

Detaljplan för

Torshälla-Väsby 1:195

Mälarbaden
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**. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan få **laga kraft**.

INLEDNING

Planprocessen Detaljplanen är upprättad enligt standardförfarandet PBL (2010:900).

Handlingar Planförslaget består av;
Plankarta
Planbeskrivning.
Sammanställning av synpunkter
Granskningsutlåtande
Behovsbedömning/avgränsning av MKB
Dagvattenutredning 2023-02-24
Markteknisk undersökningsrapport – geoteknik 2023-04-19
PM - Geoteknik 2023-04-19
Markteknisk Undersökningsrapport Geoteknik, 2015-03-06
PM Geoteknik 2015-03-06
Miljöutredning 2023-04-04
Översiktlig markundersökning, 2014-06-30
Geotekniskt utlåtande, 1983-01-28

Syfte Syftet med detaljplanearbetet är att möjliggöra för förtätning med bostäder anpassade till terrängen och landskapsbilden och för en gemensam brygga inom fastigheten Torshälla–Väsby 1:195. Syftet är även att bevara befintliga naturvärden inom fastigheten.

Plandata

- Läge och areal** Planområdet ligger i MälARBADEN cirka 4,0 km norr om centrala Torshälla. Planområdet har en areal på cirka 3,3 hektar.
- Planområdets avgränsning** Planområdet avgränsas i väster av Bråvallavägen och i öster av Mälaren. I norr och söder angränsar planområdet till andra bebyggda fastigheter och även del av en kanal i Badhusviken i norr.



Utdrag ur Eskilstunakartan

- Markägande** All mark och vatten inom planområdet ägs av privatperson.

Kommunala ställningstaganden

- Översiktsplan** För planområdet gäller Översiktsplan 2030, laga kraft 19 oktober 2021. I översiktsplanen är MälARBADEN utpekad som en utvecklingspunkt utanför stadsbygden och planområdet utpekad som utredningsområde för bostäder. Planområdet ligger inom område klassad som Mälarnära mosaiklandskap och inom område för särskilt värdefulla kulturmiljöer.
- Riksintressen** Planområdets vattenområde ligger inom riksintresse för yrkesfisket och både vattenområdet och marken ligger inom det rörliga friluftslivet. Planförslaget bedöms inte skada riksintresset för yrkesfisket då åtgärderna inom vattenområdet är av begränsad omfattning jämfört med riksintressets utbredning. Inte heller riksintresset för det rörliga friluftslivet bedöms ta skada eftersom exploateringen är begränsad till en befintlig ianspråktagen fastighet.
- Detaljplan** För planområdet gäller två detaljplaner. För vattenområdet gäller ”Ändring av detaljplan för MälARBADEN Norr”, plannummer 2017:377-0, laga kraft 2019-06-26. Vattenområdet är planlagt som Vb – vattenområde med bryggor. För marken inom planområdet gäller ”Detaljplan för Torshälla – Väsby 1:195 m.fl., plannummer 1213-2” laga kraft 1999-04-22.

Detaljplanen tillåter att fastigheten styckas upp i tre fastigheter. Befintlig huvudbyggnad blir kvar på en större fastighet och närmast Bråvallavägen kan två nya fastigheter på minst 2500 m² skapas. På de nya fastigheterna får endast en huvudbyggnad uppföras per fastighet och sammanlagd byggnadsarea är reglerad till max 250 m² per fastighet.

Miljöbedömning

För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en behovsbedömning gjorts av planförslaget. Tidigt samråd gällande behovsbedömningen har genomförts med länsstyrelsen under mars 2018. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden eller kulturmiljövärden av riksintresse berörs. Inga miljö kvalitetsnormer överskrider.

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

Mark och vegetation

Fastigheten är relativt kuperad i sydöstra delen med en höjd som sträcker sig cirka 10 meter över Mälaren. Sluttningen ner mot Mälaren är relativt brant. Från höjden i sydost sluttar fastigheten flackt ner mot Bråvallavägen och mot ett dike i norra fastighetsgränsen. I nordvästra delen är marken relativt sank och marknivån är bara någon meter över Mälaren.

I sluttningen mot Mälaren och centralt på fastigheten finns en del uppvuxna träd. För att bevara så mycket som möjligt av naturen och med tanke på närheten till vatten och de arter som är kopplade till den miljön, får träden mellan stranden och den nya byggrätten i söder, bestämmelse om att markklov krävs för fällning av träd som har större stamomfång än 20 cm räknat 1,3 meter från marken.

Utefter infartsvägen till fastigheten finns det ett antal träd, mestadels björkar, som bildar en trädallé och är biotopskyddad enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken. Dispens från biotopskyddet krävs för alla åtgärder som riskerar att skada allén. Ön som ligger i anslutning till planområdet är inte tidigare planlagd men föreslås planläggas som privat NATURmark inför antagandet då den typen av naturmiljöer bedöms ha ett högt naturvärde.



Nuvarande infartsväg med uppvuxna träd som bildar en allé som är biotopskyddad och sparas.

I nordväst är det en parkliknande miljö med mestadels klippt gräsmatta. Mot Bråvallavägen finns en hög häck.



Uppvuxen häck längs Bråvallavägen.

Med förslaget kommer en del större träd centralt på fastigheten tas ned. Veden från dessa kommer att sparas och användas som faunadepå i den södervända slutningen intill den nya vändplanen.



Träd som kommer att tas ned och bilda faunadepå.

En del träd kommer att behöva tas ner men närmast Mälaren finns en del fina tallar, enar m.m. som kommer att sparas.



Bergkulle vid vattnet med fina strandtallar.

**Geotekniska
förhållanden,
skredrisk,
grundläggning**

Inom fastigheten påträffas generellt postglacial lera, sandig morän samt berg i dagen. Enligt SGU:s berggrundskarta kan berggrunden förutsättas bestå av sur intrusiv bergart såsom granit, granodiorit och monzonit.

En geoteknisk utredning med syfte att utgöra underlag för grundläggning av planerade bostadshus har tagits fram av WSP 2015.

Inom den norra delen av fastigheten har överst i jordlagerföljden påträffats 0,6 meter fyllning av sand och lera med inslag av grus, mulljord samt tegel- och textilrester.

Den naturligt lagrade jorden inom området består överst av torrskorpelera med en mäktighet av maximalt 1,5 meter. Inom den norra delen av området följs torrskorpelera av lösare lera med en vattenkvot på 39 % och en konflytgräns på 46 %. Den lösare leran har en mäktighet av upp till cirka 1,0 meter. Under den lösare leran och direkt under torrskorpelera inom övriga delar av området följer grusig sandig lerig silt, eventuell morän. Denna silt/morän har huvudsakligen hög relativ fasthet. Utförda trycksonderingar har stoppats i jorden 1,0 – 3,5 meter under markytan, medan slagsonderingar som mest nått 4,5 meter under markytan.

De byggnadstekniska förutsättningarna inom området är till stora delar relativt goda. Grundläggning kan ske med platta på packad fyllning som läggs på torrskorpelera på silt/morän.

Den förekommande jorden är generellt inte att anse som sättningsbenägen vid markuppfyllnader. Inom områdets norra del förekommer lösare lera, vilken dock ej bedöms som särskilt sättningsbenägen, sättningsarna bedöms här kunna uppgå till maximalt 5 % av markuppfyllnaden och i stort sett vara helt utvecklade inom 3 – 6 månader. Den förekommande jorden inom området är att anse som stabil vid markuppfyllnader på upp till 3,0 meter.

Grundläggning för huvudbyggnader får inte utföras på nivå under + 2,7 meter över nollplanet.

Ytterligare en markteknisk utredning gällande geoteknik har tagits fram av WSP 2023 men denna gång för att kontrollera släntstabiliteten i den mest kritiska sektionen inom planområdet. Utredningens slutsats är att kommande exploatering inte bedöms påverka skredrisken negativt. I den användes inga laster från vare sig byggnader eller eventuella markhöjningar på grund av att närmaste byggnad enligt detaljplanen föreslås cirka 25 meter från krönet vilket innebär att inga glidytor kan beräknas. Området närmast vattnet, cirka 30 meter, ska förbli oexploaterat vilket gör att markhöjningar eller andra lasthöjningar inte är relevant.

I samband med granskningsutställningen önskade Länsstyrelsen i sitt yttrande att den senaste geotekniska utredningen ska kompletteras gällande stabilitetsförhållandena i det nordöstra fastmarkspartiet. Enligt kompletteringen kom man fram till att kommande exploatering av området inte bedöms skredrisken negativt.

För att mer noggrant säkerställa grundläggningsmetod för de nya husen kommer en kompletterande mark-/geoteknisk undersökning att krävas i samband med ansökan om bygglov.

Markradon

Området ingår inte i något högriskområde för Radon enligt översiktsplan 2030.

**Mark-
föroreningar**

En översiktlig markundersökning har genomförts inom fastigheten 2014. Undersökningen utfördes genom slumpvisa provtagning. Provpunkterna placerades ut i anslutning till då planerad båtkanal samt övrig planerad byggnation i området. Provtagning av jord gjordes med hjälp av grävmaskin. Uttag av prov gjordes som samlingsprov varje halvmeter ner till naturlig jordart. Totalt uttogs 22 jordprov. Generellt påträffades naturlig jordart på runt 1,0 meters djup.



Karta över provpunkter med påvisat område med fyllningsmassor markerat i rött.

Inom undersökningsområdet påträffades generellt ett naturligt jordlager i hela markprofilen, dock har ett område av fyllnadsmassor påträffats.

Fyllnadsmassorna består av sprängsten och ställvis tegel. Mäktigheten av fyllnaden bedöms till cirka 1,0 meter över hela det markerade området. Vid provpunkt SM9 påträffades ett asfaltlager som sannolikt tillhört en tidigare nedfart. Asfalten innehåller mycket låga halter PAH.

Inom påvisade utfyllnadsområde påträffades något förhöjda halter av zink, kobolt samt nickel, jämfört med de generella riktvärdena för KM. De förhöjda halterna påträffades vid provpunkt SM4 samt SM8. Inga förhöjda halter jämfört med riktvärden för MKM påträffades.

De förorenade massorna avses inte flyttas eller schaktas bort.

Påvisade halter bedöms inte utgöra hinder för den planerade byggnationen av bostäder, dock måste schakt och schaktmassor från utfyllnadsområde markerat i rött enligt i bild ovan hanteras enligt separat anmälan till tillsynsmyndigheten Miljö- och räddningstjänstförvaltningen, Eskilstuna kommun om de flyttas eller man schaktar inom området. Schaktning av mark kräver även godkännande av Länsstyrelsen.

Efter samrådsutställningen har den miljötekniska markundersökningen kompletterats med en bedömning av föroreningarna i mark/sediment och provtagningens representativitet. I denna utredning har det bedömts att de antagna halterna utgör en grov överskattning av föroreningssituationen då de utgörs av en högst uppmätt halt av respektive ämne. Inga högre halter har indikerats med fältinstrumenten. De antagna halterna bedöms utgöra ett värsta händelseförlopp som använts med hänsyn till att det är glest mellan provtagningspunkterna.

Att föroreningssituationen inom det utfyllda området kan vara högre än analysresultaten på grund av utspädningseffekter bedöms inte sannolikt. Medelvärde utifrån uppmätta halter ligger betydligt lägre och för att värsta händelseförloppet ska inträffa krävs att det finns betydligt högre halter mellan de provpunkter som provtagits eller i ett betydligt större område än det markerade området.

Inga reella risker med uppmätta halter bedöms föreligga. Riskerna bedöms som låga även i ett värsta händelseförlopp för markmiljön på platsen och det bedöms inte finnas behov av riskreducering för vare sig hälsa, miljö på platsen eller spridning till omgivningen.

Ämne	Medel - antaget	Nivå	Riktvärde	Riktvärde	Riktvärde
Djup [m]	0-1 m	MRR	KM	PSRV1	MKM
Jordart					
Arsenik	8,07	10	10	10	25
Barium	151		200	200	300
Kadmium	0,5	0,2	0,5	1,2	15
Kobolt	21,6		15	20	35
Krom tot	66,7	40	80	80	150
Koppar	52,4	40	80	80	200
Kvicksilver	<0,2	0,1	0,25	0,25	2,5
Nickel	41,7	35	40	50	120
Bly	34,5	20	50	50	180
Vanadin	74,2		100	100	200
Zink	342	120	250	250	500

Vid eventuell framtida schakt i det förorenade området ska behovet av riskreducerande åtgärder ses över för att förhindra spridning av markpartiklar till Mälaren och eventuella överskottsmassor lämnas till godkänd mottagare. Om eventuella massor används för anläggningsändamål, ska det anmälas till kommunens miljökontor.

Miljö kvalitetsnormer vatten

Området ingår i vattenförekomsten Mälaren – Blacken. Vattenförekomstens ekologiska status bedöms som måttlig. Det är undersökningar av klorofyll a (2008 - 2012), ljusförhållanden (2008 - 2012) samt mätningar av näringsämnen (2007 - 2012), som är avgörande.

Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status. Framförallt beror detta på förhöjda halter av kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) i fisk samt viss risk för tungmetaller samt PAH och TBT i sediment.

Under lång tid har utsläpp av kvicksilver skett i både Sverige och utomlands. Den främsta anledningen till att kvicksilverhalterna i vattnet är för höga är internationella luftnedfall. Trots Sveriges insatser för att minska utsläppen av

kvicksilver kan vi inte förvänta oss några förändringar inom en snar framtid. PBDE är en industrikemikalie som främst används som flamskyddsmedel i bl.a. textil, möbler, plastprodukter, elektroniska produkter och byggnads-material. PBDE sprids till miljön via läckage från varor och avfallsupplag, samt via atmosfäriskt nedfall från långväga lufttransporter.

Källa: VISS (VattenInformationSystem Sverige)

Förslaget bedöms inte påverka vattenförekomstens status.

Historik

På initiativ av låsfabrikören och lokalpolitikern August Stålberg registreras Aktiebolaget Mälarbaden 1899 med mål att ”efter köp af egendomen Väsbyholm i Torshälla socken, derstädes idka lantbruk som på sätt lämpligast synes anordna sommarvistelse och badanstalt” (AB Mälarbadens bolagsordning).

På Väsbyholms gamla ägor lät AB Mälarbaden skapa ett exklusivt sommarsamhälle för bad och rekreation. På väl tilltagna tomter lät Eskilstunas och Torshällas societet bygga stora och representativa sommarvillor i nationalromantisk stil med snickarglädje. För gemensamt utnyttjande uppförde bolaget vid sekelskiftet bland annat ett kallbadhus och en restaurang vid Badhusviken.

Redan i juni 1899 öppnades den förlängda järnvägen från Nyby bruk till Mälarbaden för allmänheten, den resterande kilometern järnväg till Mälarbadens hamn öppnades året efter. Vid hamnen anlades en hög ångbåtsbrygga som bland annat möjliggjorde daglig båtförbindelse med Köping, Arboga, Stockholm och andra Mälarstäder. De goda kommunikationerna, badet och den ståtliga restaurangen gjorde Mälarbaden till ett populärt utflyktsmål för övriga stadsbor från Eskilstuna och Torshälla. Tågtrafiken lades ner 1933.

Då AB Mälarbaden avvecklades i början av 1940-talet hade cirka 130 fastigheter styckats av och sålts. Den sista avstyckningen berörde ett tjugotal nya fastigheter inom ett större område inom Albert Öbergs väg, Holmtorpsvägen och August Stålbergs väg.

Trädgården/parken tillhörande Väsbyholms herrgård styckades av och i slutet av 1960-talet uppförde byggmästare Göte Eriksson här ett trettiotal villor (Hebbes väg och Bergius väg). I mitten av 1980-talet köpte Eskilstuna kommun säteriet med omfattande markarealer i Mälarbaden för att planlägga området, sälja bostadshusen och exploatera annan mark. En ny byggnadsplan från 1986 gjorde det möjligt för kommunen att fortsätta sälja mark samtidigt som de stora sommarhusfastigheterna tilläts styckas av i mindre fastigheter på 2500 m². Detta innebar att Mälarbadens tidigare försiktiga befolkningsökning fick en snabbare ökningstakt. En ändring av detaljplanen från 1986, för att upphäva bestämmelse om högsta antal tomter fick laga kraft 2019-06-26. Dagens samfällighetsförening har idag drygt 300 medlemmar. Med tanke på att många fastighetsägare ännu inte utnyttjat byggnadsplanens och ändringen av den och dess möjlighet att stycka av sin fastighet i mindre fastigheter (2500 m²) finns en potential att Mälarbadens befolkning ökar inom kommande år.

**Kulturmiljö-
värden**

Detaljplanen omfattas av regionalt intresse för kulturmiljön. Kommunen har tagit fram ett kulturmiljöprogram, som inte har godkänts eller antagits, där MälARBADEN beskrivs som ett sommarnöjesområde från slutet av 1800- och början av 1900-talet med dess karaktäristiska terräng och byggnader.

Som historiken ovan visar har MälARBADENS bebyggelse förändrats över tiden. Säteriets stora ägor styckades vid sekelskiftet av till exklusiva sommarvillor med stora fastigheter vilka i sin tur under efterkrigstiden, särskilt sedan 1980-talets byggnadsplan, styckats upp i mindre villafastigheter. Därtill har kommunen genom sitt markinnehav styckat av nya, betydligt mindre fastigheter kring Väsbyholms gård.

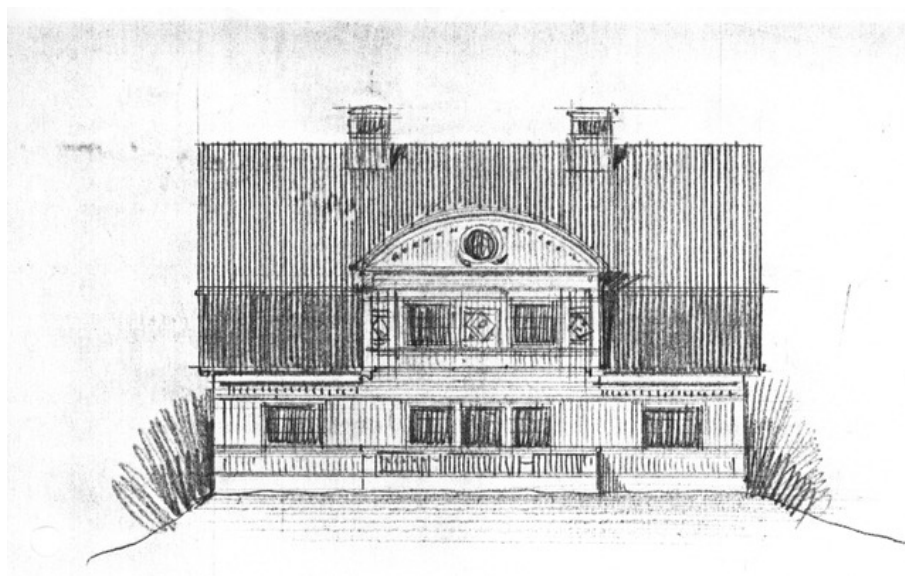
Ett fåtal av de ursprungliga sekelskiftestomterna har kvar sina ursprungliga fastighetsgränser. Med sina drygt 3,3 hektar är aktuell fastighet (Torshälla-Väsby 1:195) idag den största bostadsfastigheten i MälARBADEN, trots en tidigare avstyckning. Därtill finns en handfull bostadsfastigheter som är kring 2,0 hektar och ytterligare någon som överstiger 1,0 hektar.

Byggnadsplanen, med ändringen medger möjlighet att stycka av befintliga fastigheter till minst 2500 m². Dock finns några exempel på fastigheter i norra MälARBADEN som är mindre än 2500 m². De minsta fastigheterna ligger dock i södra delen av MälARBADEN. Fastigheterna på de tidstypiska gruppbyggda villorna söder om Väsbyholms herrgård är på 800 - 900 m², men de avstyckade fastigheterna norr om herrgården är även de små, kring 1000 m².

Fornlämningar Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden**Bostäder**

Befintligt bostadshus uppfördes ursprungligen åren kring sekelskiftet 1900. Vid 1900-talets mitt genomgick byggnaden en omfattande ombyggnad, vilket innebar att ursprungliga karaktäristiska utformningsdetaljer (snickarglädje, fönster m m) försvann till förmån för utformning enligt den tidens modernistiska stilideal.



Fasadritning på ursprunglig byggnad från 1901 (Privat)

I början av 2000-talet fick byggnaden ånyo en mer traditionell utformning då den genomgick en omfattande om- och tillbyggnad som kan ses som en omtolkning av byggnadens ursprungliga uttryck. Huvudbyggnaden, som är uppförd i två plan, har idag en byggnadsarea på cirka 415 m².



Huvudbyggnaden i dagens utformning.

Förutom huvudbyggnaden finns ett antal äldre och nyare komplementbyggnader. Väster om huvudbyggnaden ligger ett 130 m² stort poolhus med garage i suterrängvåningen (1900-talets mitt), ett båthus (2000) och en förrådsbyggnad (1930). Dessa ligger vid den lilla väg som kröker sig längs med den trädbeklädda sluttningen. Söder därom ligger ett trippelgarage som byggdes 2006. Intill vattnet, nedanför bostadshuset, ligger en bastubyggnad som uppfördes 2006.

Den pampiga huvudbyggnaden ligger på fastighetens högsta nivå och är väl synlig från Mälaren. Komplementbyggnaderna är lägre placerade; poolhuset och garaget i en skogssluttning medan båthuset och bastun av naturliga skäl ligger nere vid vattnet. Bastubyggnaden är utförd med grånat fasadtimmer och grästak för att smälta in på fastigheten och inte störa landskapsbilden från Mälaren.



Huvudbyggnad med bastubyggnad och brygga ner mot Mälaren.



Trippelgaraget. Poolhuset kan anas i högerkanten.

**Placering,
utförning,
material,
byggnads-
teknik**

En viktig utgångspunkt i planförslaget är att ta hänsyn till områdets kvaliteter och historia. Genom vald placering, höjd och skala på de nya husen finns respekten där för befintliga kvaliteter.

En ny infartsgata föreslås från Bråvallavägen. Vägen placeras centralt på fastigheten med en sammanhållen byggnation på ömse sidor. Siktlinjer sparas från Bråvallavägen mot huvudbyggnaden och ut mot Mälaren. Genom denna struktur sparas stora grönytor och siktlinjer bevaras.

I planförslaget föreslås möjlighet till uppförande av åtta kedje- eller parhus samt två nya friliggande villor. Parhusen placeras centralt på fastigheten längs med den nya infarten och de tillåts ha en nockhöjd på max 8,0 meter. På ömse sidor av huvudbyggnaden placeras två fristående nya villor. Villornas placering och utformning regleras för att inte konkurrera med huvudbyggnaden.

I norr placeras villan i slutningen bakom befintligt båthus, dels för att klara högsta vattennivå på Mälaren, men också för att påverka landskapsbilden från Mälaren så lite som möjligt.

Grundläggning får inte utföras på nivå under + 2,7 meter över nollplanet.

Villan ligger väl avskilt från huvudbyggnaden och marknivån är cirka 6,0 meter lägre än platsen för huvudbyggnaden. Byggnadens nockhöjd regleras till max 8,0 meter.

Villan i sydost anpassas noga till terrängen, växtligheten och landskapsbilden. Villan uppförs i en våning med suterrängvåning mot Mälaren. Villan uppförs med platt tak med möjlighet till vinklade solpaneler på taket. För att smälta in i miljön bör byggnaden utföras med en färgsättning som är mer mörk än ljus för att inte byggnaden ska synas allt för väl. För denna byggrätt införs en planbestämmelse som reglerar högsta totalhöjd till + 12,5 meter över nollplanet. Då terrängen är kuperad och byggnaden är tänkt att utföras i suterräng är en reglering med byggnadshöjd olämplig. Marknivån vid angöringen ligger på ca + 8,0 meter över nollplanet så byggnaden kan maximalt sticka upp 4,5 meter ovan nuvarande marknivå, på entrésidan. För att inte påverka landskapsbilden negativt har det även förts in planbestämmelser om att husets gavel/kortsida ska placeras mot vattnet och att träd mellan huset och vattnet endast får tas ner om de är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Även

en bestämmelse om att det kommer att krävas marklov för att fälla träd med stamomfång större än 20 cm räknat 1,3 meter från marken inom detta område införs i plankartan.

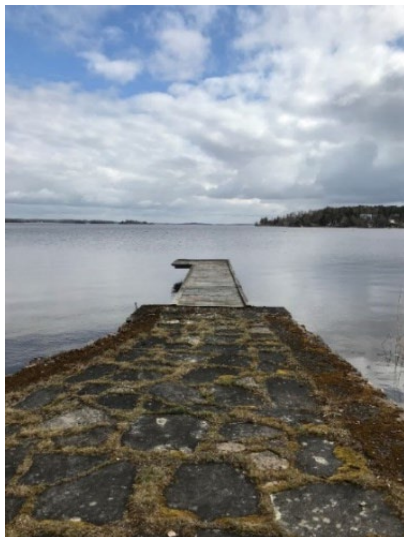
Service	Närmaste förskola och grundskola finns i Torshälla. Gymnasieskola finns i Eskilstuna.
Jämställhet, integration	Planförslaget bidrar till en mer varierad bostadsmiljö i Mälarmöran. Förslaget kan locka människor i olika åldrar och bakgrund att bosätta sig i området.
Barnperspektivet	Området har goda möjligheter till utevistelse med spontan lek med naturupplevelser och rekreation.
Tillgänglighet	Enligt plan- och bygglagen ska personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kunna komma fram till byggnader och på annat sätt använda tomter om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Denna tillgänglighet gäller även för allmänna platser och områden med byggnader och andra anläggningar.

Friytor

Lek och rekreation	I Mälarmöran finns gott om utrymme för lek och rekreation. I närområdet finns en golfbana, padelbana, badplats och stora möjligheter till vattensport och skridskoåkning på vintern.
---------------------------	--

Vattenområden

Vattenområden	Vattenområdet inom fastigheten består mestadels av öppet vattenområde i dag. Det finns två bryggor och en liten strand på fastigheten. Den västra bryggan har ett föreläggande om rivning av en förlängning som gjorts efter 1975. I planförslaget föreslås att de två bryggorna som har funnits sedan 1975 ska vara kvar i den utformning som de hade 1975 enligt ortofoton från den tiden, och att en gemensam bad- och båtbygga för de nya bostäderna anläggs. Vid vattnet finns även ett båthus.
----------------------	--



Befintlig brygga och stenpir med den gamla stenkistan utanför.

De åtta radhusen får varsin båtplats vid en föreslagen ny gemensam brygga. För skötsel bildas en gemensamhetsanläggning som de föreslagna rad-, par- och kedjehusen har en del i. Den gemensamma bryggan kommer även att fungera som badbrygga.

Den norra villan kommer att ha befintligt båthus inom sin fastighet. Vid strandkanten läggs också in en byggrätt för ett båthus/bastu. Detta båthus/bastu har ett tidigare beviljat bygglov som har gått ut. Byggrätten har flyttats in på land efter samrådsutställningen.

En förlängning av bryggan som hör till huvudbyggnaden har gjorts med en vinkelrät vågdämpande del utan dispens från strandskyddet. Då detta uppdagades har Miljö- och räddningstjänstnämnden meddelat fastighetsägaren att de startat ingripandetillsyn vilket innebär att de kommer att kräva att förlängningen av bryggan tas bort. De två befintliga bryggorna, bortsett från förlängningen av den västra bryggan, har tillkommit innan det allmänna strandskyddet infördes, vilket kan ses på ortofoton från 1975. (se nedan)

I övrigt planläggs vattenområdet som öppet vattenområde.



Ortofoto från 1975.

Strandskydd

Länsstyrelsen fastställde, 1985-10-02, förslag till byggnadsplan för MÄLARBADEN NORR inom Torshälla socken. I samband med det beslutet förordnade länsstyrelsen samtidigt med stöd av 15§ naturvårdslagen att det inte längre skall gälla strandskydd inom de delar av planområdet som utgör byggnadsmark och specialområde för båtupplag. För fastigheten har därefter en ny detaljplan antagits 1999. Något nytt ställningstagande gällande strandskyddet togs inte i samband med detaljplaneläggningen 1999, så länsstyrelsens förordnande från 1985 bedöms fortfarande gälla. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet på nytt (MB 7 kap 18g§). Ett särskilt skäl måste då anges för att upphäva strandskyddet på nytt (MB 7 kap 18c§).

Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet (MB 7 kap 18c§ 1:a och 3:e stycket), (4 kap. 17§ PBL) inom område B är att marken sedan sekelskiftet 1900 är bebyggt med ett bostadshus och därefter ett flertal komplementbyggnader, är ianspråktaget och utgörs till stor del av en etablerad hemfridszon. Fastigheten bedöms inte vara allemansrättsligt tillgängligt och syftet med strandskyddet bedöms därför inte påverkas, det vill säga att långsiktigt trygga och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Närmaste föreslagna bygggräns för huvudbyggnader är cirka 30 meter ifrån strandlinjen vilket innebär att det är fortsatt fri passage för djur utefter stranden och att området inte kommer att upplevas mer privatiserat än det är i dag.

Då allmänhetens tillgänglighet till området inte kommer att förändras bedöms egenintresset väga tyngre för upphävande av strandskyddet än det allmänna intresset som strandskyddet innebär.

Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet (MB 7 kap 18c§ 3:e stycket) för den föreslagna gemensamma bryggan inom område W₂ är för att tillgodose ett annat intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Tillgång till en gemensam bad- och båtbygga i ett strandnära boende är en viktig och för många en självklar del i upplevelsen och attraktionskraften inom området. En gemensam större bygga kan i allmänhet upplevas som mindre privatiserad än enskilda mindre byggor. Kommunen bedömer att tillgången till en gemensam bad- och båtbygga behöver tillgodoses. Behovet av en gemensam bygga kan inte tillgodoses utanför planområdet då alla strandnära fastigheter i anslutning till planområdet är privatägda.

Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet (MB 7 kap 18c§) för de två befintliga bryggorna är att de är ianspråktagna och uppförda före 1975, innan det allmänna strandskyddet infördes.

I detaljplanen har en avvägning gjorts för att hitta en rimlig balans mellan byggor och att bevara ett öppet vattenområde.

Upphävande av strandskyddet inom redan i anspråkstagna markområden bedöms ge ringa påverkan på strandskyddets syfte, eftersom området redan är privatiserat och tillgängligheten till strand och vatten inom dessa områden är begränsad. De biologiska värdena bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och strandskyddets syften; att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten bedöms inte påverkas.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Planområdet försörjs via Bråvallavägen som är en relativt smal lokalgata. Bråvallavägen är en återvändsgata som försörjer cirka 15 fastigheter i norra delen av MälARBADEN. Trafiken är begränsad och beräknas vara max 100 fordonsrörelser per dygn. Planförslaget innebär enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg att trafiken ökar med cirka 80 fordonsrörelser per dygn. Trafikstringen baseras på bostädernas läge, typ av bostad och närhet till kollektivtrafiken. Utifrån den informationen uppskattas ett snitt på 6-8 fordonsrörelser per bostad och dygn. De tio nya bostäderna uppskattas därmed utgöra cirka 60-80 fordonsrörelser per dygn.

Enligt schabloner på fördelning av dygnstrafik från bland annat Naturvårdsverket görs antagandet att 80% av resorna med personbil sker under dagtid

mellan kl 07.00-19.00. Under dagtid kommer därför trafiken att öka med cirka 50-65 fordon rörelser, det ger ett snitt på cirka 4-5 bilar i timmen dagtid. Bedömningen är att Bråvallavägen kommer att kunna hantera tillkommande trafikflöden.

Inom planområdet skapas en ny tillfartsgata som trafikförsörjer parhusen samt den norra villafastigheten. En gemensamhetsanläggning kommer att bildas för driften av tillfartsvägen. Även nuvarande huvudbyggnad kommer att ha en andel i gemensamhetsanläggningen för den nya vägen då befintligt poolhus har ett garage i källarvåningen och kommer att ha tillfarten via den nya vägen. Ett uthus som ligger där tillfartsvägen föreslås anläggas kommer att rivas för att möjliggöra för anläggandet av den gemensamma vägen.

På fastigheten finns i nuläget en tillfartsväg till huvudbyggnaden. Denna väg kommer efter detaljplanens genomförande att trafikförsörja huvudbyggnaden och den nya bostadsfastigheten i söder.

Gång- och cykelvägar

Gående och cyklister hänvisas till gaturummet och till stigar och stråk i området. Längs Mälarbadsvägen som går bort mot Torshälla finns separat gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen "Mälarbaden" finns cirka 300 meter från planområdet. Buss avgår cirka en gång/timme. Då det är relativt glea turtider i busstrafiken, blir barn och ungdomar till viss del bilberoende genom de vuxnas försorg. Ett ökat antal boende kan skapa ett något bättre underlag för bussförbindelser och service i närområdet.

Parkering

Parkering för de boendes behov löses på kvartersmark.

Störningar**Buller**

Inom planområdet tillåts ett antal par-, rad- eller kedjehus som kan innebära en ökning av antalet barnfamiljer i området. Detta innebär en ökning av trafik och ljudnivå. Störningen får dock anses rimlig i ett befintligt bostadsområde. Båttrafiken bedöms inte orsaka nämnvärt buller då det är mindre båtar som rör sig i vattenområdet. Då planområdet ligger på en udde och det endast finns tolv fastigheter norr om fastigheten som behöver trafikera Bråvallavägen bedömer kommunen att det inte föreligger någon risk för trafikbuller. Uppförande av ny bebyggelse kan under byggtiden innebära buller, vibrationer och vissa störningar för omgivningen.

Risker

Ingen miljöstörande verksamhet ligger i eller i anslutning till planområdet.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Inom Mälarbaden finns ett utbyggt kommunalt LPS-system. Bostäderna kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Det skapas ett område för en pumpstation betecknat E, för att ge utrymme för en gemensam pumpstation i stället för enskilda LTA som Eskilstuna Energi &

miljö kommer att äga och ansvara för.

Området kommer att ingå i verksamhetsområde för Va. ESEM kommer att projektera och anlägga allmänna Va-ledningar samt i framtiden äga, ansvara för drift och underhåll av dessa fram till anslutningspunkt för vatten och spillvatten.

Befintliga vatten- och avloppsledningar till huvudbyggnaden inom Torshälla – Väsby 1:195 kommer att behöva läggas om inför byggnation av parhusen.

Avtal som reglerar kostnader för detta kommer att upprättas med exploatören.

**El, tele,
bredband och
värme**

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

Avfall

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunal avfallshantering. Avfallshantering kommer att ske vid Bråvallavägen.

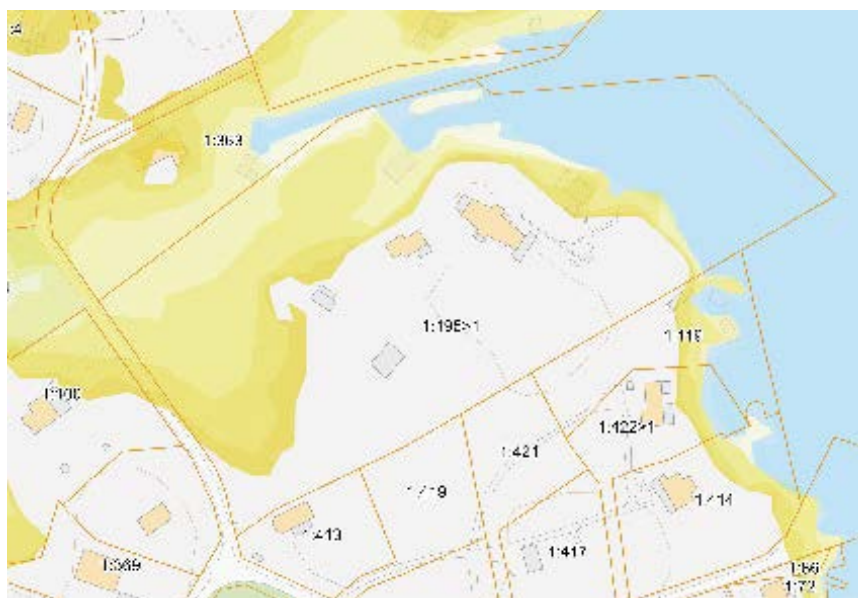
Dagvatten

Inga noteringar om grundvatten finns från den geotekniska undersökningen. Jorden under leran är dock vattenförande, varför denna kan anses stå i kontakt med Mälaren och påverkas av sjöns vattennivå. Sannolikt kan grundvattennivån ligga någon decimeter över Mälarens vattennivå, särskilt i samband med riklig nederbörd och snösmältning.

Enligt uppgift uppgår medelvattennivån i Mälaren till +0,86, med lägstanivå +0,49 och högstanivå +1,42 (RH2000). Som en jämförelse ligger marknivån inom den norra delen av området något under +2.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom området. För att undvika skador vid kraftiga skyfall ska byggnader höjdsättas på ett säkert sätt. Grundläggning för nya bostadsbyggnader ska vara minst +2,7 meter över nollplanet och +1,5 för övriga byggnader. Inga lokala lågpunkter som kan medföra skada på egendom vid extrem nederbörd får skapas på gatumark eller inom kvartersmarken.

Utformning av dagvattenhantering redovisas i samband med bygglovsansökan. Dagvattenhanteringen ska följa Eskilstuna kommuns dagvattenpolicy.



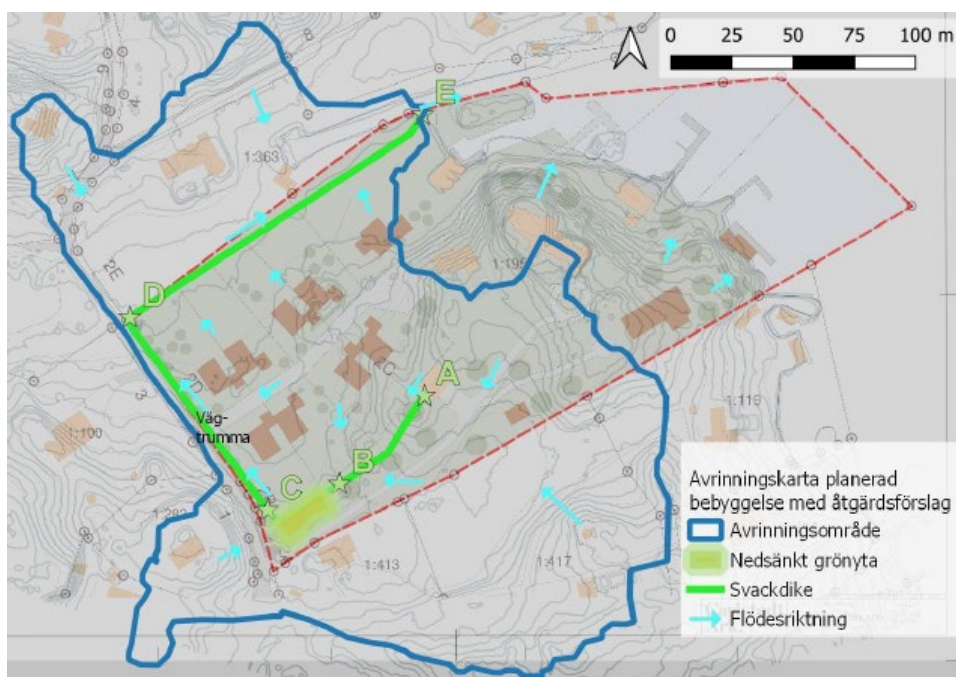
Utdrag ur Eskilstunakartan, översvämmad mark Mälaren

Dagvattenhanteringen föreslås i öppna gröna dagvattenanläggningar lokalt inom planområdet. Anläggningarna smälter in i landskapet och det ger stor frihet till val av vegetationsetablering i anläggningarna.

För hantering av dagvatten som alstras på den västra sidan vattendelaren, föreslås en nedsänkt grönyta på redan låglänt mark i planområdets sydvästra hörn samt ett svackdike. Under vägen som går mellan par-/radhuslängorna läggs en trumma. För att inte vägen ska översvämmas vid ett 100-årsregn behöver det säkerställas att trumman har kapaciteten att avleda 200 l/s.

På den östra sidan vattendelaren, där en av de nya villatomterna planeras, leds dagvattnet ut mot slänten till Mälaren genom översilning i befintliga grönytor. På samtliga hus installeras utkastare från tak och dagvattnet kan ledas ut diffust mot svackdiket/grönytorna eller genom erosionsskyddade lågstråk på tomten. För att säkerställa detta krävs det att marken höjdsätts med lutning mot det föreslagna diket. Med fördel kan vattentunnor användas för att samla upp takdagvatten för bevattning.

Genom att dagvattenanläggningarna utformas och dimensioneras enligt Figur och tabellerna nedan säkerställs både att 20 millimeter nederbörd fördröjs och renas lokalt samt att husen inte översvämmas vid ett 100-årsregn.



Förslag på dagvattenhantering. Utdrag ur dagvattenutredning, Structor 230224

Dimensioneringsanvisningar för svackdiket uppdelat mellan sträckorna A–E. Magasinsvolymer på cirka 25 m³ uppnås i svackdiket längs sträckan C–D och 98 m² kan uppnås längs sträckan D–E.

Åtgärd	Längd (m)	Bottenbredd (m)	Medelvattendjup (m)	Släntlutning (-)	Ytbehov (m ²)
Svackdike str. A–B	30	0,5	0,075	1:3	29
Svackdike str. C–D	100	0,35	0,35	1:2	175
Svackdike str. D–E	140	2,7*	0,2	1:4	602

* Om bottenbredden görs 1,5 m istället väntas diket klara ett 2-årsregn innan vattnet går upp på gräsytan. I detta fall bedöms det vara tillräckligt. Dimensioneringsanvisningar för nedsänkt grönyta och uppnådd magasinsvolym.

Åtgärd	Ytbehov (m ²)	Medeldjup (m)	Släntlutning (-)	Magasinsvolym (m ³)
Nedsänkt grönyta	300	0,1	1:5	30

Brandposter Det finns inga brandposter i området. För uppförande av kedje-, rad- och flerbostadshus krävs tillgång till brandposter. Det innebär att brandpostnätet kan komma att behöva byggas ut.

Inverkan på miljön och hälsan

Vid byggnation av de nya husen kommer ett antal träd att tas ned och parkkaraktären inom fastigheten kommer att påverkas. Genom förslagets utformning sparas dock de viktigaste siktlinjerna för att minimera det negativa intrycket från Mälaren och från Bråvallavägen.

För att bevara så mycket som möjligt av naturen får området mellan stranden och den nya byggrätten i söder bestämmas om att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och att marklov krävs för fällning av träd med stamomfång större än 20 cm räknat 1,3 meter från marken.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	Mars-April 2022	Samråd
	Augusti-September 2023	Granskning
	Januari 2024	SBN antar detaljplanen
	Februari 2024	Detaljplanen får laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år.

Huvudmannaskap Inom detaljplanen finns ingen allmän plats.

Ansvarsfördelning

- Exploatören ansvarar för drift och underhåll av väg inom planområdet. Detta sköts genom gemensamhetsanläggning.
- Eskilstuna Energi och Miljö ansvarar för eventuell flytt av befintliga underjordiska ledningar.
- Eskilstuna Energi och Miljö ansvarar för anläggande, drift och underhåll av pumpstationen.
- Eskilstuna Energi och Miljö ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av el, vatten, dagvatten och avloppsledningar och bredband fram till anslutningspunkt.

- Räddningstjänsten ansvarar för eventuell utbyggnad av brandpostnät.

Exploateringsavtal Inga åtgärder krävs på allmän plats med anledning av detaljplanens genomförande. Något exploateringsavtal har därför inte upprättats.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter Torshälla - Väsby 1:195

Fastighetsbildning Stamfastigheten är tänkt att styckas i tre fastigheter för respektive villa. Till villafastigheterna tillförs även anslutande befintliga bryggområden, båthus och vattenområden. Detaljplanen medger att det bildas åtta mindre fastigheter som får en gemensam brygga för bad och båtplats. Fastighetsägaren är ansvarig för att initiera fastighetsbildnings- och anläggningsförrättningsärende hos lantmäterimyndigheten inför genomförandet av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar Inom planområdet kan det skapas gemensamhetsanläggningar för tillfartsväg, stig till strandområdet, ett strandområde och båt- och badbryggan för de nya fastigheterna. Även exploatören behöver ingå i gemensamhetsanläggningen för tillfartsvägen för att kunna ta sig fram till garaget i anslutning till vändplatsen. För infarten till den södra byggrätten kommer det att bildas ett servitut för att kunna använda samma infart som till den befintliga bostaden. Fastighetsägaren är ansvarig för att initiera ett anläggningsförrättningsärende hos lantmäterimyndigheten inför genomförandet av detaljplanen.

Ledningsrätt Ett u-område för allmänna vatten- och avloppsledningar finns i sydvästra delen av planområdet längs med Bråvallavägen. I gällande detaljplan för området finns ett område utmed fastighetens södra gräns som har bestämmelsen **gu**. Någon sådan gemensamhetsanläggning har inte bildats men i och med att det planläggs för en ny bostadsbyggnad i söder uppstår behov av ett **u**-område för de underjordiska ledningar som behöver dras fram till byggnaden. Fastighetsägaren är ansvarig för att initiera ett ledningsrättsförrättningsärende hos lantmäterimyndigheten inför genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kostnader Exploatören bekostar;

- Detaljplanen som regleras via planavtal mellan exploatören och Eskilstuna kommun.
- Utredningar som krävs för att genomföra detaljplanen.
- Eventuell flytt av befintliga underjordiska ledningar.
- Anslutningar till el-, vatten- och avloppsnetet.
- Eventuell utbyggnad av brandpostnät.
- Förrättningskostnader hos Lantmäteriet.
- Gemensam pumpstation

Tekniska frågor

- EI** Elnät finns utbyggt i området. Transformatorstation 14T63 finns placerad vid Gamla vägen cirka 100 meter från planområdet. Transformatorstationen har bytts ut 2018 och en förstärkning av elnätet från denna transformatorstation kommer att krävas inför exploatering. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatör.
- Vatten och avlopp** Kommunala vatten- och avloppsledningar ligger i anslutning till Bråvallavägen. Inom området finns ett LTA-system (Lätt trycksatt avlopp). Eskilstuna Energi & Miljö, Va planerar att anlägga en gemensam pumpstation inom fastigheten för de nya fastigheterna. De nya husen kommer att anslutas till kommunens VA-nät. Anslutningspunkt anges av Eskilstuna energi- och miljö. Exploatör träffar en överenskommelse med ledningsägaren, Eskilstuna Energi och Miljö AB, om anslutning till vatten- och avloppsnätet mot avgift via ett genomförandeavtal i god tid innan exploateringen påbörjas.
- Fjärrvärme** Fjärrvärme finns inte utdraget till MälARBADEN. Byggnaderna kommer att värmas upp på annat sätt.
- Dagvatten** Dagvatten ska omhändertas lokalt inom området. För att undvika skador vid kraftiga skyfall ska byggnader höjdsättas på ett säkert sätt. Grundläggning för nya bostadsbyggnader ska vara minst +2,7 över nollplanet och +1,5 för övriga byggnader. Utformning av dagvattenhantering redovisas i samband med bygglovsansökan. Dagvattenhanteringen ska följa Eskilstuna kommuns dagvattenpolicy.
- Marksanering** Exploatören är ansvarig för eventuell marksanering. Inför markarbeten ska alltid en anmälan göras till Länsstyrelsen och Miljö- och räddningstjänstförvaltningen, Miljö.

ARBETSGRUPP

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

*Mari Lundkvist
Malin Björklund
Daniel Ångmo
Charlotta Kjellström
Elin Wahlström
Minna Persson
Thomas Eriksson
Sara Leffler
Anna Lindberg
Emina Jusic
Lisa Wall
Mats Jansson
Johanna Eriksson*

*SBF/Planarkitekt
SBF/Teamledare
SBF/Stadsarkitekt
SBF/Kommunbiolog
SBF/Trafikplanerare
SBF/Lantmätare
SBF/Bygglöshandläggare
SBF/Bygglöshandläggare
Miljö- och räddningstjänst/Miljö
Miljö- och räddningstjänst/Miljö
Miljö- och räddningstjänst/Miljö
Energi- och miljö AB, Va
Energi- och miljö AB, Va*

*Lena Höglund
Mikael Eklind
Anna Götzlinger
Joakim Persson*

*Energi- och miljö AB, Va
Energi- och miljö AB, Elnät
Kultur- och fritid
Kommunledningskontoret*

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Inga Krekola
Planarkitekt