

Antagandehandling Standardförfarande

Ändring av detaljplan för

Uddaskogen, Udden, Amtorp m.fl.

Udden och Amtorp
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning



Detaljplanens avgränsning enligt bild ovan.
© Eskilstuna kommun © Lantmäteriet MS2006/1416

Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Vad innebär en ändring av detaljplan?

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

Ändringen ska rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Vid en ändring av detaljplan är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen, PBL. Prövningen omfattar bara den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ett exempel på detta kan vara när kommunen i ett äldre bostadsområde vill öka byggrätten för att bättre möta dagens behov av standard. Då prövas enbart de planbestämmelser som rör ökningen av byggrätten. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande (PBL 2010:900). Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Ett eventuellt överklagande sker efter att planen har antagits. Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där bland annat beslut om planuppdrag och antagande av detaljplanen fattas av kommunens politiker.



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 har lämnats, ska dessa redovisas i ett granskningsutlåtande och berörda underrättas. Efter **antagandet** har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan **vinna laga kraft**.

Förkortningar

PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
MB	Miljöbalk (1998:808)
KML	Kulturmiljölagen (1988:950)

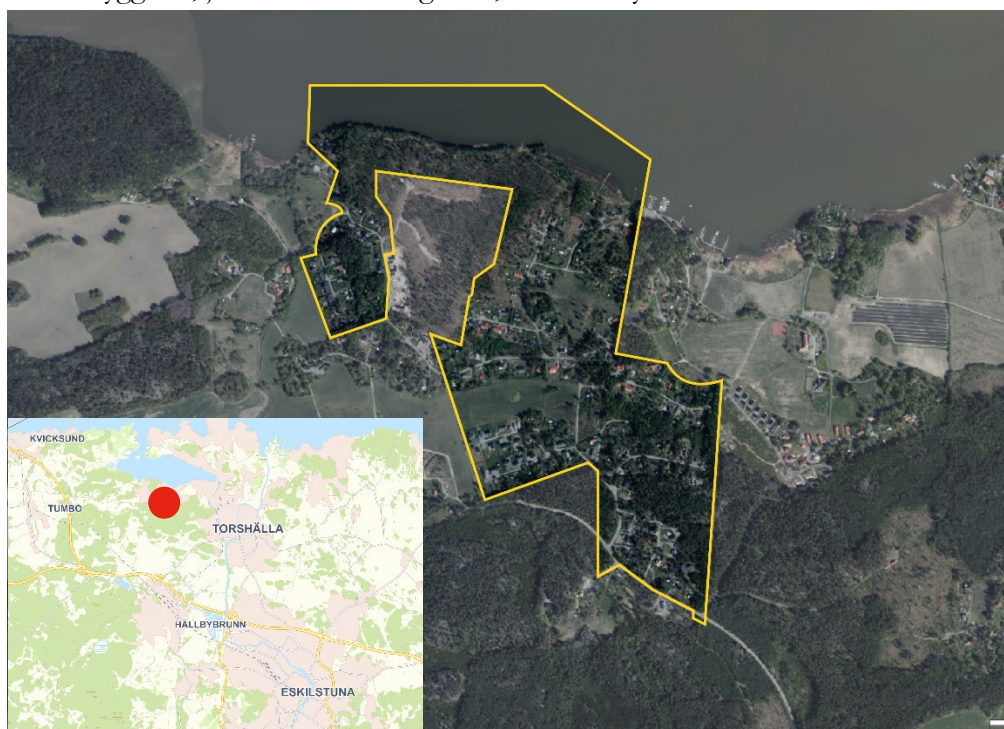
Innehåll

Inledning	4
Planeringsunderlag.....	5
Planeringsförutsättningar och förändringar.....	6
Fysisk miljö	6
Sociala förhållanden.....	7
Natur.....	7
Kulturmiljö	7
Mark- och vattenmiljö.....	7
Motiv till ändring av detaljplanens regleringar.....	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	8
Konsekvenser	8
Miljö, hälsa och säkerhet.....	8
Gällande detaljplan	9
Genomförandefrågor	9
Organisatoriska frågor.....	9
Ekonomiska frågor	9
Övrigt	9
Arbetsgrupp	10

Inledning

- Detaljplanens syfte** Syftet med ändringen av detaljplanen är att justera byggrätten för komplementbyggnad för att skapa ett planerligt utgångsläge och en mer flexibel detaljplan.
- Planförfarande** Detaljplaneprocessen följer standardförfarande enligt PBL (2010:900). Förslaget till ändring av detaljplan är förenligt med översiktsplanen och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.
- Detaljplanens handlingar** Plankarta reviderad 2024-03-04
Planbeskrivning 2024-03-04
Fastighetsförteckning 2024-03-25
- Sammanfattning av planförslaget** Gällande detaljplan som berörs av ändringen omfattar Uddaskogen, Udden och Amtorp. Den gällande detaljplanen upprättades för att möjliggöra permanentboende i området. Vid nybyggnation av bostadshus i området har byggnadsarean för komplementbyggnad bedömts vara för liten. Ändringen av detaljplanen innebär att enskilda komplementbyggnader får byggas större än 30 m² men som störst upp till 60 m² byggnadsarea.
- Detaljplanens avgränsning** Avgränsningen för den gällande detaljplanen ändras inte i ändringen av detaljplanen.

Planområdet är ca 74 hektar (740 000 kvm) stort och är beläget i Udden och Amtorp nordväster om Torshälla. Planområdet avgränsas av Väsbyviken i norr, villabebyggelse, jordbruk och skog i öst, väst och syd.



**Markägo-
förhållanden**

Det finns 185 privatägda fastigheter inom planområdet. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Planeringsunderlag

- Översiktsplan** Enligt Översiktsplan 2030 (2021-10-19) ska Eskilstuna växa med tät stadsstruktur, stråkutveckling, resurseffektivitet och tillgänglighet. Ny bebyggelse ska - där så är möjligt - lokaliseras till befintliga och nya kollektivtrafikknutpunkter eller stråk. Den fysiska planeringen har som mål att utveckla och stärka identitet och kulturmiljö, skapa mångfald av boendemiljöer och mötesplatser, utveckla ett rikt och varierat kultur-, natur- och fritidsutbud och bevara och stärka den biologiska mångfalden
- Gällande detaljplan** Syftet med gällande detaljplan var att möjliggöra permanentboende i området vid Uddaskogen, Udden, Amtorp som tidigare varit planlagt för fritidshusbebyggelse. Omvandlingen grundade sig på ett ökat intresse för åretruntboende vid Mälaren.
- Enligt gällande detaljplan får den totala byggnadsarean uppgå till 210 m² där 150 m² får uppgå till huvudbyggnad och 60 m² till komplementbyggnader varav en enskild komplementbyggnad inte får överstiga 30 m².
- Bygglov** Under perioden 2009–2021 beviljades bygglov på ett flertal fastigheter i området för komplementbyggnader upp till 60 m² per byggnad. Byggloven har beviljats med stöd av 9 kap 30 §, 9 kap 31b eller 9 kap 31d plan- och bygglagen (PBL), vilket innebär att åtgärden är en så kallad liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.
- Alla beslut utom det sista har beviljats av tjänsteperson på delegation. Syftet med avvikelserna har varit att öka användbarheten på komplementbyggnaderna då 30 m² har bedömts vara för liten för till exempel ett garage. Majoriteten av avvikelserna har gjorts i samband med nybyggnation av bostadshus och bedömning har gjorts att storleken på de aktuella komplementbyggnaderna har varit lämplig i förhållande till storleken på bostadshuset och fastigheten.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan PBL 6 kap 6 §** För att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande, så att en hållbar utveckling främjas, ska kommunen undersöka om planen kan antas medföra en betydande påverkan på miljön. Utifrån undersökningen görs en bedömning av behovet att genomföra en strategisk miljöbedömning och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt PBL (2010:900). Kommunen har kommit fram till att ändringen av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.
- Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap. 3–5 i MB (1998:800) och bedöms inte innebära någon betydande påverkan för miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL (2010:900) har därför inte upprättats. I stället görs en konsekvensbedömning i planbeskrivningen som underlag för politiska ställningstaganden, se kapitel ”Konsekvenser”.

**Tidigare
ställnings-
taganden**

Planeringsförutsättningar och förändringar

Enligt Översiktsplan 2030 (2021-10-19) ska Eskilstuna växa med tät stadsstruktur, stråkutveckling, resurseffektivitet och tillgänglighet. Ny bebyggelse ska - där så är möjligt - lokaliseras till befintliga och nya kollektivtrafikknutpunkter eller stråk. Den fysiska planeringen har som mål att utveckla och stärka identitet och kulturmiljö och skapa mångfald av boendemiljöer och mötesplatser. Den fysiska planeringen ska även utveckla ett rikt och varierat kultur-, natur- och fritidsutbud och bevara och stärka den biologiska mångfalden.

Ändringen av detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan då den syftar till att öka användbarheten av komplementbyggnader i befintligt bostadsområde.

Bygglovsavdelningen mottog ansökan om bygglov för nybyggnad av dubbelgarage på fastighet Amtorp 1:21 hösten 2021. Bygglovsavdelningen föreslog att ansökan skulle avslås på grund av att åtgärden strider mot nuvarande detaljplan. Tidigare har dock liknande ansökningar beviljats i området. Nämnden beslutade att bevilja bygglov för dubbelgarage under stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2021-12-16. I samband med att nämnden beviljade bygglovet för Amtorp 1:21 beslutades det att gällande detaljplan ska göras om för att skapa ett planenligt utgångsläge.

Ändringen av detaljplanen bedöms rymmas inom syftet för den ursprungliga planen.

Fysisk miljö

**Pågående
markanvändning**

Planområdet består idag av bostadsbebyggelse i form av friliggande villor.

Bostäder

Idag får den totala byggnadsarean uppgå till 210 m² där 150 m² får uppgå till huvudbyggnad och 60 m² till komplementbyggnader varav en byggnad inte får överstiga 30 m². Syftet med att dela upp komplementbyggnaderna på två byggnader, med begränsning av byggnadsarean till 30 m² per byggnad, var för att de inte ska dominera eller konkurrera med bostadshusen.

Begränsningen om att enskild komplementbyggnad inte får överstiga 30 m² föreslås tas bort i ändringen av detaljplanen. En komplementbyggnad med byggnadsarea på högst 60 m² anses inte längre dominera eller konkurrera med bostadshusen i området.

Planen ställer sig positiv till att inordna verksamheter i bostaden. Det är ett sätt att öppna för möjligheter att tillskapa en lokal arbetsmarknad och därmed minska arbetsresorna och energiförbrukningen. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen eller trafikallstrande

Sociala förhållanden

Tillgänglighet Byggnader ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav gällande tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det kan vara funktionsnedsättningar som är fysiska, visuella, auditiva, kognitiva, psykosociala eller övriga nedsättningar. Byggherren ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls vilka anger samhällets minimikrav på byggnader när det gäller bland annat tillgänglighet och användbarhet.

Natur

Riksintresse Detaljplanen ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet och angränsar till riksintresse för yrkesfiske. Ändringen av detaljplan bedöms inte ha någon påverkan på dessa riksintressen.

Kulturmiljö

Fornlämningar Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Närmast kända fornlämning är en fornborg (L1984:7760) som ligger cirka 70 meter söder om planområdet.

Alla fornlämningar har ett fornlämningsområde, även kallat skyddsområde (Kulturmiljölagen 2 kap 2 §). Storleken beror på vilken sorts fornlämning det är och hur betydelsefull den bedöms vara. Fornlämningsområdets omfattning ska bestämmas av Länsstyrelsen.

Alla fornlämningar med tillhörande fornlämningsområde (skyddszon) är skyddade enligt kulturmiljölagen 2 kapitel (1988:950). Det innebär att de inte får rubbas, tas bort, täckas över, köras över eller skadas på annat sätt. Ingrepp i fornlämningar är tillståndspliktigt.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen (Kulturmiljölagen 2 kap 10§).

Mark- och vattenmiljö

Strandskydd
MB 7 kap 13–20
§§

Strandskyddet återinträder inte vid ändring av detaljplan. Länsstyrelsen har upphävt strandskyddet för användningsområde markerade med ”B”. Strandskydd gäller inom områden med beteckningen ”Natur”, ”W” och ”WN₁”.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet innebär förbud mot att uppföra nya eller ändra befintliga byggnader och anläggningar samt att utföra grävningsarbeten eller andra åtgärder som begränsar allmänhetens tillgång eller väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Markmiljö

Det kan finnas förorenade sediment vid småbåtshamnen, detta har inte undersökts då ändringen inte berör småbåtshamnen.

Vattenmiljö Det kan finnas förorenade sediment i vattnet vid småbåtshamnen, detta har inte undersökts då ändringen inte berör småbåtshamnen.

Motiv till ändring av detaljplanens regleringar

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

**Bebyggelsens
omfattning
PBL 4 kap 11 §**

Här beskrivs endast de bestämmelser som ändras i detaljplanen, fetstilt text är tillägg.

- e₁ Den totala byggnadsarean **per fastighet** får uppgå till 210 m² där 150 m² får uppgå till huvudbyggnad och 60 m² till komplementbyggnader. ~~En komplementbyggnad får uppföras till högst 30 m² byggnadsarea. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte sammanbyggas.~~

Enligt den ursprungliga egenskapsbestämmelsen fick varje enskild komplementbyggnad vara max 30 m². Syftet med att ta bort skrivningen om att varje enskild komplementbyggnad får vara max 30 m² är för att en komplementbyggnad på 60 m² inte längre bedöms dominera eller konkurrera med bostadshusen.

- h₁ Högsta nockhöjd är 8,0 meter för huvudbyggnad och **4 meter** för ~~uthus, garage och carport~~ **komplementbyggnad**.

Den ursprungliga egenskapsbestämmelsen löd: Högsta taknockshöjd är 8,0 meter för huvudbyggnad och 3,5 meter för uthus, garage och carport.

Högsta nockhöjd höjs för att större komplementbyggnader ska kunna uppföras med tillräcklig takvinkel. Bestämmelsen förtydligas för att innefatta alla typer av komplementbyggnader. Syftet med egenskapsbestämmelsen är att komplementbyggnader inte ska dominera eller konkurrera med bostadshusen. Bedömningen är att den högre nockhöjden på komplementbyggnad inte kommer konkurrera med huvudbyggnaders nockhöjd på 8 meter.

Konsekvenser

Miljö, hälsa och säkerhet

**Bedömning av
miljöpåverkan**

Bedömningen är att ändringen av detaljplan inte ska ha någon påverkan på miljön inom eller utanför planområdet.

**Geotekniska
Förhållanden**

Ändringen av detaljplanen påverkar inte exploateringsgraden inom planområdet då den totala byggnadsarean per fastighet förblir densamma. Bedömningen är att ändringen inte kommer få några konsekvenser på de geotekniska förhållandena.

Dagvatten

Ändringen av detaljplan tillåter inte en större byggnadsarea per fastighet än vad som är tillåtet i dagsläget och bidrar inte till större hårdgjorda ytor som skulle påverka dagvattensituationen.

Gällande detaljplan

Bostads fastigheter

För bostadsfastigheterna inom detaljplanen som redan fått beviljade bygglov för större komplementbyggnaderna blir konsekvensen endast att deras komplementbyggnader blir planenliga. För övriga bostadsfastigheter inom detaljplanen finns möjligheten att istället för två komplementbyggnader på 30m² bygga en större komplementbyggnad upp till 60m². Den totala byggnadsarean per fastighet förändras inte.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Juni 2023	Samråd
Oktober 2023	Granskning
Mars 2024	SBN antar detaljplanen
April 2024	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år enligt 4 kap. 21 § PBL (2014:900) då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att få sitt bygglov beviljat i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov i enlighet med taxa antagen av Stadsbyggnadsnämnden.

Övrigt

Fastighetsgräns

Flera fastighetsgränser inom planområdet har ej blivit legalt fastställda och är därmed oklara till sitt läge. Ägarförhållandena och gränsernas läge kan klaras ut vid en fastighetsbestämning.

Vatten och avlopp

Fastighetsägare som planerar att bygga ut måste begära utsättning av sina servisanslutningar så att de inte bygger ovanpå någon ledning.

Telekablar

Eventuell flytt eller skydd av telekablar för att möjliggöra exploatering bekostas av den part som initierar åtgärden.

Post

Vid nybyggnation av villor och radhus behöver placering och standard på postmottagning godkännas av Postnord för att post ska börja delas ut till adressen.

Arbetsgrupp

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Malin Björklund
Planchef

Nellie Cadeskog
Planarkitekt

Detaljplan för

Uddaskogen, Amtorp, Udden m fl

Eskilstuna kommun

Planbeskrivning

Plannummer 1252-0

HANDLINGAR

- Denna planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

INLEDNING

Genom upprättandet av en ny detaljplan ska man möjliggöra permanentboende i området vid Uddaskogen, Amtorp och Udden. Området är idag planlagt för fritidsbebyggelse med byggrätter begränsade till 60 m² för huvudbyggnader och 30 respektive 40 m² för komplementbyggnader. Föreslagen omvandling grundar på ett ökat intresse för åretruntboende vid Mälaren. Dessutom anvisar kommunstyrelsens utskott för strategiska utvecklingsfrågor att attraktiva sjönära boendelägen kan vara ett sätt att öka inflyttningen till kommunen.

Planen ersätter delvis två äldre detaljplaner.

LÄGE

Planområdet är beläget söder om Väsbyviken, väster om Roxnäs, ca 10 km nordväst om Eskilstuna centralort.



MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- ÖVERSIKTSPLAN** Översiktsplanen för Eskilstuna kommun, antagen 26 april 1990, gäller för området. Enligt den är området inom riksintresset för Mälaren med öar och strandområden. Där ska det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i naturen. Detta enligt Miljöbalken 4 kap 2§.
- PROGRAM** Inför detaljplanearbetet har ett program upprättats som översiktligt beskriver området och hur det kan förväntas att förändras. För Mälarstranden finns dessutom ett program för den fördjupade översiktsplanen som beräknas påbörjas till hösten 2002.
- DETALJPLAN** Området innefattar två detaljplaner där byggnadsarean är 60 m² för huvudbyggnader och 30 resp 40 m² för komplementbyggnader. Detaljplanerna är
- Amtorp 1:1, Udden 1:1 m fl, ändrad 1982-06-10, plan nr 0-255.
 - Del av fastigheten Roxnäs 3:97, ändrad 1966-05-07, plan nr 1-44.
- Inom detaljplan 0-255 finns det elva tomter enligt gällande detaljplan som ännu inte är avstyckade. Dessa kommer att kvarstå som tomtmark men några nya tomter utöver de planeras inte.

NULÄGESBESKRIVNING

NATUR

- MARK OCH VEGETATION** I slutningen mot Väsbyviken växer blandskog med stort inslag av lövträd. Tydliga strandvallar syns i slänten. Block förekommer. Skogen har betydande naturvärden. Artrikedomen är ganska stor med många olika träd, t ex grov sälg, björk, asp, ek gran och rönn. En del död ved förekommer, vilket är positivt för den biologiska mångfalden. En lövrik skog i närheten av vatten innebär vanligen stor artrikedomen av växter och djur som kräver fuktiga miljöer. Området har stor lokal betydelse för rekreation och friluftsliv i området. Flera mindre bruksvägar och strövstigar finns i skogsområdet. Närheten till Väsbyviken gör området attraktivt för bad-, båt- och friluftsliv samt fiske. Härifrån tar man sig snabbt ut i Mälaren och dess omgivningar.

- FORNLÄMNINGAR** Några kända fornlämningar finns inte inom området.

BEBYGGELSE

- BEBYGGELSE** Inom planområdet finns ca 150 fastigheter. Bebyggelsen är varierande från enkel fritidshuskaraktär till åretruntboende med hög standard. Ca 45 % av de bebyggda fastigheterna bebos permanent idag. Flertal fastigheter har sammanbyggda huvudbyggnader och komplementbyggnader.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE Någon offentlig eller kommersiell service finns inte utbyggt i området. Närmaste barnomsorg och skolor finns i Hällbybrunn och Torshälla, liksom annan offentlig och kommersiell service.

GATOR **GATOR OCH TRAFIK** Gatunätet har en låg standard och saknar gatubelysning. Alla vägar, utom ett kort avsnitt av Rådjursvägen, är grusbelagda.

KOLLEKTIVTRAFIK Någon kollektivtrafikförbindelse finns inte till området idag.

VATTEN OCH AVLOPP **TEKNISK FÖRSÖRJNING** De flesta fastigheterna har idag sommarvatten via enskilda ledningar från kommunens huvudvattenledning men är inte anslutna till någon kommunal avloppsledning. Borrade färskvattenbrunnar förekommer på flertal tomter. En bebyggelsegrupp om ca tjugo hushåll har anslutning till den kommunala vattenledningen för året-runt-bruk. Vad gäller avlopp så är enskilda avloppslösningar för enstaka fastigheter dominerande men det finns även gemensamma avloppsanläggningar. Den största innefattar ca tjugo fastigheter. Sundet mellan Väsbyviken och Mälaren är trång och vattenomsättningen i viken låg. Dessa förhållanden har i kombination med att viken sedan länge tagit emot stora mängder näringsämnen inneburit att den genom åren blivit övergödd och drabbats av återkommande algblomningar.

EL OCH TELE El och tele finns utbyggt i området men kan behöva förstärkas.

FÖRÄNDRINGAR OCH REKOMMENDATIONER

NATUROMRÅDEN **NATUR** Naturområden som säkerställer möjligheter för det rörliga friluftslivet redovisas i planen. I plan nr 0-255 finns ett markerat strandskyddsområde som har ersatts med beteckningen "Natur". Strandskydd om 100 meter från strandlinjen kommer att införas inom områdena betecknade "Natur", "W" och "WN1".

BOSTÄDER **BEBYGGELSEOMRÅDEN** Den totala byggnadsarean får uppgå till 210 m² där 150 m² får uppgå till huvudbyggnad och 60 m² till komplementbyggnader varav en byggnad inte får överstiga 30 m². Syftet med att dela upp komplementbyggnaderna på två byggnader, med begränsning av byggnadsarean till 30 m² per byggnad, är för att de inte ska dominera eller konkurrera med bostadshusen. Tacknockshöjden för huvudbyggnader är 8 m och för komplementbyggnader 3,5 m. Bostäderna ska utformas med fasader av trä och sadeltak som takform. Byggnaderna får inte sammanbyggas.

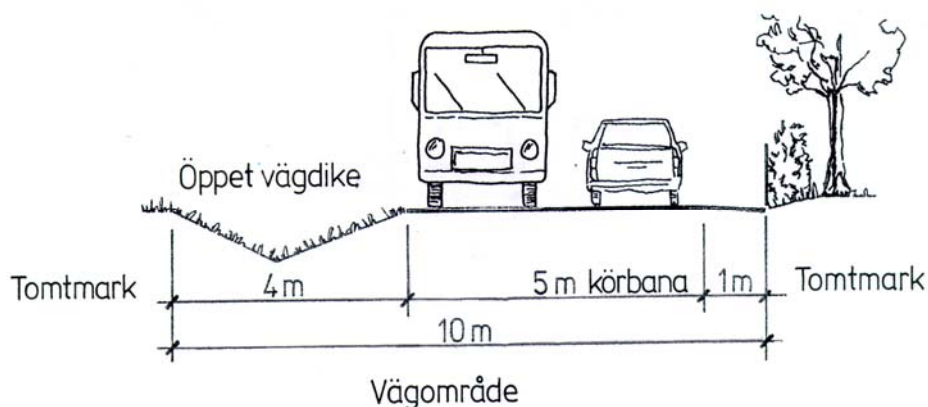
Planen ställer sig positiv till att inordna verksamheter i bostaden. Det är ett sätt att öppna för möjligheter att tillskapa en lokal arbetsmarknad och därmed minska arbetsresorna och energiförbrukningen. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen eller trafikallstrande.

SAMLINGSLOKALER Det finns två områden för samlingslokaler som tilldelas en byggnadsarea om 80 m² vardera. Byggnaderna får uppföras om en våning med sadeltak och träfasader.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE Vad beträffar skolskjutsar för barn i skolåldern kommer kommunal skolskjuts att ordnas. Befintliga offentliga och kommersiella anläggningar i övriga delar av kommunen ska utnyttjas.

GATOR OCH TRAFIK

TRAFIK, GATOR Gatunätet kommer att behöva byggas ut för att kunna klara av den belastning som det kommer att innebära när området bebos permanent. Planen säkerställer ett 10 m brett vägområde för att möjlighet ska ges till att kunna bygga ut vägarna när det blir aktuellt med en högre standard. Kommunen kommer inte vara huvudman för allmän platsmark, dvs naturmark och vägar, utan enskilt huvudmannaskap kvarstår som idag. Det är således upp till föreningen och dess medlemmar att bestämma om och när vägarna ska breddas eller rustas. Nedan visas en illustration hur det kan se ut med ett 10 m brett vägområde.



KOLLEKTIVTRAFIK Någon utbyggnad av kollektivtrafiken är inte planerad i dagsläget och området torde bli ett bilpendlarområde under en längre period.

VATTEN OCH AVLOPP

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den negativa trenden med ökat näringsinnehåll i Väsbyviken måste brytas och är därför en förutsättning för att ökat permanentboende i området ska vara möjligt. Vatten- och avloppsfrågan ska vara löst innan man blir beviljad bygglov för utbyggnad.

Eskilstuna Energi & Miljö VA AB kommer inte att införa området till sitt verksamhetsområde.

Omhändertagandet av områdets avloppsvatten måste lösas på ett sätt som samtidigt är både lämpligt för platsen och uthålligt för miljön. Det är i sammanhanget lämpligt att även se över vattenförsörjningen som i dagsläget inte är tillfredsställande i områdets alla delar.

Avloppsfrågan bör lösas genom lokal rening i gemensamma avloppsanläggningar som kretsloppsanpassas eller genom anslutning till kommunalt reningsverk. Det sistnämnda innebär att de boende själva utreder möjligheten att via enskilda ledningar ansluta sig till kommunens huvudledning.

Vid ansökan om bygglov ska fastighetsägaren påvisa att man har ett väl fungerande vatten- och avloppssystem som uppfyller dagens krav på bl.a. rening av avloppsvatten. Bygglov kommer inte att beviljas om man inte har uppfyllt det.

DAGVATTEN

Då vegetationen på de flesta tomter är omfattande bör dagvattnet tas omhand lokalt då förutsättningar för det är goda.

Genom ett lokalt omhändertagande bidrar man till att minska miljöbelastningen i Mälaren. Växtligheten har en avgörande roll både för att bromsa upp och för att rena på tomten.

I vägområdet finns utrymme för diken som kan ta hand om dagvattnet från körbanan.

EL OCH TELE

I och med att området permanentas ökar även belastningen på elnätet. För att klara behovet krävs en ny transformatorstation. Denna får inte placeras närmare än fem m till tomtgräns.

Teleledningarna berörs inte av permanentningen. Dessa kommer även i fortsättningen att vara luftburna.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING – MKB

MKB:n ska redogöra den inverkan på miljön som planen medför vid ett fullföljande, dvs när fastigheterna är utbyggda och bebos permanent. MKB:n ska även jämföra planförslaget mot dagens planförhållanden med byggrätter begränsade till 60 + 30 resp 40 m²- nollalternativet. Nollalternativet innebär att området fortsätter vara ett fritidshusområde.

BOENDE

Konsekvenserna av planförslaget torde bli att fler väljer att bosätta sig permanent i området och bygger ut sina fritidshus.

Konsekvenserna av nollalternativet är att området förblir ett fritidshusområde men där ett stort antal fastigheter bebos permanent i trånga utrymmen p.g.a. byggnadsareabegränsningen. Önskan om större utrymmen leder till att hus ofta får konstiga utformningar eller att de byggs samman med komplementbyggnader.

REKREATION OCH FRILUFTSLIV

Planförslaget bedöms inte påverka rekreativmöjligheterna eller friluftslivet. De strandnära oexploaterade områdena kommer att kvarstå. Dessa är viktiga som strövområden men fungerar även som spridningskorridorer för växt- och djurlivet. Planförslaget medger inga nya områden för bryggor och uppläggningsplatser för småbåtar än de som gällande plan tillåter.

TRAFIK OCH AVGASER

Planförslaget leder till större belastning på vägnätet och mer avgaser då det inte finns någon kollektivtrafikförbindelse eller service i området. Någon utbyggnad av den kommunala servicen är inte planerad i dagsläget. Områdets läge innebär ett bilberoende. Vägnätet kan bli aktuellt för en ombyggnation.

Nollalternativet har den största trafikfrekvensen under sommarhalvåret.

TRAFIKSÄKERHET

Ur trafiksäkerhetssynpunkt kan den låga standarden på delar av vägnätet medföra en risk när området på sikt permanentas. Åtgärder som kan göras för att skapa en säkrare trafikmiljö är att vägarna rustas.

Nollalternativet innebär att den största risken ur trafiksäkerhetssynpunkt föreligger under sommarhalvåret då området trafikeras mest.

VATTEN OCH AVLOPP

Planförslaget ställer krav på att man har löst vatten- och avloppsfrågan innan man beviljas bygglov för utbyggnad. Kommunen kommer även att ställa krav på de fritidshusägare som inte har en avloppslösning som uppfyller dagens krav.

Nollalternativet innebär i likhet med planförslaget att kommunen kommer att ställa krav på dem som inte har en avloppslösning som uppfyller dagens krav.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDE- TIDEN	Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.	
KOMMUNALA STÄLLNING- TAGANDEN	Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Planen beräknas vinna laga kraft under tredje kvartalet 2003.	
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	Lisa Mattsson, plantekniker Johan Forsberg, biolog Karin Åkerhammar, trafikplanerare Marita Lorentzon, bygglovsarkitekt Maria Lindberg, miljöinspektör Benny Larsson, markingenjör	Planavdelningen Planavdelningen Planavdelningen Miljö- och byggförvaltningen Miljö- och byggförvaltningen Utveckling och näringsliv
ÖVRIGT	Handläggare för planarbetet är Sari Uusirantanen, telefon 016 – 10 28 84, e-post sari.uusirantanen@eskilstuna.se .	
	Eskilstuna 2002-10-22 Planavdelningen	Reviderad 2003-06-18
	Sari Uusirantanen Fysisk planerare	Elisabeth Lindblad Planchef