

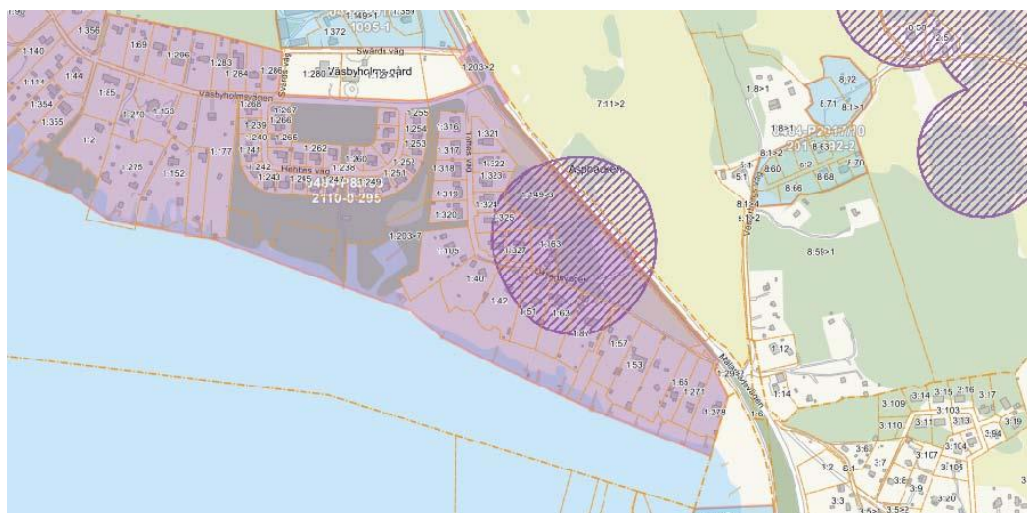
- Varierad villaarkitektur från sekelskiftet 1900 i nationalromantik och jugendstil.
- Träpanel, spröjsade fönster, torn, brutna tak och andra tongivande arkitektoniska detaljer.
- Spår av tidigare anläggningar i form av badanläggningar, järnvägsstation, båtbygga etc.

För att bevara dessa värden föreslår kommunen att:

- Området fortsatt ska präglas av grönska.
- Vägar ska planeras efter terrängen.
- Befintliga ursprungliga fastigheter bör inte avstyckas ner mot vattnet då detta medför att kopplingen försvinner till ursprungsområdet.
- Avstyckningar av långa fastigheter bör ske på bredden med skaftväg som angöring till fastigheten bakom.
- Byggnaders ursprungliga arkitektoniska uttryck bör bevaras och vara vägledande vid om- och tillbyggnader.
- Minimera markberedning i form av sprängning, fyllning och schaktning.
- Tillägg i form av ny bebyggelse bör utgå från omgivande bebyggelse vad gäller placering på fastigheten, utformning och volymverkan.

Om dessa riktlinjer följs vid avstyckning och bygglovgivning bedöms kulturmiljön och dess värden inte ta skada

Fornlämningar Fortsatt gäller att vid alla typer av bebyggelse och markingrepp inom fornlämningsområde krävs samråd och tillståndsprövning med Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen (1998:950) KML.



Fornlämningszon

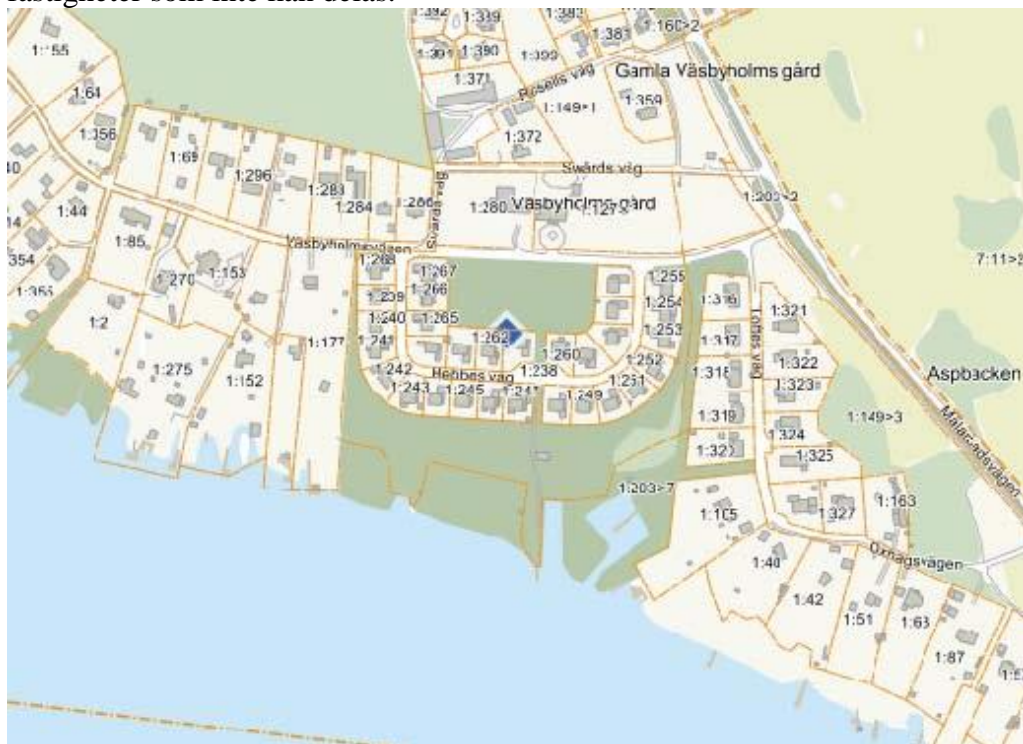
Vatten

Gammal industriverksamhet har under lång tid ackumulerat tungmetaller och andra föroreningar i Väsbyviken där föroreningarna sjunkit till botten och sedimenterats. Om vattnet alltid är syrgasrikt och platsen inte utsätts för fysisk påverkan bedöms sediment ligga kvar och låsa fast föroreningarna.

Markföreningar

Markföreningar kan finnas inom ett mindre område där det har bedrivits plantskola.

Denna planändring medger inte någon avstyckning eller ny byggrätt i anslutning till det potentiellt förenade området som omgärdas av mindre fastigheter som inte kan delas.



Blå markering, oklassad potentiellt förenad mark.

Bebyggelseområden**Bostäder**

Området omfattas av både fritids- och permanentboende av skiftande storlek och karaktär. Utmärkande för Mälarbadsområdet är de stora fastigheterna som ger området ”parkkaraktär”.

Vattenområden**Strandskydd**

Strandskydd som råder inom ”vattenområde med bryggor” och på ”mark där uthus o dyl. undantagsvis får uppföras” fortsätter att gälla även efter planändringen.

Dispens från strandskyddet och anmälan om vattenverksamhet krävs vid all bebyggelse inom sådan mark.

Strandskyddet som är upphävt på mark som utgörs av byggnadsmark i den gällande planen är fortsatt upphävt.

Störningar**Risker**

Byggherren ska noggrant utreda och säkerställa att markarbeten inte leder till en miljöstörning.

Enligt detaljplanen måste huvudbyggnader placeras minst 60 meter från strandlinjen på de fastigheter som kan komma att styckas inom zonen för

förorenade sediment.

Marken består till övervägande del av lös lera och nya byggnader kommer med stor sannolikhet att behöva pålas vid uppförandet.

Dagens moderna teknik orsakar lika lite vibrationer vid pålning och andra markarbeten, som biltrafiken på vägarna i området gör. Kommunen bedömer därför att sedimenten inte kommer att påverkas vid eventuell byggnation.



Zon för förorenat sediment

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp och systemet klarar enligt Eskilstuna Energi & Miljö ett tillskott på åtta fastigheter.

El, tele, bredband och värme

Området ligger inom verksamhetsområde för el, tele, och stadsnät. Fjärrvärme är inte framdraget till området.

Avfall

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunal avfallshantering.

Dagvatten

Det finns inget utbyggt dagvattensystem i området.

Inverkan på miljön och hälsan

Upphävandet av bestämmelsen om högsta antal tomter möjliggör i dagsläget för en ökning med högst åtta nya fastigheter inom planområdet och bedöms inte utgöra någon skada för miljön eller hushållningen med mark och vatten. Det finns sju fastigheter till inom planområdet med större areal än 5000 m², men som i dagsläget inte kan delas på grund av huvudbyggnaders placering. Om de i framtiden rivs kan fastigheterna eventuellt delas. Inte heller den ökningen av bebyggelse under många år framöver bedöms skada miljön eller hushållningen med marken.

Administrativa frågor

Planavgift tas ut i samband med bygglovavgift för byggnader på fastigheter som bildats efter denna plans antagande.

Undantag från planavgift gäller:

För Torshälla-Väsby 1:115 och 1:155 som i gällande detaljplan har varsin outnyttjad rätt att dela på sin fastighet och således inte har någon nytta av denna planändring.

Delvis för Torshälla-Väsby 1:110 som i gällande detaljplan har en outnyttjad rätt att stycka av **en fastighet**. Planavgift tas ut för en eventuell andra avstyckning.

Planavgift tas ut enligt kommunens plan- och byggtaxa.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	December 2019- januari 2020	Samråd
	Mars-april 2020	Granskning
	Juni 2020	SBN antar ändringen av detaljplanen
	Juli 2020	Ändringen av detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
Genomförandetid	Upphävande av planbestämmelse har ingen genomförandetid. Planändringen gäller från och med lagakraftdatum.	

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter	Fastigheter inom planområdet enligt fastighetsförteckning.
Fastighetsbildning	Fastigheter med större areal än 5000 m ² kan delas om utformningen på fastigheten och plankartan med övriga planbestämmelser medger det. Fastighetsägare som önskar stycka sina fastigheter ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Kostnader	Planavgift tas ut i samband med bygglovavgift, se ovan under administrativa frågor. Lantmäteriförrättningar bekostas av fastighetsägarna.
------------------	--

ARBETSGRUPP

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

Gunilla Frenne
Charlotta Kjellström
Jonathan Lövfäst
Emma Martinsson
Emina Jusic
Karin Israelsson
Mikael Eklind
Anna Götzlinger
Thomas Eriksson
Anna Garde

SBF/Park- och Natur
SBF/Park- och Natur
ESEM, Va
Miljö- och Räddningstj.förv,
Miljö- och Räddningstj.förv, miljö
Miljö- och samhällsbyggnad
ESEM, El
Kultur- och fritidsförvaltningen
SBF/Bygglövsavdelningen
SBF/Planavdelningen

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Inga Krekola
Planarkitekt

Ändring av detaljplan för

Mälarbaden, söder

Torshälla
Eskilstuna kommun

Sammanställning av synpunkter från samråd

Inledning

- Allmänt** Sammanställningen av synpunkterna görs för ett standardförfarande och sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet. Sammanställningen redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Sammanställningen av synpunkterna redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.
- Samrådsakrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet.
- Plansamråd** Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter. Övriga har informerats via annons i lokalpressen. Detaljplanen har under samrådet varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 19 december 2019 till och med den 23 januari 2020.
- Inkomna synpunkter** Tio skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav åtta med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen för granskning.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

- Sakägare 1** Berörs fastigheten XXXXXXXXXXXX X:XX av ändringen, på så sätt att denna fastighet i och med ändringen kan styckas upp i två fastigheter eller bedöms fastigheten vara för liten för att vara möjlig att dela?

Svar:

Fastigheten ingår i området där bestämmelsen upphävs men kommer inte att kunna styckas av då dess areal är mindre än 5000 kvm.

Sakägare 2

Jag äger fastigheten XXXXXXXX X:XX och kommer att beröras av den nya planen och är positiv till denna ändring. Dock har jag en fundering, kommer ni att öka ytan byggnadsmark på fastigheterna inom denna plan i samband med detta? Är det annars ens möjligt att stycka fastigheter då många har stor andel av + prickmark?

Svar:

Det enda som sker i denna planändring är att bestämmelsen om högsta antal tomter upphävs. Byggnadsytorna kommer inte att utökas. Det stämmer att det inte per automatik kommer att gå att stycka av alla fastigheter som är större än 5000 kvm då delar av området omfattas av både prick och plusmark. Planavdelningens översiktliga bedömning är att det kan tillkomma cirka åtta nya fastigheter i och med denna planändring. Det är Lantmäteriet som bedömer om avstyckning är möjlig i varje enskilt fall.

**Havs- och
Vattenmyndigheten**

Havs- och vattenmyndigheten har tagit del av samrådsunderlaget i rubricerat ärende. Myndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget. Det innebär inte att myndigheten tagit ställning i sakfrågan eller till handlingarna i ärendet.

Svar:

Noteras.

**Funktionsrätt
Eskilstuna**

Lagstadgad tillgänglighet enligt PBL förutsätts beaktas när området planeras vidare.

Lagstadgad tillgänglighet förutsätts att utöver fysiska funktionsnedsättningar beakta visuella, auditiva, kognitiva, psykosociala och övriga funktionsnedsättningar. Därtill förutsätts att bestämmelser om tillgänglighet gäller såväl utomhus som inomhus.

Då områdets allmänna platsmark används av offentligheten kan frågan om tillgänglighet enligt PBL belysas redan under "för att bevara dessa värden föreslår kommunen att".

Lagstadgad tillgänglighet enligt PBL bör nämnas.

Svar:

Dessa lagkrav gäller när en ny detaljplan upprättas. I denna ändring av en befintlig plan upphävs endast bestämmelsen om högsta antal tomter.

**Eskilstuna
Energi & Miljö,
Va**

Detaljplaneområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Spillvattennätet i området är ett LTA-system, där varje fastighet har en egen pumpstation, för att kunna pumpa ut på vår tryckavloppsledning. 8 ytterligare fastigheter klarar systemet.

Dagvatten

Största delen av planområdet ligger utanför VO för både dagvattengata och dagvattenfastighet. Det finns ett delvis utbyggt allmänt dagvattensystem i 2 delar av området, samt ett privat fungerande avvattningssystem för dagvatten i andra delar av området. Systemet bör inventeras under planeringsfasen av exploateringen, för att utvärdera om det är tillräckligt för att uppnå kravet i LAV. Dagvattenhantering inom detaljplanen ska hanteras enligt kommunens dagvattenriktlinjer, med LOD både inom fastigheterna och ute på allmän platsmark, innan utsläpp till recipienten. En dagvattenutredning och en behovbedömningsutredning behöver göras. Det finns bra förutsättningar för en LOD-systemlösning.

Skyfallshantering

Risken för översvämning i området vid ett 100 års regn finns. Därför kommer det att krävas klimatanpassning i form av god höjdsättning och att bygga rätt, vilket kan reducera risken. Det är viktigt att höjdsättningen följer rekommendationen i Svenskt Vattens publikation P 105.

Svar:

Planbeskrivningen har kompletterats med fakta om Va-kapaciteten utifrån yttrandet ovan.

Markens lämplighet för bebyggelse har undersökts i den gällande planen när den upprättades och behöver således inte göras en gång till vid en planändring..

**Torshälla stads
nämnd**

Torshälla stads nämnd ser positivt på planens intentioner att upphäva bestämmelse om högsta antal tomter då behovet av bostäder är stort i Torshälla med omnejd. Nybyggnation av bostäder möjliggör rörlighet på bostadsmarknaden när behov förändras. Fler boende i området skapar bättre förutsättningar för en ökad turtäthet med kollektivtrafiken vilket efterfrågas ofta i området.

Mälarbaden är ett viktigt område för rekreation och omfattas av regionalt intresse för kulturmiljö, riksintresse för Mälarens öar och strandområden och riksantikvariatets kulturvärden. Därför är det viktigt att allmänhetens tillgänglighet till Mälarbaden och naturområden för en aktiv fritid samt att områdets kulturvärden inte försämras vid en ny gällande detaljplan.

Instämmer i utlåtandet att ”Befintliga ursprungliga fastigheter bör inte avstyckas ner mot vattnet då detta medför att kopplingen försvinner till ursprungshuset”.

”Byggnadens ursprungliga arkitektoniska uttryck bör bevaras och vara vägledande vid om- och tillbyggnader” för att inte kulturmiljön och dess värden ska ta skada.

I översiktsplan 2030 omnämns Torshälla som en av utvecklingsnoder och att största delen av nybyggnation väntas ske genom förtätning av städerna och utvecklingsnoderna.

*Svar:
Noteras.*

Skanova

Vi har inget att erinran när det gäller ändringen av planen annat än att om Skanovas anläggningar berörs och måste flyttas så förutsätter vi att den som initierar åtgärden även bekostar den. Vi vill i första hand behålla våra anläggningar i befintligt läge.

*Svar:
Denna planändring medför inte att det tillkommer ny mark för bebyggelse, endast att befintlig mark för bebyggelse i vissa fall kan bebyggas ytterligare efter avstyckning. Plankartan med prickad mark reserverad för högspännings- och underjordiska ledningar från 1985 fortsätter att gälla.*

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende miljö kvalitetsnormer för vatten och förorenad mark beaktas.

Miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten

I Väsbyviken finns förorenat bottensediment från gammal industriverksamhet. Av planförslaget framgår att sedimenten bedöms ligga kvar och låsa fast föroreningarna om platsen inte utsätts för fysisk påverkan. Planbeskrivningen anger därför att byggherre ska utreda och säkerställa att markarbeten inte leder till en miljö störning. Inom riskzon för förorenat sediment ska det innan byggnation göras en översiktlig provtagning för att ta reda på vilka halter av föroreningar som finns i sedimenten.

Länsstyrelsen anser att det är kommunens ansvar att i detaljplanearbetet säkerställa att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken följs och att markarbeten för ny bebyggelse inte riskerar att leda till en miljö störning. Den översiktliga provtagningen för att ta reda på vilka halter av föroreningar som finns i sedimenten ska göras innan planen kan antas. Länsstyrelsen bedömer att det är olämpligt med nyetablering eller om- och tillbyggnad av bryggor inom riskzonen, då sådan åtgärd kan medföra att det förorenade bottensedimentet frigörs och riskerar att försämra eller motverka möjligheten att klara MKN för Mälaren.

Av samrådshandlingen framgår att området ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) och att ett utbyggt dagvattensystem saknas. För att kunna bedöma marken är lämplig för ny bebyggelse behöver planförslaget förtydligas avseende kapacitet för nyanslutning till det kommunala

verksamhetsområdet för VA, ansvar för omhändertagande av dagvatten samt hur dagvattnet avses att omhändertas utan att få negativa effekter på befintlig bebyggelse eller försämra eller motverka möjligheten att klara MKN för Mälaren. Inom potentiellt förorenat område är det inte lämpligt med infiltration.

Planförslaget behöver också reglera lägsta grundläggningsnivå för att inte ny bebyggelse ska riskera att översvämmas vid ökad nederbörd eller havsnivåhöjning.

Hälsa – markföroreningar

Av planförslaget framgår att det kan finnas förorenad mark i anslutning till de fastigheter som kan komma att avstyckas efter planändring. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om marken är lämplig för föreslagen markanvändning, utan risk för människors hälsa, ska planhandlingarna redogöra för föroreningsituationen inom området. Om föroreningar påträffas måste dessa åtgärdas innan detaljplanen kan antas.

När kommunen antar en detaljplan innebär det att berörda fastighetsägare ges en rätt att under planens genomförandetid, använda och bebygga sin fastighet på det sätt planen anger. Den kommun som antar en detaljplan utan att ha full kontroll på föroreningsläget tar en ekonomisk risk eftersom kommunen garanterar att marken är lämplig för det ändamål som planen anger.

Länsstyrelsen synpunkter – råd enligt 2 kap. PBL

Strandskydd

I gällande detaljplan råder strandskydd inom Vb-område. Det innebär att strandskydd även fortsättningsvis gäller inom utpekad Vb-område, vilket tydligt ska framgå av planhandlingarna.

Klyvning av fastigheter kan innebära krav på ytterligare bryggor inom planområdet. Det krävs strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet vid nyetablering och om- och tillbyggnation av bryggor inom Vb-området. Länsstyrelsen bedömer att det inte är lämpligt med åtgärder som avser bryggor inom riskzonen för förorenat sediment då det kan riskera att försämra eller motverka möjligheten att klara MKN för Mälaren.

Kulturmiljö

De stora tomtarna är utmärkande för området och ger en karaktär av park, vilket är betydelsefullt för ett område med äldre sommarvillor. Förtätning med ny bebyggelse inom området kan ändra dess karaktär och påverka kulturmiljön negativt. Det är positivt att kommunen föreslår ett antal riktlinjer för avstyckning och nya byggnader, för att bevara de karaktärsdrag och värden som pekats ut i det nya kulturmiljöprogrammet.

Det bör tydliggöras vilka kulturhistoriska värden som finns för enskilda fastigheter och vilka värdefulla delar, till exempel fronter mot vattnet, som behöver undantas från möjlighet till avstyckning.

Ny bebyggelse och nya vägar inom området bör anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och terräng när det gäller placering, skala (volym och höjd)

och gestaltning så att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med 2 kap 6 § PBL. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader bör förses med skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser. Särskilt värdefulla byggnader bör skyddas genom rivningsförbud.

Länsstyrelsens upplysning/krav enligt annan lagstiftning Kulturmiljölagen (1988:950), KML

Inom gällande detaljplan finns en känd, lagskyddad fornlämning, gravfält L1984:7984. Erfarenheten visar att det intill kända gravfält i de flesta fall finns fler tidigare okända gravar som inte syns ovan markytan. Enligt 2 kap. 2§ KML hör ett fornlämningsområde till alla fornlämningar. Inom fornlämningsområdet gäller samma lagskydd som för själva fornlämningen. Det är Länsstyrelsen som avgör fornlämningsområdets storlek från fall till fall, beroende på fornlämningstyp och marktopografi m.m.

Länsstyrelsen bedömer att fler okända gravar kan finnas intill gravfältet. Det är därför inte osannolikt att ytterligare gravar kan finnas inom den angränsande fastigheten Torshälla-Väsby 1:163. Därför krävs samråd med Länsstyrelsen och tillståndsprovning enligt KML inför alla typer av bebyggelse och markingrepp inom denna fastighet. Planbeskrivningen måste upplysa om kraven enligt KML för att förhindra skada på fornlämningen.

Undersökning om behov av strategisk miljöbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Detta behöver utredas vidare. Ett genomförande enligt planförslaget kan innebära miljöpåverkan, framförallt på vattenmiljön och möjligheten att klara MKN för Mälaren.

Väljer kommunen att gå vidare med strategisk miljöbedömningsprocess med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, kan synpunkter i detta samrådsyttrande även tjäna som Länsstyrelsens samrådssynpunkter om avgränsning av denna. Länsstyrelsen bedömer därmed att något särskilt avgränsningssamråd med Länsstyrelsen enligt miljöbalken inte behövs.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Planbeskrivningen bör revideras med uppgift om att gällande detaljplan för området är 0484-P85/33 med laga kraft 1986-03-13.

Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad planändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. Länsstyrelsen konstaterar att ändringsförslaget är otydligt, bland annat vad gäller detaljplanens syfte. Anledningen till ändringen av detaljplanen och vad planen avser att uppnå framgår inte. Det framgår inte heller var det är möjligt att tillskapa nya fastigheter, vilka fastigheter som ligger inom riskzonen för förorenat sediment och vilka som kan vara berörda av krav på undersökning av markföroreningar. Illustrationer som visar hur planen sett ut tidigare och vilka ändringar som gjorts kan med fördel redovisas i planbeskrivningen till ändringen.

Svar:

Eftersom en ändring av en plan, enligt Boverkets hemsida kan användas utan att genomföra hela den lämplighetsprövning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan, bedömer kommunen att markens lämplighet inte behöver prövas i denna planändring då den byggbara ytan inte ändras eller utökas.

Miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten

Denna planändring medför inte en utökning av byggbar mark utan endast att cirka åtta fastigheter eventuellt kommer att kunna styckas av på mark som redan idag får bebyggas enligt gällande detaljplan. Enligt den gällande detaljplanen får varje fastighet bebyggas med sammanlagt 250 m² eller mer där byggnadsnämnden finner det lämpligt. Dessutom kan varje fastighet bebyggas med friggebod, Attefallshus och annan utbyggnad som inte kräver bygglov.

Planbeskrivningen har kompletterats med text om kapaciteten på Va-nätet.

Efter samråd med Bygglovsavdelningen har kommunen kommit fram till att förtydligande om vilken fastighet som vid avstyckning och bebyggelse måste låta göra en markmiljöundersökning inte behöver skrivas in i planbeskrivningen eftersom Bygglovsavdelningen vid bygglovsansökan alltid kontaktar Miljökontoret vid indikation om markföreningar.

Hälsa – markföreningar

Markens lämplighet prövades vid planläggningen av den gällande detaljplanen som fortsätter att gälla.

Strandskydd

Skrivningen om strandskydd kompletteras i tillägg 2 till planbeskrivningen och en informationsruta om vad som gäller vid bebyggelse på område som omfattas av strandskydd förs in i plankartan.

Kulturmiljö

Denna planändring berör inte befintliga byggnader och kulturmiljön har beaktats vid planläggningen av den gällande detaljplanen som fortsätter att gälla.

Planändringen medför inga nya allmänna vägar.

Då det inte upprättas en ny plankarta vid detta upphävande av en planbestämmelse kan heller inga nya skyddsbestämmelser tillkomma i plankartan..

Kulturmiljölagen (1988:950), KML

Vi skriver in att det fortsatt krävs samråd och tillståndsprövning vid all bebyggelse och alla markingrepp inom fornlämningsområde.

Undersökning om behov av strategisk miljöbedömning

Kommunen anser att ett genomförande av ändringen av detaljplanen inte påverkar miljön eftersom denna planändring endast upphäver planbestämmelse om indelning i högsta antal tomter och inte ändrar eller utökar den mark som får bebyggas i den gällande planen.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Syftet har reviderats och tydliggjorts i "Tillägg 2" till planbeskrivningen.

Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

I dokumentet Bestämmelser, sid 2, 6 § 1 mom har texten "Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomtplatser avsedda för bebyggelse som siffran anger" kryssats över för att förtydliga att det är denna bestämmelse som ska upphävas.

Yttranden utan erinran

Vattenfall, Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB

Fortsatt handläggning

Ändringen av detaljplanen ställs ut för granskning i mars-april 2020

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Inga Krekola
Planarkitekt

Ändring av detaljplan för

Mälarbaden söder

Torshälla
Eskilstuna kommun

Granskningsutlåtande

Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2020-02-18.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under utställningsskedet.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

Granskning

Sakägarbrev med information om planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter. Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5 och på Medborgarkontoret i Torshälla. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 2 till 22 mars 2020.

Inkomna synpunkter

Fem skriftliga yttranden med synpunkter inkom under granskningstiden. En sammanfattning över dessa och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Sakägare 1

Jag måste protestera mot ändringen av detaljplan för Mälarbaden Söder.

Jag var idag till Torshälla för att se på detaljplaneändringen i ovanstående diarienummer.

Jag är förvånad över det som fanns på plats. Där fanns en 36 år gammal detaljplaneritning. I den så är samtliga fastighetsbeteckningar felaktiga, tomterna är i många fall felaktiga både vad gäller storlek och utformning. Bland annat vår egen tomt, som styckades för 9 år sedan är inte ändrad.

Sedan är den intressanta frågan i hur små tomter som fastigheter kan styckas i - det enda som står är tomter på 1500 respektive 2500 kvadratmeter.

När jag samtalade med någon på Byggnadsnämnden för en månad sedan så sade hon att i Mälarbuden söder är det 2500 kvm som gäller. Det går inte att utläsa av det dokument som var uppsatt i Torshälla.

Beroende på ovanstående så protesterar jag mot detaljplaneändringen och vill att arbetet görs om med en modern ritning med rätt fastighetsbeteckningar, där avstyckningar är utmärkta och att det går att läsa sig till var det går att stycka till 1500 kvm respektive till 2500 kvm.

Svar: Enligt boverkets anvisningar får inte en ny detaljplan göras vid en planändring, <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/andring-av-detaljplan/> Eftersom detta är en ändring av detaljplan för att upphäva planbestämmelsen om indelning i högsta antal tomter har vi enligt Boverkets anvisning ändrat i den gällande plankartan genom att kryssa över planbestämmelsen.

I planbestämmelserna tillhörande den gällande planen anges på sidan 2, under rubriken Exploatering av bebyggelse att ”på med F₁ respektive F₂ betecknat område får tomtplats inte ges mindre storlek än 1500 respektive 2500 kvadratmeter”.

På plankartan ser man att de flesta fastigheterna omfattas av bestämmelsen F₂ och får således inte vara mindre än 2500 m². Fastigheterna kring Hebbes väg omfattas av bestämmelsen F₁ och får inte vara mindre än 1500 m².

Sakägare 2 och 3

Vi har följande synpunkter mot förslaget att minska areal på fastigheter i detaljplanen.

Därför att:

- Naturresevat Skäret kommer att påverkas negativt på grund av mer rörelse i området.
- Det är historiskt värdefullt att fortsätta bevara karaktären i området.
- Det finns ett rikt djurliv i skogsområdena som kommer att påverkas negativt av att fastigheterna förtätas.
- Kollektivtrafiken är inte anpassad till en större folkmängd i området. Den är inte anpassad efter människorna som bor i området idag.
- Biltrafiken kommer att öka på grund av att ovanstående inte är anpassad efter områdets folkmängd redan idag. Vilket kommer att bidra till att miljön påverkas negativt när biltrafiken kommer att öka.

Svar:

- *Ändringen av detaljplanen kan i dagsläget medföra högst åtta nya fastigheter inom hela planområdet. Kommunen bedömer att exploateringsökningen som beräknas ske successivt under ett antal år framöver inte kommer att skada naturreservatet, karaktären i området eller djurlivet i skogsområdet.*
- *Kollektivtrafiken i kommunen ses över kontinuerligt och anpassas till befolkningsökningar när det anses behövligt.*
- *Exploateringen som beräknas ske under en längre tid framöver kommer att successivt medföra en marginell ökning av biltrafiken.*

Miljökontoret

Hur ska det säkerställas att det vid avstyckning eller markarbeten på tomter där plantskolan tidigare legat utförs markundersökningar. Kommer detta område att markeras på plankartan på något sätt?

Svar:

De fastigheter som gränsar mot fastigheten där plantskolan har legat kommer inte att kunna delas och bebyggas då de inte är tillräckligt stora.

Lantmäteriet

I sammanfattningen av kommentarer som inkom i detaljplanens samrådsfas finns inte Lantmäteriets kommentarer med. Lantmäteriet tog därmed kontakt med handläggaren som fann att Lantmäteriets samråd inkommit till kommunen men som missats att skickas till handläggaren. Lantmäteriet skickar därmed de kommentarer som uppkom vid samrådet och som fortfarande är aktuella.

Planens syfte

I syftet med planändringen står det att gällande plan även har en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Denna bestämmelse gäller inte för samtliga fastigheter inom planområdet.

Bestämmelserna om minsta tomtplatsstorlek reglerar inte minsta fastighetsstorlek, vilket ofta är fallet, men det är två olika begrepp som har olika fastighetsrättslig betydelse.

Utgående planbestämmelse

Den utgående planbestämmelsen redovisas som överkryssad med rött i plankartan. För tydlighet kan kommunen överväga att stryka över den utgående bestämmelsen även i den tillhörande planbeskrivningen.

Svar:

Planens syfte

Planbestämmelsen gäller för alla bostadsfastigheter men inte för en fastighet med användningen allmänt ändamål som är avsedd för pump- och nätstation. Tidigare användes begreppet tomtplats istället för fastighet i planbestämmelserna, såsom i denna detaljplan från 1985..

Utgående planbestämmelse

Planbeskrivningen har kompletterats enligt önskemål.

Länsstyrelsen Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2020-01-20, framfört synpunkter avseende bl.a. miljö kvalitetsnormer för vatten, markföroreningar och planförslagets tydlighet. Dessa synpunkter har inte beaktats i granskningsförslaget.

Kommunen har i samrådsredogörelsen kommenterat dessa synpunkter. Kommunen anser inte att markens lämplighet behöver prövas i denna planändring då den byggbara ytan inte ändras eller utökas. Att i planbeskrivningen tydligare redogöra för föroreningssituationen bedöms som onödigt då miljökontoret alltid kontaktas vid indikation om markföroreningar i bygglovsärenden.

Inom tomtplats betecknad med F tillåter gällande detaljplan en byggnadsarea på 250 m² inkl. huvudbyggnad, uthus och andra gårdsbyggnader. Större byggnadsarea får medges om byggnadsnämnden finner det lämpligt. Tomtplats får inte vara mindre än 1500 m² respektive 2500 m².

Enligt planförslaget möjliggörs upp till 8 nya fastigheter när bestämmelse om antal tomter upphävas. I enlighet med gällande detaljplan får varje ny fastighet en byggrätt på 250 m². Det innebär att exploateringen inom planområdet kan komma att öka med 2000 m² byggnadsarea samt med bygglovsbefriade komplementbyggnader, komplementbostadshus och tillbyggnader. Om byggnadsnämnden finner det lämpligt kan ytterligare exploatering tillåtas.

Vid en ändring av detaljplan ska plan- och bygglagens krav på tydlighet uppfyllas och en lämplighets- och lokaliseringsprövning enligt 2 kap. PBL göras i den omfattning som krävs, kopplat till konsekvenser av den upphävda planbestämmelsen. Ändringen ska rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

Den prövning av markens lämplighet för bebyggelse som gjordes när den nu gällande detaljplanen upprättades gjordes utifrån en lägre exploateringsgrad. Enligt Länsstyrelsens bedömning är det inte möjligt att göra föreslagen planändring utan att genomföra en ny lämplighets- och lokaliseringsprövning för den nya bebyggelsen. Särskilt med beaktande av de föroreningar som finns i bottensediment och eventuella föroreningar orsakade av verksamhet vid plantskolan. Planförslaget ska tydligt redovisa vilka konsekvenser den utökade exploateringsmöjligheten får för sakägare, andra berörda och miljön.

Kvarstående frågor enligt nedan måste därför lösas på ett tillfredsställande sätt för att Länsstyrelsen inte ska överpröva kommunens beslut att anta den ändrade detaljplanen, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden.

Miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten

Av granskningsförslaget framgår att det finns kapacitet att ansluta nya fastigheter till det kommunala VA-systemet. Länsstyrelsens samrådssynpunkt avseende Va bedöms därmed ha beaktats. I övriga delar kvarstår Länsstyrelsens tidigare synpunkter.

Hälsa – markföroreningar

Länsstyrelsens tidigare synpunkter kvarstår.

Svar:

Kommunen vidhåller att markens lämplighet har prövats i den ursprungliga planen då den byggbara marken är densamma före som efter planändringen. På Boverkets hemsida står att läsa "Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och justering av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av planen. Det kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan".

Planbeskrivningen har förtydligats och kompletterats under rubriken "Markföreningar" med information om att denna planändring inte medger någon avstyckning eller ny byggrätt i anslutning till det potentiellt förorenade området som omgärdas av mindre fastigheter som inte kan delas. Under rubriken "Risker" har texten kompletterats med information om att huvudbyggnad enligt detaljplanen måste placeras minst 60 meter från strandlinjen på de fastigheter som kan komma att styckas och att med dagens moderna teknik vid markarbeten bedöms inte sedimenten påverkas.

Planändringen medger inte fler bryggor.

Kulturmiljön bedöms inte ta skada när man vid bygglovgivning följer riktlinjerna under rubriken "kulturmiljövärden".

Syftet med ändringen av planen har kompletterats med beteckningarna F₁ och F₂ för att förtydliga bestämmelserna om minsta tillåtna tomtplatsstorlek i plankartan som fortsätter att gälla.

Plankartan bedöms tydligt visa vad det är som ändras, då planbestämmelsen som avses upphävas är överkryssad med ett rött kryss i en för övrigt svartvit plankarta från 1985 och en ny ruta med "Tillägg till planbestämmelser" införts i den gällande plankartan.

Övriga ändringar

Texten under rubriken "Inverkan på miljön och hälsan" har kompletterats med ett framtidsscenario vid eventuell rivning och flyttning av befintliga bostadshus på fastigheter som är större än 5000 m² som i dagsläget inte kan styckas .

Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

Sakägare 1 önskar att detaljplanearbetet görs om med en modern ritning med rätt fastighetsbeteckningar, där avstyckningar är utmärkta och att det går att läsa sig till var det går att stycka till 1500 kvm respektive till 2500 kvm.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår anta ändringen av detaljplanen för Mäljarbaden söder upprättad den 8 maj 2020.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Inga Krekola
Planarkitekt

Granskningshandling

Ändring av detaljplan för

Mälarbaden Söder

Torshälla
Eskilstuna kommun

Undersökning/Avgränsning av MKB

Planprocessen



Enligt 6 kap 5 § Miljöbalken och lagen om strategiska miljöbedömningar av planer och program skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan medföra en *betydande miljöpåverkan*.

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

I undersökningen 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

Syftet med ändringen av detaljplan är att upphäva bestämmelse om högsta antal tomter då planen även omfattas av planbestämmelse om minsta tomtstorlek.

Översiktlig beskrivning av planområdet

Planområdet är beläget cirka 3 km norr om Torshälla Centrum och gränsar i söder mot Väsbyviken. Området är skogbevuxet och faller mot Väsbyviken med en nivåskillnad på cirka 30 meter och omfattas av både fritids- och permanentboende. Bostadsbebyggelsen är av mycket skiftande karaktär.

Miljöbalken

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Bestämmelser Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna om hushållning med mark och vatten i 3 och 4 kap miljöbalken?	X			
laktas gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken?	X			
Kommer området att tas i anspråk för sådant ändamål som omfattas av bestämmelserna i PBL 4:34 om krav på MKB?		X		

Gällande regleringar och skyddsvärden

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Förordnanden/skydd Berör planen område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken?	X			Strandskyddet är upphävt på det som i gällande plan anges som byggnadsmark men inte på allmän platsmark och i vattnet.
Berör planen kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen?	X			Det finns en markering om fornminnen i östra delen av planområdet.
Riksintressen Berör planen riksintresse för natur- eller kulturminnesvård, rörligt friluftsliv eller Natura 2000-område?	X			Riksintresse för Mälarens öar och strandområden. Ett grönområde i öster klassas som naturvärdesobjekt. En liten del av planområdet i sydväst omfattas av Skärets naturreservat.
Högt naturvärde Berör planen område, som bedömts ha högt regionalt eller kommunalt naturvärde?	X			Eftersom planändringen inte medför att den byggbara marken utökas eller ändras påverkas inga naturvärden.
Skyddsavstånd Lokaliseras planerade verksamheter så att skyddsavstånd till befintlig bebyggelse inte uppfylls?		X		Planändringen medför inga nya verksamheter.

Effekter på miljön

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Mark Kan ett genomförande av planen skada befintliga markförhållanden?		X		
Ligger delar av planområdet inom det av SMHI karterade riskområdet för översvämning?	X			Delar av planområdet ligger inom riskområde för översvämning. De delarna är reserverade för park och i undantagsfall för uthus på kvartersmark, undantaget en fastighet som trots att det ligger inom riskområde är bebyggt med ett bostadshus längst ut mot öster inom planen.
Kan miljö- och hälsofarliga ämnen finnas lagrade i marken?			X	Inom en del av området har det bedrivits plantskola som innebär att det kan finnas föroreningar i anslutning till fastigheter som kan komma att avstyckas efter denna planändring.
Luft och klimat Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av luftkvalitén eller förändringar av klimatet?		X		Genomförandet av ändringen medför högst 8 nya bostadsfastigheter.
Vatten Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av vattnets kvalité eller orsaka förändrade flödesmönster?			X	En fastighet som efter plan-genomförandet får möjlighet att stycka av sin fastighet ligger inom riskzon för förorenat sediment. Markarbeten såsom pålning och vibrationer kan påverka urlakning av förorenat botten-sediment i Väsbyviken som i sin tur kan orsaka förorening i Mälaren. Byggherren ska noggrant utreda och säkerställa att markarbeten inte leder till en miljöstörning. Innan byggnation påbörjas i området som är inom riskzonen för förorenat sediment ska en översiktlig provtagning göras för att ta reda på vilka halter och föroreningar som finns i sedimenten.

Vegetation Kan ett genomförande av planen påverka vegetationsförhållandena i området?		X		
Djurliv Kan ett genomförande av planen påverka djurlivet i området?		X		
Stads-/landskapsbild Kan ett genomförande av planen påverka stads/landskapsbilden?		X		
Miljöpåverkan från omgivningen Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet?			X	Planområdet ligger i nära anslutning till en stor miljöfarlig verksamhet som kan ha påverkan på området om driften inte sköts som det ska eller det sker en olycka på platsen.

Effekter på hälsa och säkerhet

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Störningar Kan ett genomförande av planen medföra störningar; t ex utsläpp, buller, vibrationer, ljus?		X		
Säkerhet Kan ett genomförande av planen ge effekter på hälsa och säkerhet?		X		
Barn och ungdomar Kommer planen att påverka barn och ungdomar negativt?		X		

Effekter på hushållning av mark, vatten och andra resurser

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Mark- och vattenanvändning Kan ett genomförande av planen medföra avsevärd förändring av mark och vattenanvändning i området?		X		
Naturresurser Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs?		X		
Transporter/Kommunikation Kan ett genomförande av planen ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik?		X		
Rekreation, rörligt friluftsliv Kan ett genomförande av planen försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreativ möjlighet?		X		

Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen negativt påverka område med fornlämning eller annan värdefull kulturhistorisk miljö?		X		
--	--	---	--	--

Övergripande miljömål och bärkraftsprinciper

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

Sammanfattning

Positiva effekter av planens genomförande

Fastigheter med större areal än 5000 m² kan delas om utformningen på fastigheten och plankartan med övriga bestämmelser medger det.

Negativa effekter av planens genomförande

En förtätning i området kan påverka områdets karaktär men Planavdelningens bedömning är att en utökning av bebyggelsen med åtta fastigheter inte medför någon skada för kulturmiljön eller området i övrigt, om anvisningarna i planbeskrivningen följs angående risken för förorenad mark och sediment..

Nollalternativ

Det sker inga större förändringar i området då det endast är två fastigheter som har rätt att dela på sina fastigheter i dagsläget.

Sammanfattande kommentarer

Fastighetsägare inom planområdet har under många år ringt och även i något fall lämnat in ansökan om planbesked till kommunen för att via ny detaljplan få stycka av sina fastigheter. Planavdelningen beslutade 2018 att upphäva planbestämmelsen om högsta antal tomter inom två planer utefter Mälarstranden som omfattas av denna planbestämmelse. Detta är den andra av dessa planer.

Kommunens 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. Planbeskrivning enligt PBL.	X

Ett genomförande av detaljplanen kan få negativa effekter, men under förutsättning att förebyggande åtgärder att vidtas så kan man undvika att dessa 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 4 kap. 34 § PBL erfordras.	
Miljöpåverkan är så betydande att andra lokaliseringalternativ bör utredas.	

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Inga Krekola
Planarkitekt

BESTÄMMELSER

tillhörande förslag till ändring
och utvidgning av byggnadsplanen för

MÄLARBADEN SÖDER

inom Torshälla socken
Eskilstuna kommun
Södermanlands län

Pl 2110-0-295
Blad I-II

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 mom Specialområden

- a) Med Ra betecknat område får användas endast som fritidsområde.
- b) Med Rn betecknat område skall bevaras som naturpark. Anordningar får inte vidtas som hindrar eller försvårar ett allemansrättsligt utnyttjande av området.
- c) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor.

2 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får tillbyggnad av huvudbyggnad, samt uthus och dylika gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom På med z betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar utbyggnad av dikesslänter vilka utföres med en lutning av högst 1:1,5.

2 mom Med el betecknat område får användas endast för högspänningsledningar och därmed samhörigt ändamål.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

1 mom På med gf betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

2 mom På med gp betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensamt garage och parkering.

3 mom På med gu betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska gemensamma ledningar.

5 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

~~1 mom Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomtplatser avsedda för bebyggelse som siffran anger.~~

2 mom På med F₁ respektive F₂ betecknat område får tomtplats inte ges mindre storlek än 1500 respektive 2500 kvadratmeter.

7 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras.

2 mom På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 250 kvadratmeter, dock må där byggnadsnämnden finna lämpligt, medges större byggnadsarea.

3 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet.

8 § BYGGNADS UTFORMNING


- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.
- 2 mom På med v betecknat område får vind inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

9 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE

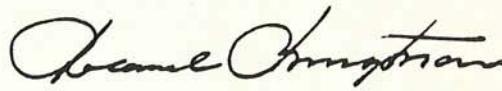
Inom med w betecknat område får utan hinder av vad i 8 § 1 mom föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om inte byggnadens våningsantal därigenom ökas.

Eskilstuna den 25 augusti 1983

STADSBYGGNADSKONTORET
Stadsplaneavdelningen



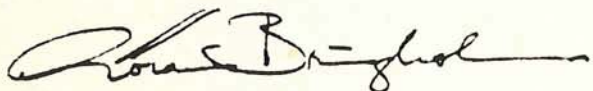
Göran Bringholm



Roland Bengtsson

Tillhör det 12 januari 1984 reviderade planförslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET
Stadsplaneavdelningen

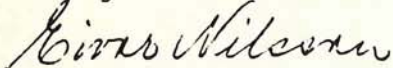


Göran Bringholm



Roland Bengtsson

Antaget av kommunfullmäktige i Eskilstuna kommun
den 28 februari 1985 § 26 betygar:
I tjänsten:



Likheten med originalet betygar
I tjänsten:



Tillhör länsstyrelsens I
Södermanlands län beslut
1985-10-04

BESKRIVNING

tillhörande förslag till ändring
och utvidgning av byggnadsplanen för

MÄLARBADEN SÖDER

inom Torshälla socken
Eskilstuna kommun
Södermanlands län

Pl 2110-0-295 Blad I-II

HANDLINGAR

Byggnadsplaneförslaget utgörs av plankarta i skala 1:1000
(2 blad) med tillhörande planbestämmelser.

Till planförslaget är fogat:

Beskrivning
VA-plan med förslag till nya tomtplatser

PLANDATA

Planområdet är beläget ca 3 km norr om Torshälla samhälle
och gränsar i söder mot Väsbyviken, och utgör ett av tre
befintliga bebyggelseområden i MälARBADEN för vilka det på-
går planläggning, rubricerade MÄLARBADEN SÖDER, VÄSTER och
NORR. (Se karta nedan).



De centrala närströvområdena Utsikten och Skäret, samt framtida område för sport- och friluftsanläggningar på nuvarande Nybyttippen har lämnats utanför planområdet, då dessa är säkrade i antagen generalplan.

Syftet med planläggningen är att detaljreglera befintlig och tillkommande bebyggelse, skapa förutsättningar till en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt en upprustning av vägnätet.

Areal

Området omfattar totalt 43,5 hektar varav ca 10 hektar är vatten.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

Området (B:6) har i den av kommunfullmäktige 1981-08-27 antagen generalplan för Eskilstuna centralort avsatts för året-runtboende med möjlighet till en måttlig förtätning.

Trafikplan 80 principgodkänd av kommunfullmäktige 1981-08-27.

Detaljplaner, byggnadsförbud, strandskydd

För del av planområdet gäller byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen 1969-06-17 samt avstyckningsplaner godkända av länsstyrelsen 1936-11-28 och 1943-09-03. Avstyckningsplanerna föreslås att upphävas.

Nybyggnadsförbud enligt 109 § BL råder inom området.

För området närmast Väsbyviken gäller generellt strandskydd intill 100 meter från strandlinjen.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram finns MälARBADEN upptaget under perioden 1985-1987.

Kommunala och övriga beslut

Under perioden 1980-1983 har kommunen förvärvat Väsby 1:149, 1:203 m fl. Fastigheterna omfattar i huvudsak de delar av MälARBADEN som i generalplanen reserverats för närströvområde och rekreation.

I markförvärvet ingår dessutom ett antal arrendetomter varav 16 st är belägna inom området för pågående planläggning.

Totalt kommer 47 kommunala tomter, inklusive befintliga arrendetomter att tillskapas i MälARBADEN varav 13 st är belägna inom MÄLARBADEN SÖDER.

../..

Mälarbadens Villaägareförening har under vintern 1980 genomfört en enkät bland sina medlemmar, som har resulterat i en sammanfattande rapport daterad 1980-06-30. Denna sammanställning har varit styrande för planarbetet, med avseende på förtättningsgrad, vägnätets standard och VA-nätets utformning.

Terräng och vegetation

Området är skogbevuxet och faller mot Väsbyviken med en nivåskillnad på ca 30 meter. Väster om Mälarbadsvägen finns två mindre områden med jordbruksmark.

Strandpartierna är kantade med vass.

Geotekniska förhållanden

För två delområden där planförslaget föreslår en kompletterande nybebyggelse, har en översiktlig geoteknisk undersökning genomförts av Tekniska Verken i samarbete med Scandiaconsult AB. Undersökningen redovisas i ett utlåtande upprättat av Scandiaconsult AB 1983-01-28.

Det ena området omfattas av jordbruksmarken öster om den s k Väsbyholmsgruppen, och det andra av två tomtplatser inom Väsby 1:203 belägna norr om Väsbyholmsvägen.

Marken består av fast torrskorplera på morän resp renodlad moränmark vilket normalt innebär gynnsamma grundläggningsförutsättningar.

För den fasta torrskorpleran kan uppfyllnader på ett par meter tillåtas, dock med reduktion av fyllnadshöjder mot partier med lös lera. Inom områden med renodlad moränmark kan uppfyllnader ske utan geotekniska problem.

Den geotekniska undersökningen är av översiktlig karaktär varför kompletterande provtagningar och sonderingar i framtida byggnadslägen är nödvändiga för att bedöma lämpligt grundläggningssätt för varje enskilt byggnadsföretag.

Immissioner

Nyby-Uddeholm har med stöd av koncession sedan länge deponerat slaggprodukter, schaktmassor, metallhaltigt slam m m på den s k Nybytippen belägen centralt i Mälarbaden. Området kommer att kunna användas ytterligare något år för tippning, sedan är den fullt utnyttjad. Därefter kommer området att iordningställas.

Fornlämningar

Vid Oxhagsvägen finns ett gravfält enligt riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. (Torshälla nr 9).

I planförslaget reserveras marken kring fornlämningen som naturpark.

Om fornlämning påträffas vid markarbeten i närheten av gravfältet, skall arbetet avbrytas och anmälan ske till länsstyrelsen.

../..

Bebyggelse

Utbyggnaden av Mälarbaden påbörjades kring sekelskiftet då Aktiebolaget Mälarbaden bildades 1899 på initiativ av August Ståhlberg. På Väsbyholms ägor som förvärvades av bolaget växte snart fram en exklusiv rekreations- och badort för Eskilstunasocieteten.

Allmän badbrygga med badhus, restaurang och sedemera även varmbadhus uppfördes i och omkring Badhusviken. Denna bebyggelse är numera riven.

Mälarbadens hamn anlades, vid nuvarande allmänna badplatsen, för daglig båtförbindelse med bl a Stockholm.

Mälarbaden fick även järnvägsförbindelse, då Norra Södermanlands järnväg förlängdes från Nyby. Järnvägsbanken finns fortfarande kvar till stora delar.

Idag är bostadsbebyggelsen av skiftande storlek och karaktär, alltifrån exklusiva stora permanent- och sommarvillor till små kolonistugor. Under senare år har en del av fritidshusen omvandlats till permanentbostäder.

Utmärkande för hela Mälarbadsområdet är de stora tomterna för såväl små som stora byggnader, vilket ger området "parkkaraktär". Gruppbebyggelsen söder om Väsbyholms gård från början av 70-talet är ett undantag.

MÄLARBADEN SÖDER omfattar totalt 86 bostadsfastigheter varav ca 30 är för fritidsändamål.

En kulturhistorisk bebyggelseinventering har genomförts av antikvariska avdelningen inom kulturförvaltningen och sammanfattas i ett yttrande daterat 1983-07-14.

Sommarhuset inom Väsby 1:53 och Föreningen S:t Eskilspojkars f d byggnad på 1:276 har kvar sin ursprungliga karaktär trots tillbyggnader och bedöms som bevaringsvärda.

Vägar och trafik

Planområdet trafikmatas från Väsbyholmsvägen och Oxhagsvägen med anslutning till Mälarbadsvägen. Väsbyholmsvägen, Hebbes väg och Bergius väg är permanentade medan övriga delar av vägnätet består av grusvägar.

Generellt har vägarna låg standard och kommer att rustas upp efter behov i samband med områdets utbyggnad.

Mälarbadens vägförening är bildad och sköter drift och underhåll av vägnätet med undantag av Oxhagsvägen.

Kommunens cykelväg mot Mälarbadens badplats är utbyggd till områdets södra gräns, men kommer att förlängas på befintlig banvall fram till Väsbyholmsvägen. Arbetet är påbörjat och kommer eventuellt att slutföras under 1983.

Busslinje 8 med hållplatser på Mälarbadsvägen har låg turtäthet.

Ledningssystem

Bebyggelsen kring Hebbes väg och Bergius väg är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, via överföringsledningen i Väsbyviken. Övrig bebyggelse har enskilda äldre anläggningar med dålig kapacitet, varför en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp har ansetts som den enda realistiska lösningen på sikt.

Befintliga el- och teleledningar är skyddade i planförslaget.

Markägoförhållanden

Inom MÄLARBADEN SÖDER finns i dag 86 st bildade fastigheter för bostadsändamål i privat ägo. Föreslagen förtätning kommer att ge ett maximalt tillskott på 34 nya tomtplatser, varav 13 är kommunala tomter, huvudsakligen inom ett område med jordbruksmark öster om den sk Väsbyholmsgruppen och resterande 21 tomtplatser genom delning av befintliga enskilda fastigheter.

Jordbruksmarken är f n utarrenderad.

PLANFÖRSLAG

Föreliggande förslag till bygnadsplan för MÄLARBADEN SÖDER är en uppföljning av antagen generalplan vilken utpekar området som förtätningssområde för åretruntboende. Dessutom skapar planläggningen förutsättningar till framför allt en utbyggnad och upprustning av vägar, vatten och avlopp, som medför att det mångåriga nybyggnadsförbudet kan upphävas.

Bostäder

Planförslaget medger fristående enplansbebyggelse för permanentboende med möjlighet till inredning av vind, samt byggande av sluttningsvåning om detta prövas lämpligt.

Inom strandpartierna och övriga delar, som på plankartan har markerats med korspunkt-beteckning kan efter speciell prövning befintliga bostadshus byggas till, samt uthus, gäststugor och dylika gårdsbyggnader uppföras under förutsättning att byggnationen får en prydlig utformning och anpassas i terrängen.

Utmed vägar och parkmark undantas en bred zon från all bebyggelse som skyddar vegetationen och härigenom understryker Mälarbadens "parkkaraktär".

Önskemålet från fastighetsägarna om ett bevarande av nuvarande glesa bebyggelse har följts upp i planbestämmelserna genom begränsning av antal tillkommande fastigheter, samt väl tilltagna tomtplatser med minimiarealer på 1500 resp 2500 kvadratmeter.

Befintlig fastighetsbildning och fastighetsägarnas önskemål har varit normgivande för förtätningsgraden.

Antalet lägenheter i huvudbyggnad har begränsats till en. En omvandling av ett fåtal befintliga stora villor till s k "flerfamiljsvilla" kan komma till stånd efter speciell prövning.

Några byggnader är uppförda i två plan, för vilka föreslås en övergångsbestämmelse som medger byggnadslov för ändring som hänföres till nybyggnad.

Bostadshusen Väsby 1:53 och 1:276 har skrafferats på plankartan för att peka på dessa byggnaders kulturhistoriska värde och önskemål om bevarande. Denna markering innebär inga förpliktelser för fastighetsägarna.

Om någon av de ovan uppräknade fastigheterna berörs av byggnadslovsprövning som påverkar dess form och färg bör samråd ske med kommunens kulturförvaltning.

Områden för avloppspumpstation och nätstationer reserveras i förslaget.

Byggnadsplanen medger byggande av bryggor utmed Väsbyviken.

Skolor, förskola och handel m m

Ingen skola eller förskola är planerad inom eller i områdets närhet, varför befintliga skolor i Torshälla måste utnyttjas.

För övrig kommunal och kommersiell service hänvisas till Torshälla.

Skyddsrum

Skyldighet att bygga skyddsrum föreligger för viss del av planområdet. För denna del skall detaljbestämmelser i gällande skyddsrumspan tillämpas.

Natur och fritidsaktiviteter

Friytorna har redovisats som parkmark och specialområden för fritid och naturpark.

Befintliga "släpp" mellan bebyggelsen mot Väsbyviken, Utsiktsberget norr om planområdet, samt banvallen utmed Mälarbadsvägen är reserverade som parkmark. Inom dessa områden som med undantag av banvallen kommer att ingå i vägföreningens ansvarsområde, finns möjligheter att anordna gemensamma badplatser, bryggor etc i den omfattning och till den standard som medlemmarna finner lämpligt.

Fritidsområdet kring "Väsbyholmsgruppen" ägs och sköts idag av Väsbyholms byalag, som har önskemål om att så sker även i fortsättningen.

../..

För naturparken fortgår nuvarande markanvändning men med möjlighet att anordna lekplatser, mindre bollplan etc.

Upphävande av strandskydd

Inom de delar i planförslaget som utgörs av byggnadsmark föreslås att strandskyddet upphävs.

Vägar, parkering, cykel- och gångtrafik

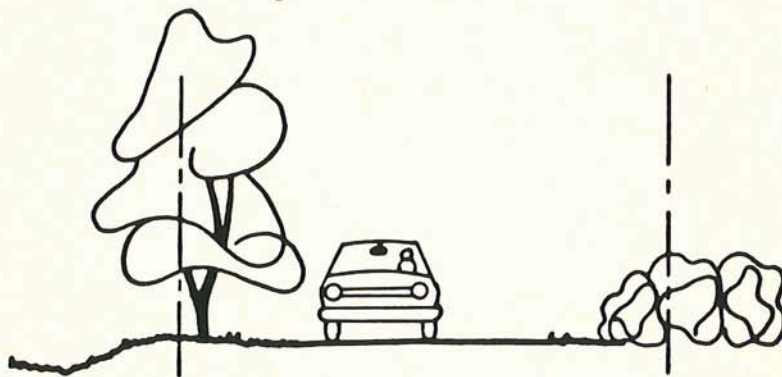
Planeringsförutsättningarna har varit att i huvudsak bibehålla sträckningen av nuvarande vägnät för att minimera intrånget på befintliga fastigheter.

Trafikmatningen sker ifrån Väsbyholmsvägen och Oxhagsvägen. Den sistnämnda utformas som återvändsväg och får en ny anslutning mot Mälarbadsvägen. Tillkommande bebyggelse öster om Väsbyholmsgruppen matas norrifrån via Väsbyholmsvägen.

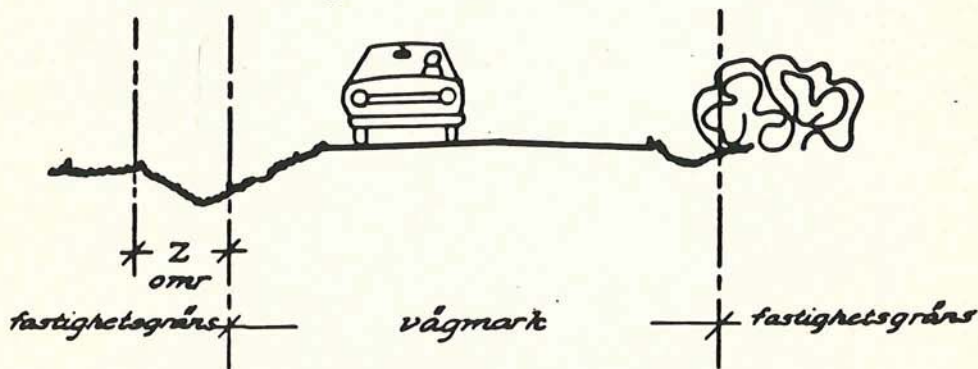
Vägreservaten varierar och har idag inom vissa delar av planområdet en bredd på endast 6,0 meter, vilket är otillräckligt vid en föreslagen utbyggnad till en körbanebredd av 4,5 meter med öppna diken.

Utrymme skapas genom flyttning av fastighetsgränser men framför allt på grund av att diken och vägslänter säkerställs med servitutsrätt inom byggnadsmark s k z-områden. (Se principskiss nedan).

Före breddning



Efter breddning



Föreslagna z-områdets utbredning har studerats av Tekniska Verkens gatukontor.

Vägdiken ingår i vägområdet och skötes av vägföreningen.

Brandförsvaret kräver två uppställningsplatser för vattencontainer utmed Väsbyholmsvägen, där vägområdet breddas till 6,0 m hårdgjord yta på en sträcka av 40 meter.

Några speciella mötesplatser är inte planerade varför tomtinfarter och brandförsvarets reservområden för uppställning av vattencontainer vid Väsby 1:64 och 1:126 måste användas vid möten med lastfordon.

Tillfarten till vissa tomtplatser kommer att ske över byggnadsmark vars lägen prövas vid fastighetsbildningen. Förslaget förutsätter dock att man verkar för gemensamma "entrévägar" redovisade som gf på plankartan.

Parkering inom området förutsätts ske på tomtmark.

Inom de västra kuperade delarna av planområdet kan det vara lämpligt att anordna gemensamma garage och uppställningsplatser för flera fastigheter vid Väsbyholmsvägen.

För fastigheten Väsby 1:44 föreslås ett område (gp) för gemensam parkering med Väsby 1:2 då befintlig tillfartsväg har en sådan lutning att den inte är farbar vintertid och därför överförts till parkmark. Eventuella vägservitut inom parkmarken fortsätter att gälla.

Inga speciella gång- och cykelvägar är planerade med undantag av huvudstråket utmed Mälarbadsvägen, som eventuellt färdigställs fram till Väsbyholmsvägen under 1983.

Kollektivtrafik

Nuvarande busslinjenät bibehålles, och får en ny trafiksäker hållplats vid korsningen Mälarbadsvägen - Väsbyholmsvägen.

Genom planläggningen av Mälarbaden skapas förutsättningar till en framtida förlängning av linje 8 fram till korsningen August Stålbergs väg - Väsbyholmsvägen.

Vatten och avlopp

K-konsult upprättade år 1977 en VA-utredning för Mälarbaden. Utredningen föreslog ett VA-nät med självfallsledningar och konventionella pumpstationer för spillvatten. För att genomföra denna utbyggnad och till rimliga kostnader krävdes en förtätningsgrad som fastighetsägarna inte kunde acceptera.

Spillvattennätet planeras nu att utformas som ett lågtryckssystem s k LPS och inordnas i VA-verkets verksamhetsområde.

../..

LPS-systemet innebär att en pump installeras på varje enskild fastighet, som trycker avloppet genom ledningen. Såväl fastigheternas servisledningar som kommunens huvudledningar består av tryckavlopp, varför kravet på självfall undanröjs. Ledningarna ligger grunt och ofta i anslutning till vägdiken, där snöupplag kan bidra till isolering.

För närvarande pågår ett forskningsprogram inom kommunen där ett befintligt LPS-nät utvärderas under en tvåårsperiod. I avvaktan på den första rapporten från detta forskningsarbete, som är klart vid årsskiftet 1983-84, rekommenderar VA-verket att inga nya LPS-anläggningar bör byggas.

För planarbetet innebär detta att VA-utbyggnaden i MälARBADEN bör avvakta ovan nämnda rapport och påbörjas tidigast 1984.

Vattenledningsnätet byggs ut parallellt med spillvattennätet.

Vattenförsörjningen kommer att ske från kommunens vattenverk i Hyndevad och spillvattnet kommer att avledas till reningsverket i Ekeby.

VA-systemet består av kommunens allmänna ledningar belägna i allmän platsmark, inom u och z områden, samt de enskilda fastigheternas VA-installationer med tillhörande LPS-pump.

Allmänna ledningar inom u- och z-områden säkerställs med servitutsrätt.

Gränsen mellan allmän och enskild VA-anläggning går i den s k förbindelsepunkten som är belägen invid huvudledningen.

För vissa fastigheter med större tomtdjup, har planförslaget förutsatt gemensamma servisledningar för att därigenom minska intrånget.

Läget på dessa gemensamma ledningsstråk fram till förbindelsepunkten har prövats av VA-verket och redovisas på plankartan som gu-områden.

Värme

Elnätet dimensioneras för eluppvärmning.

Området ligger utanför Tekniska verkens, värmeverkets verksamhetsområde, varför en utbyggnad av fjärrvärme inte blir aktuellt.

Avfall

Inom de delar av planområdet med kraftiga nivåskillnader och stora tomtdjup blir det nödvändigt att anordna sophämtning vid huvudvägnätet.

../..

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap och tidplan

Enligt preliminär tidplan är en utbyggnad av VA-nätet planerad att påbörjas 1984, under förutsättning att utvärderingen av befintligt LPS-nät utfaller väl. Arbetet genomförs i kommunens regi, som efter färdigställandet inordnar nätet i sitt verksamhetsområde.

Vid planfastställelsen kommer frågan om förordnande enligt 110 § BL att aktualiseras intill dess VA-nätet är utbyggt.

Iordningställandet av vägnät och parkmark med åtföljande drift och underhåll vilar på Mälardalens vägförening, som föreslås ombildad och utvidgad att omfatta hela planområdet.

Under hösten kommer riktlinjer och tidplan för plangenförändret avseende den tekniska försörjningen och vägnätets upprustning att utarbetas gemensamt av Tekniska verken och Mälardalens vägförening.

Under plansamrådet har Tekniska verken föreslagits som ansvarig för den övergripande samordningen.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar

Planförslaget reglerar antalet tomtplatser och minimiareal.

Under planarbetet har en tilltänkt framtida fastighetsindelning studerats (se VA-planen), som vid den slutliga fastighetsbildningen kommer att anpassas till ägarens önskemål och terrängens beskaffenhet. Härvid kommer kanske i några få fall den fastställda minimiarealen att underskridas, vilket få anses ligga i linje med planens intentioner, under förutsättning att avvikelserna är marginella och antalet tomtplatser inte utökas.

Gemensamhetsanläggningar inrättas och samfällighetsföreningar bildas för de "enträvägar" (gf) och enskilda VA-ledningar (gu) som har redovisats i förslaget. Dessa anläggningar byggs och sköts av berörda fastighetsägare.

SAMRÅD

Under planarbetets gång har omfattande samråd förevarit med länsstyrelsens planerhet, kommunala förvaltningar, Mälardalens Vägförenings styrelse samt Villaägareföreningens styrelse.

Villaägareföreningens medlemmar informerades vid årsmötet i april 1982.

Samtliga fastighetsägare och arrendatorer har varit kallade till enskilda samråd på stadsplaneavdelningen under våren 1983. VA-verket gav vid samma tillfälle information om VA-nätets utbyggnad.

../..

Under samrådstiden har ett flertal muntliga och skriftliga synpunkter inkommit från myndigheter och enskilda som huvudsakligen har inarbetats i planförslaget.

Nedan lämnas en redogörelse över de synpunkter på planutformningen som lämnats utan åtgärd.

Socialkontoret:

Planförslaget förstärker segregationen inom denna del av kommunen. Man föreslår att genomförandet av planen får låg prioritet, då den kommunala servicen inom överskådlig tid inte kommer att byggas ut.

Stadsplaneavdelningen (Spa):

Området har i antagen generalplan utpekats som förtättningsområde med en måttlig förtätning, vilket har varit styrande för planutformningen. Området har hög prioritet med avseende på VA-frågans lösning.

Mälardalens Villaägareförening, ägarna till Väsby 1:42, 1:105, 1:163 samt Väsbyholms byalag:

I inkomna yttranden motsätter man sig föreslagna tomtplatser mellan den s k Väsbyholmsgruppen och Mälardalensvägen samt redovisad parkmark i sydöstra hörnet av 1:238. Tomterna föreslås istället placerade i anslutning till Hasselbacksvägen.

Spa:

Föreslagen förtätning med s k "styckehus" på tomter med en medelareal av ca 1800 kvadratmeter får anses som mycket måttlig och ansluter väl i terrängen och till befintlig bebyggelse. Dessutom ger områdets läge vid Mälardalensvägen en enkel trafikmatning och närhet till busslinjenätet.

Parkmarken har avsatts för att bevara trädbeståndet i gränsen mellan 1:203 och 1:238, samt att ge tomtägare inom de östra delarna av planområdet möjligheten att nå Väsbyviken. Den del av parkmarken som ingår i Väsby 1:238 är redan idag reserverad som park i gällande byggnadsplan, medan övriga delar genom föreslagen planändring reserveras för ägaren Väsbyholms byalag genom att området ombildas till specialområde för fritidsändamål.

En omdisponering till Hasselbacksvägen är inte möjlig då området redan är ianspråktaget som förtättningsområde.

Mälardalens Villaägareförening samt Ewert Dahlén ägare till Väsby 1:53:

Föreningen har synpunkter på framför allt planens avgränsning, samt frågor som berör genomförandet.

Dessutom föreslår föreningen tillsammans med Dahlén att bestämmelser som skyddar den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen skall utgå.

../..

Spa:

Planavgränsningen bygger på generalplanens riktlinjer, kommunstyrelsens arbetsutskotts direktiv samt koncessionsbeslut för Nybytippen.

Sommarhuset inom Väsby 1:53 från början av 1900-talet har på plankartan skrafferats för att ge uppmärksamhet åt dess kulturhistoriska värde. Kulturförvaltningen har önskemål om ett bevarande, men angiven beteckning är endast en illustration och innebär inga förpliktelser för fastighetsägaren.

Ägarna till Väsby 1:40, 1:42, 1:53, 1:63 och 1:87:

Samtliga fastighetsägare stöder en skrivelse upprättad av Arnold Grybb ägare till 1:87 som behandlar Oxhagsvägens utformning, där man motsätter sig en ny utfart till MälARBADSVÄGEN.

Spa:

Nuvarande anslutning till MälARBADSVÄGEN är smal och krokig. Den passerar dessutom genom en fornlämning, vilket försvårar en framtida breddning. Planförslaget redovisar därför en ny utfart ca 50 meter söderut.

I yttrandet föreslås en alternativ tillfart norr om 1:53, som dock måste tillbakavisas på grund av dålig sikt.

C-G Carlson ägare till Väsby 1:211:

Ägaren hävdar med stöd av nyttjanderättsavtal att del av Väsby 1:203, som i planförslaget redovisas som park, överföres till byggnadsmark. Nyttjanderätten är inskriven och gäller till år 2001.

Spa:

Området ingår i ett av de s k "grönsläppen" ner mot Väsbyviken som ger fastighetsägare vilka saknar strandtomt en möjlighet att anordna bryggor etc. Parkmarken har stor betydelse för planområdet, då strandskyddet utplånas inom byggnadsmarken.

Eskilstuna den 25 augusti 1983

STADSBYGGNADSKONTORET
Stadsplaneavdelningen



Göran Bringholm



Roland Bengtsson

TILLÄGG TILL BESKRIVNING

Tillhörande förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för MÅLARBADEN SÖDER inom Torshälla socken, Eskilstuna kommun, Södermanlands län

Pl 2110-0-295 Blad I-II

REVIDERING

Under utställningstiden 1983-09-19--10-11 har anmärkningar inkommit mot planförslaget som har föranlett en viss justering av förslaget. Redogörelse över kvarstående anmärkningar framgår av stadsplaneavdelningens yttrande.

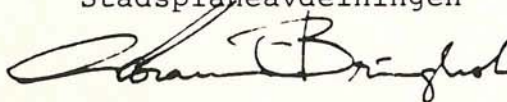

Föreslagen revidering bedöms vara av så ringa omfattning att ett nytt utställningsförfarande inte har varit nödvändigt. Berörda sakägare har skriftligen under rättats om förändringarna och getts möjlighet att anföra synpunkter.

Revideringen omfattar:

- 1 För Väsby 1:44 medges en delning i tre tomtplatser, då kravet på minsta tomtstorlek är uppfyllt. Befintlig huvudbyggnad förutsätts rivas. Det ökade parkeringsbehovet tillgodoses genom att garage- och parkeringsområdet (gp) utökas västerut.
- 2 Befintligt vägservitut utmed västra gränsen av Väsby 1:205 bibehålls som utfart från Väsby 1:274. Vägen medför ett mindre intrång på Väsby 1:212 vid anslutningen till Väsbyholmsvägen.
- 3 Föreslaget fritidsområde (Ra) inom Väsby 1:238 har utökats åt sydost.

Eskilstuna den 12 januari 1984

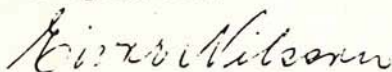
STADSBYGGNADSKONTORET
Stadsplaneavdelningen

Göran Bringholm

Roland Bengtsson

Antaget av kommunfullmäktige i Eskilstuna kommun
den 28 februari 1985 § 26 betygar:
I tjänsten:



Likheten med originalet betygar
I tjänsten:



Tillhör länsstyrelsens T
Södermanlands län beslut

1985-10-04