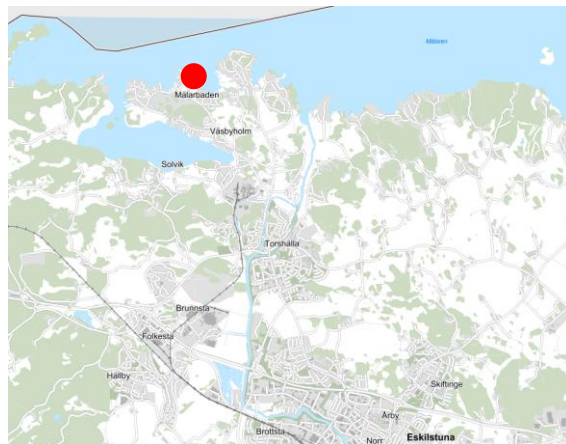


Begäran om uppdrag

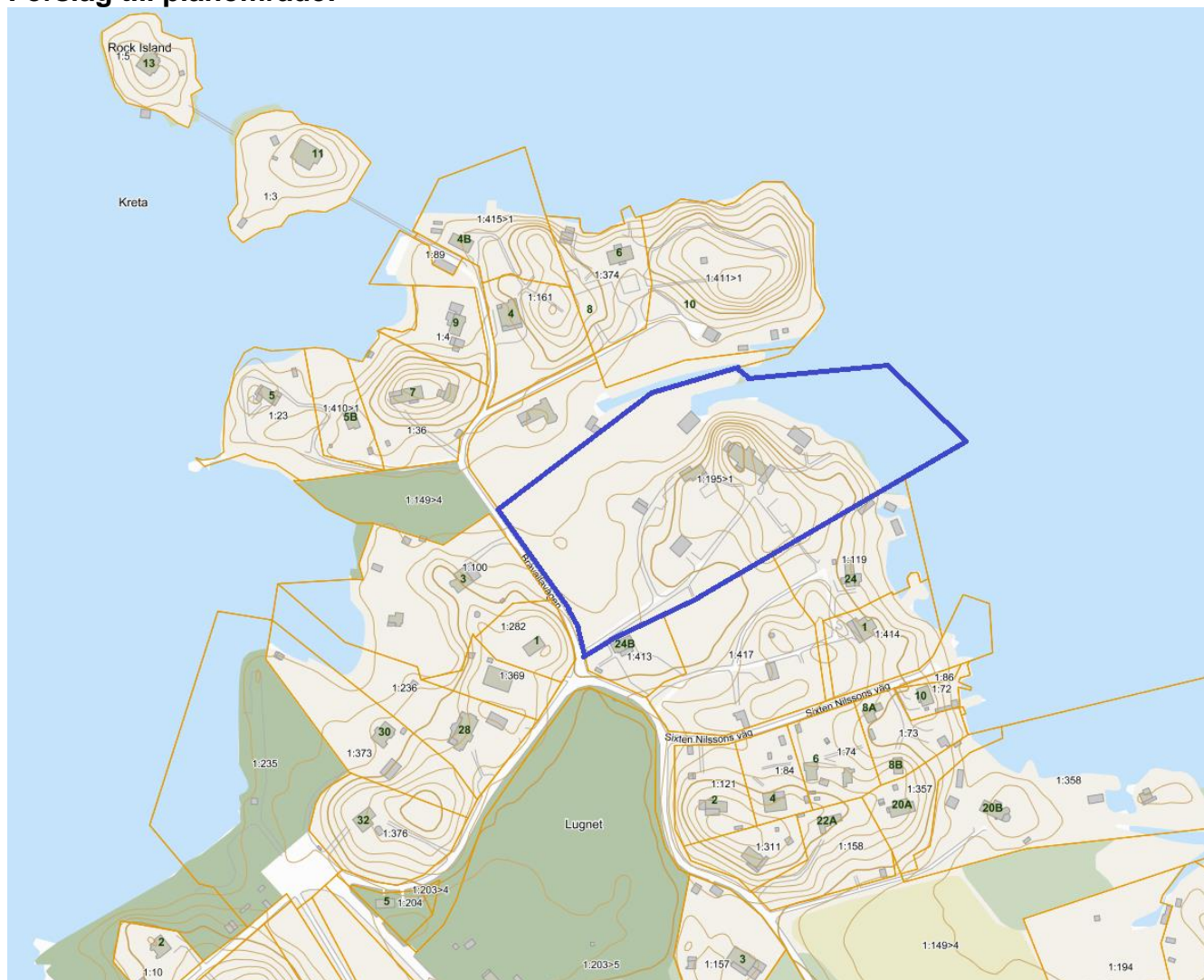
Detaljplan för

Torshälla-Väsby 1:195

Mälarbaden
Eskilstuna kommun



Förslag till planområde:



Beställare

Magnus Norman.

Syfte

Syftet med detaljplanearbetet är att pröva möjlighet till förtätning med byggnader av radhus- och kedjehuskaraktär samt förlängning av befintlig kanal för småbåtar.

Beskrivning av projektet

Fastighetsägaren fick i maj 2013 planbesked då bedömningen var att under vissa förutsättningar är planläggning av fastigheten möjlig. Avsikten var då att planavdelningen skulle pröva möjligheten i en detaljplaneprocess i ”egen regi”. Nu är det meningen att beställaren ska ta fram ett förslag till detaljplan med konsult hjälp och att vi endast bistår med myndighetsuppgifter.

Nuvarande planförhållanden

För området norra Mälarmälarbaden finns en gällande detaljplan/byggnadsplan från 1985, vars syfte bland annat var att detaljreglera befintlig och tillkommande bebyggelse, allmän badplats och camping, skapa förutsättningar till en utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät samt upprustning av vägnätet. För den aktuella fastigheten har senare tagits fram en detaljplan Torshälla-Väsby 1:195 med flera som vann laga kraft 1999. Syftet med denna plan var att möjliggöra en tillbyggnad av huvudbyggnaden samt uppföra ett båthus inom fastigheten Torshälla-Väsby 1:195. Förändringar i den senare planen var att antalet tomter inom planområdet minskades från fyra till tre samt att den sammanlagda byggrätten för dåvarande 1:195 och 1:366 blev 850 m². Byggnadsrätten begränsades inom höjdpartiet mot Mälaren, då det krävs rymd kring huvudbyggnaden. För de två tomterna mot Bråvallavägen fortsatte bestämmelser om byggnadsarea 250 m² och minsta tomtstorlek 2500 m² då att gälla.

Övergripande förutsättningar

Planområdet som utgörs av fastigheten Torshälla-Väsby 1:195 ligger i norra Mälarmälarbaden, cirka 3 km norr om centrala Torshälla. Områdets karaktär präglas idag av stora tomter med ett bostadshus och några små uthus.

Området ingår i en kulturmiljö av regionalt intresse, Väsbyholm-Mälarmälarbaden, ett område med sommarvillor från början av 1900-talet samt Väsbyholms herrgård. Mälarmälarbaden är även ett av riksantikvarieämbetet utpekade områden med kulturvärde. Området har därefter utvecklats till att till största del bestå av permanentboende.

Fastigheten är dock en av de större kvarvarande bostadsfastigheterna med karaktärsfull ”originalbyggnad” från sekelskiftet och med en trädgårdstomt med parkkaraktär vilket vittnar om Mälarmälarbadens ursprung.

Av planbeskedet framgår att planeringsförutsättningarna på platsen är av sådan karaktär att det krävs mer detaljerat underlagsmaterial samt att bostadsbebyggelsen enligt den då bifogade skissen behöver minskas betydligt och bättre anpassa till förutsättningarna på plats.

Planavdelningens dåvarande bedömning var att förutsättningarna för upphävande av strandskyddet för kanalen inte uppfylls men att ett upphävande för viss bostadsbebyggelse kan prövas.

I planbeskedet framgår också att det finns ett behov av ytterligare utredningar innan och i samband med detaljplaneläggning gällande till exempel dagvattenhantering, översvänningsrisk, detaljerad geoteknisk undersökning för bostadsbebyggelse och kanal. Det framgår även att behov av fler utredningar kan uppstå vid en fortsatt detaljplaneprocess för att säkerställa lämpligheten för önskad förtätning och förlängning av befintlig kanal för småbåtar.

Att kunna bygga kanal och bostäder i området förutsätter möjligheten att kunna upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplan.

Av planbeskedet framgår att detaljplaneprocessen kan behöva avslutas efter samrådsskedet om länsstyrelsen anser att förutsättningarna för upphävande av strandskydd för bostadsbyggelsen (samt förlängning av kanal) inte finns.

Tidplan

Planarbetet påbörjas hösten 2017 och beräknas vara färdigt våren/sommaren 2019.

Planavtal

Planavtal har tecknats.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Mari Lundkvist
Planhandläggare