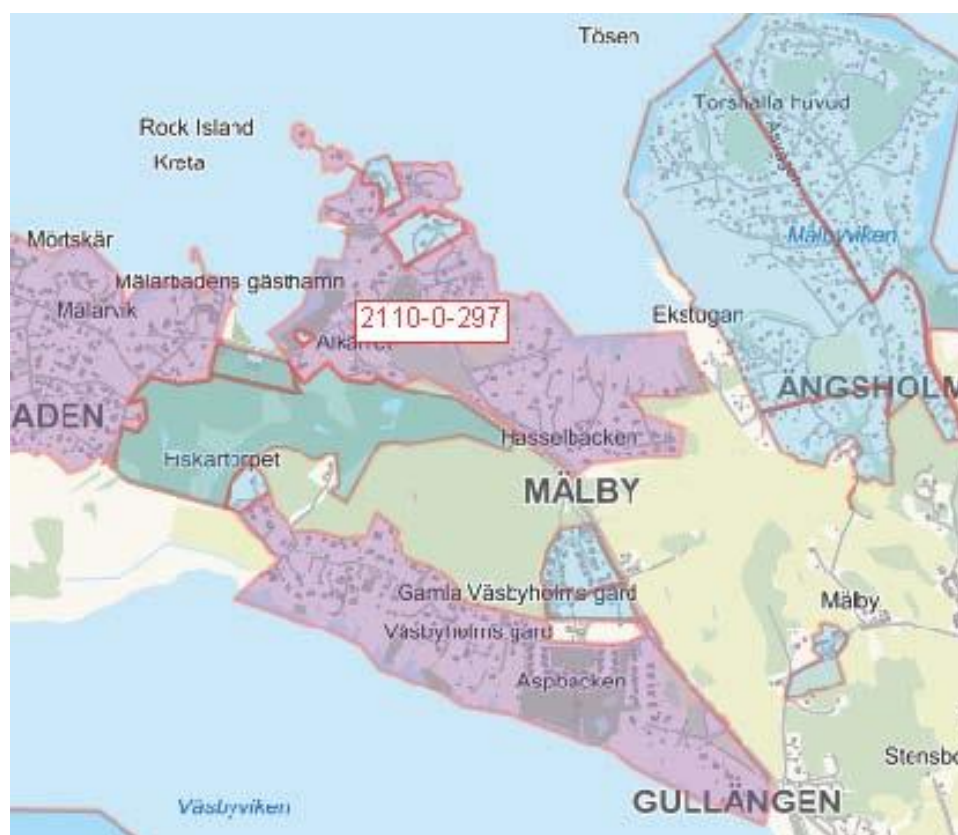


Ändring av detaljplan för

Mälarbaden, Norr

Torshälla
Eskilstuna kommun

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**.

Om inga yttranden emot planförslaget inkommer under plansamrådet kan granskningskedet uteslutas och planen tas istället upp till beslut om **antagande** i Stadsbyggnadsnämnden.

INLEDNING

- Planprocessen** Detaljplanen är upprättad enligt standardförfarandet PBL (2014:900). Om inga yttranden mot planförslaget inkommer under samrådsskedet kan den antas enligt ett begränsat förfarande.
- Handlingar** Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Behovsbedömning
Gällande detaljplan 0484-85/31, Plannummer 2110-0-297
Fastighetsförteckning
- Syfte** Planändringens syfte är att istället för att göra frimärksplaner när ansökningar om nya detaljplaner utefter Mälarstranden kommer in till kommunen, ta ett helhetsgrepp och via ändring av detaljplan upphäva bestämmelse om högsta antal tomter inom gällande detaljplan. Den gällande planen omfattas förutom av bestämmelsen om högsta antal tomter, även av bestämmelse om minsta tomtstorlek om 2500 m², vilket gör att den glesa bebyggelsen av ”park-karaktär” kan bevaras.

Plandata

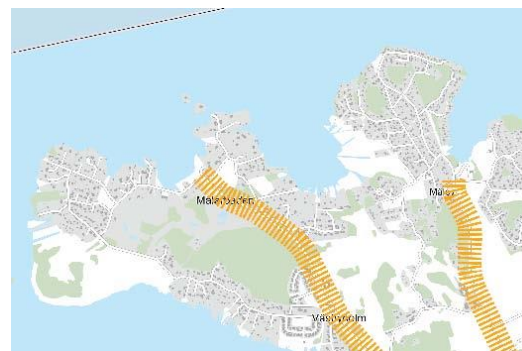
- Läge och areal** Planområdet ligger cirka 10 km norr om Eskilstuna centrum och drygt 3 km nordost om Torshälla. Planområdets areal var cirka 47 hektar varav 7 hektar vatten när det upprättades men har minskat efterhand när två nya planer, 0484-99/4, plannummer 1213-2 laga kraft 1999-04-22 och 0484-91/13 plannummer 1074-2 laga kraft 1991-03-18 upprättats inom området och släckt delar av denna plan.
- Markägande** Planområdet ägs till största delen av privatpersoner förutom en del naturområden och område avsedd för parkering som ägs av kommunen.

Kommunala ställningstaganden

- Översiktsplan** Planområdet ligger inom utredningsområde för bostäder, i anslutning till primärt stråk för prioriterade stråk för bebyggelse och inom område klassad som Mälarnära mosaiklandskap enligt ÖP 2030.



Utredningsområde för bostäder (ÖP 2030)



Primärt stråk för prioriterade stråk för bebyggelse (ÖP 2030)

Detaljplan För området gäller detaljplan 0484-85/31, Plannummer 2110-0-297, Laga kraft 1985-10-02.

Miljöbedömning För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en behovsbedömning gjorts av planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden eller kulturmiljövärden påverkas. Inga miljö kvalitetsnormer 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

Bebyggelse

Översiktlig beskrivning av planområdet

Området omfattas av både fritids- och permanentbostäder och ett antal skogbevuxna höjder med mellanliggande lågpartier såsom badet, campingplatsen m.m. Höjdskillnaden är som mest 25 meter. Bostadsbebyggelsen är av mycket skiftande storlek och karaktär. Utmärkande för Mälarbadsområdet är de stora tomterna som ger området ”parkkaraktär”.

Natur och kultur

Kulturmiljövärden

Området omfattas av regionalt intresse för kulturmiljön, riksintresse för Mälarens öar och strandområden, riksintresse för det rörliga friluftslivet och Riksantikvarieämbetets riksintresse för kulturvärden. Kommunen arbetar för närvarande med ett kulturmiljöprogram där Mälarbaden ingår och som beräknas bli klar till sommaren 2018. Mälarbaden beskrivs där som ett sommarnöjesområde från slutet av 1800- och början på 1900-talet med dess karakteristiska terräng och byggnader. Planavdelningens bedömning är att en långsam utökning av bebyggelsen med högst 20 nya fastigheter som ändringen av planen medger och som sker enligt riktlinjerna i kulturmiljöprogrammet inte skadar riksintresset eller kulturmiljön.



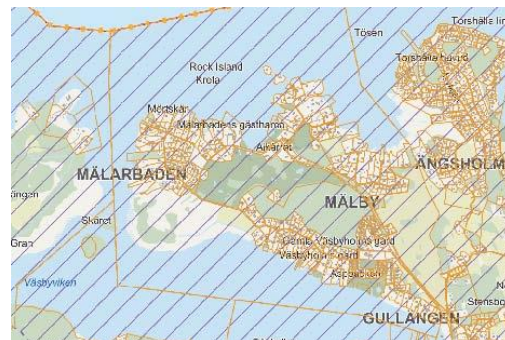
Kulturmiljö av regionalt intresse



Riksintresse för kulturvärden



Riksintresse, det rörliga friluftslivet



Riksintresse, Mälarens öar och strandområden

Vattenområden

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt på mark som utgörs av byggnadsmark och specialområde för båtupplag i den gällande planen. Upphävandet av strandskyddet kvarstår och påverkas inte av denna planändring.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt Vatten- och avlopp.

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

Dagvattnet omhändertas lokalt inom varje fastighet.

Inverkan på miljön och hälsan

Upphävandet av bestämmelsen om högsta antal tomter möjliggör för en ökning med högst 20 nya fastigheter inom planområdet och bedöms inte utgöra någon skada för miljön eller hushållningen med mark och vatten eftersom förtätningen förväntas ske succesivt under lång tid.

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 1:18, 1:95 och 1:157 då de inte har någon nytta av planändringen.

Planavgift tas ut enligt kommunens plan- och byggtaxa.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	Mars-april 2018	Samråd
	Maj 2018	Granskning
	September 2018	SBN antar detaljplanen
	Oktober 2018	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter	Fastigheter enligt fastighetsförteckning.
Fastighetsbildning	<p>Fastigheter med större areal än 5000 m² kan delas om utformningen på fastigheten och plankartan med övriga planbestämmelser medger det.</p> <p>Ett undantag för minsta areal vid avstyckning görs för Torshälla-Väsby 1:157 som enligt gällande plan har rätt att dela på fastigheten trots att fastigheten är något mindre än 5000 m².</p> <p>Fastighetsägarna ansvarar för ansökan om fastighetsreglering.</p>

Ekonomiska frågor

Kostnader	<p>Planavgift tas ut i samband med bygglovavgift.</p> <p>Undantag från planavgift gäller för Torshälla-Väsby 1:18, 1:95 och 1:157 då de inte har någon nytta av planändringen.</p> <p>Planavgiften tas ut enligt kommunens plan- och byggtaxa.</p> <p>Fastighetsregleringar bekostas av fastighetsägarna.</p>
------------------	---

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Inga Krekola
Planingenjör

REVIDERING

Ev revidering av förslaget redovisas. Rev dateras