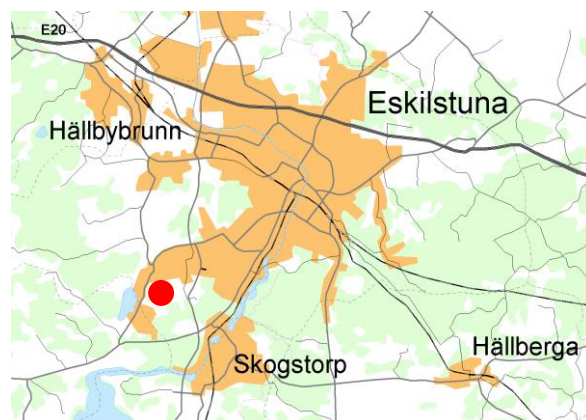


Begäran om uppdrag

Detaljplan för

Del av Mesta 6:40 m fl (Borsökna Västergård)

Mesta
Eskilstuna kommun



Förslag till planområde:



Beställare

Faskunge Fastigheter AB och Svenska Vårdfastigheter AB

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av par-, rad-, kedjehus och friliggande villor samt vård- och omsorgsboende inom fastigheten Mesta 5:81 och del av Mesta 6:40. Detaljplanen ska även ge förutsättningar för ett LLS-boende inom fastigheten Mesta 6:40 ut med Borsöknavägen.

Syftet är att stärka ekosystemtjänsterna inom planområdet. Planen ska även pröva om delar av strandskyddet för Borsöknabäcken kan upphävas för att kunna ge förutsättningar för bostadsbebyggelse.

Beskrivning av projektet

Planavdelningen tog 2015-06-24 emot begäran om planbesked för Mesta 5:11 (numera avstyckad till Mesta 5:81) gällande byggnation av vård- och omsorgsboende med 45-60 boenden. 2015-10-14 mottog planavdelningen en begäran om planbesked för fastigheterna Mesta 5:11, 5:13 och 5:14 (numera del av Mesta 6:40) gällande byggnation med blandad bebyggelse i form av par-, rad-, kedjehus och friliggande villor. Då fastigheterna angränsar har planavdelningen och byggherrarna beslutat att pröva den nya byggnationen i en detaljplan.

Nuvarande planförhållanden**Översiktsplan**

I översiktsplanen för Eskilstuna kommun, Översiktsplan 2030, antagen 2013-08-29, pekas planområdet ut som utbyggnadsområde för bostäder. Området ligger inom den del av stadsbygden som ska byggas ut enligt förtätningsprincipen.

Övergripande förutsättningar

Området kan ses som en naturlig förlängning av Mesta 6:40 (detaljplan Borsökna Östergård) och kommer att förbinda Borsökna och Berga.

Marken består av tidigare odlad mark som idag är ängsmark med några enstaka träd och buskar. Norr om området finns en relativt nybyggd förskola, österut finns villabebyggelse. Väster- och söderut finns natur- och skogsområde.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom område med fornlämningar men det finns inga kända fornlämningar. Nordost om planområdet, på andra sidan Malvavägen i ett mindre skogsområde, upptäcktes en stensättning vid en arkeologisk utredning 1991. Då upptäcktes också ett område med förhöjningar och stensamlingar nordväst om stensättningen som skulle kunna vara gravar.

Natur

Skog och trädgruppen i planområdet har naturvärden och har naturvärdesobjekt med klass 3, vilket är värdefullt ur biologisk synvinkel.

Strandskydd

Södra delen av planområdet ligger delvis inom strandskyddsområde. Strandskyddet längs Borsöknabäcken har naturvärden. Bäckens rinner med ett relativt naturligt förlopp i skogsmark. Vid inventering har man bland annat konstaterat riklig förekomst av sötvattenmärla som är en indikator på god vattenkvalitet. En del åtgärder har genomförts för att förbättra naturvärdena i bäcken och det finns planer på ytterligare insatser.

Delar av den önskade byggnationen förutsätter möjligheten att kunna upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplan. För upphävandet ska två förutsättningar vara uppfyllda:

1. Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (4 kap. 17 § PBL och 7 kap. 18 § andra stycket miljöbalken).
2. Särskilda skäl enligt 7 kap. 13 c § miljöbalken (inga andra skäl får användas). Dessa skäl är:
 - Den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark.
 - Den aktuella platsen är avskuren från stranden av till exempel en järnväg eller större väg och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv.
 - Anläggningar som måste ligga vid vattnet, det kan vara båthamnar, bryggor, pirar med mera. Sådana bör dock inte uppföras inom områden med stort rekreativvärde eller om djur- och växtlivet påverkas på ett icke acceptabelt sätt. Samlokalisering bör eftersträvas.
 - Det avser ett område som behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte ske utanför området.
 - Det avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området.
 - Det avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

De särskilda skälen är desamma som vid dispensgivning. Planavdelningens bedömning i planbeskedet är att förutsättningarna för upphävande av strandskydd för Mesta 5:11 idag Mesta 6:40 inte uppfylls.

Geoteknik

En geoteknisk utredning (G95) för planområdet har utförts 1968. Marken inom området består av lera, och både vägar och bostäder kan behöva pålas vid bebyggelse.

Teknisk infrastruktur**Vatten- och avlopp**

Området genomkorsas av befintliga vatten- och avloppsledningar som måste flyttas om området bebyggs.

Följande aspekter behöver utredas närmare i kommande detaljplaneläggning:

- Fornlämningar
- Dagvattenutredning och grundvatten
- Geotekniskutredning
- Strandskyddsdispens

Kopplingar till andra projekt/processer

§264 Yttrande över förslag till upphävande av strandskydd vid små sjöar och vattendrag (KSKF/2016:460)

Preliminär tidplan

| | |
|-------------------------|-------------|
| Planuppdrag | Vår 2018 |
| Samråd | Höst 2018 |
| Granskning | Vår 2019 |
| Antagande och lagakraft | Sommar 2019 |

Planavtal

Plankostnadsavtal har tecknats med Faskungen Fastigheter AB och Svenska Vårdfastigheter AB

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Charlotte Bäckstrand
Planarkitekt