

Följande information ligger till grund för detaljplanens intentioner och bestämmelser. Läs planbeskrivningen för mer utförlig information.

PLACERING OCH UTFORMNING
Byggnader ska vid placering och utformning anpassas till höjdförhållanden på tomt. På många tomter passar bara suterrängs-, små eller smala byggnader.

Bostadsbyggnader på landet är traditionellt väl placerade i terrängen och karaktäriseras av regelbunden form, enkla smala huskroppar och symmetri.

STRANDSKYDD
För öppna vattenområden, badplatser, naturmark samt mark för odling och friluftsliv gäller strandskydd inom 100 meter från strandlinjen. Här får man inte uppföra byggnader, fälla träd, anlägga vägar, muddra eller fylla ut. Vid vass- och slyröjning samt annat arbete vid stranden eller i vattnet ska miljö- respektive byggavdelningens kontakts.

FORNLÄMNINGAR
Fornlämningar är skyddade enligt kulturminnestagen. Vid åtgärder inom skyddsområden för fornlämning ska tillstånd inhämtas från länsstyrelsen.

LEDNINGAR
u-områden är till för underjordiska ledningar och l-områden är till för luftledning. Dessa ska vara tillgängliga för underhåll. Marken får inte bebyggas eller planteras med träd.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- 3:177 Fastighetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Stenmur
- r Forminne

- Slänt
- Teleledning
- Väg
- Gångstig
- Strandlinje
- Dike
- Ågoslagsgräns
- Träd
- Nivåkurvor
- Rutnätspunkt

Grundkartan upprättad i augusti 2005
För det tekniska innehållet svarar Kart- och GIS-enheten och för fastighetsredovisningen LMV

Daryush Keshavaz
Mätningingenjör
Koordinatsystem: Eskilstuna 0: -15
Höjdsystem: RH 00

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Bygglov ges inte förän godkänd vatten- och avloppslösning har redovisats.
Vid ansökan om bygglov tas en planavgift ut.
Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

ILLUSTRATIONER

--- Illustrationslinje

Tillstånd enligt 2 kap 12 § kulturminneslagen (KML) ska inhämtas från länsstyrelsen inom skyddsområden för fornlämning inför alla markgrepp

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 6 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GCM-VÄG Gång-, cykel- och mopedväg
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder, friliggande
- E Tekniska anläggningar
- LN₁ Odling och friluftssändamål. Landskapet ska bevaras öppet

Vattenområde

- W₁ Öppet vattenområde. Får inte överbyggas, muddras eller fyllas ut
- W₂ Strandområde av ekologisk betydelse. Får inte överbyggas, muddras eller fyllas ut
- WB Område för flyt- eller stolpbygga, högst 1,5 meter bred
- WN Badplats

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största sammanlagda byggnadsarea är 1/7 av tomten men högst 200 m²
Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är högst 150 m² och största tillåtna byggnadsarea för varje komplementbyggnad är 40 m²
Minsta tomstorlek är 1300 m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- l Marken ska vara tillgänglig för allmänna luftledning

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Värdefull vegetation som ska bevaras
- tillfart Tomttillfart
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gångväg

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering och utformning av byggnader ska anpassas till topografi
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från tomtgräns
- Garage/carport och övriga komplementbyggnader får inte byggas samman med huvudbyggnad
- Garage/carport som placeras närmare gräns mot gata än 6,0 meter får inte ha utfart direkt mot gata
- Byggnader ska utföras med puts- och/eller träfasader i dämpade kulörer
- Högsta taknockshöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter
- För komplementbyggnad är högsta taknockshöjd 4,0 meter
- Största tillåtna takvinkel för komplementbyggnad är 27°
- Taktäckning ska ske med röda pannor, svart/grå papp, svart/grå slätplåt eller växtlighet
- f₁ Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak, takvinkel ska vara mellan 27° och 38°
- f₂ Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak, takvinkel ska vara mellan 27° och 38° eller pulpettak, takvinkel ska vara mellan 14° och 27°
- suterräng Byggnader ska utföras i ett plan med suterrängvåning. Vind får inte inredas

Högst 25% av byggnadsarean får inredas till verksamheter. Verksamheterna får inte bedrivas utomhus eller på annat sätt störa omgivningen

Dagvatten ska tas om hand lokalt och så långt som möjligt infiltreras inom respektive fastighet. Bostadsfastigheter får ej ansluta sitt dagvatten till åkerdiken

Skyddsbestämmelser

- Stenmurar får inte tas bort. De ska hållas fria från buskar och träd
- q₁ Byggnad får inte rivras eller förvanskas. Byggnad ska underhållas med traditionella material och metoder

Till planen hör: x Behovsbedömning x Planbeskrivning x Genomförandebeskrivning		x Konsekvensbeskrivning x Fastighetsförteckning x Samrådsredogörelse		Illustrationskarta x Utlåtande efter utställning	
Detaljplan för			Antagandehandling		
ROXNÄS 3:169 m fl, Västergård Torshälla			Beslutsdatum	Instans	
Eskilstuna kommun			2007-10-18	SBN	
Upprättad 2006-06-01 Reviderad 2007-09-12			Antagande		
Stadsbyggnadsförvaltningen/Planavdeln.			2008-02-21	KF	
Anders Nilsson TF planchef			2008-03-28	KF	
Marita Lorentzon Planarkitekt					
Ingrid Sköldgård Förvaltningschef					
0 20 40 60 80 100 200 m			1341-1		

Detaljplan för del av

Roxnäs 3:169 m fl, Västergård

Torshälla
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning

Plannummer 1341-1

Planprocessen – normalt planförfarande med program



Under **programskedet** upprättas ett planprogram som sänds ut på samråd till berörda. Syftet med planprogrammet är att ange förutsättningar för planarbetet, uttrycka kommunens vilja och mål med planuppdraget samt att i ett tidigt skede ta del av berördas synpunkter. Efter programsamrådet avgörs om arbetet ska gå vidare med detaljplan för hela eller delar av programområdet. Om det finns en aktuell eller fördjupad översiktsplan behövs inget särskilt program.

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **samrådsskedet** för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten, **utställningsskedet**. I **antagandeskedet** godkänns detaljplanen av stadsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna laga kraft.

INLEDNING

- Handlingar** Antagandehandlingarna utgörs av en plankarta med planbestämmelser. Till handlingarna hör också denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt checklista för behovsbedömning av MKB och en beskrivning av detaljplanens konsekvenser.
- Bakgrund** Området omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Mälarstranden där riktlinjer för markanvändning finns angivet. Längs Mälarstranden råder ett högt bebyggelsetryck. Eskilstuna Energi och Miljö AB har lagt ned en huvudledning för vatten och avlopp i området under våren 2005.
- Syfte** Detaljplanens syfte är att värna om kulturlandskapets öppna karaktär och att, i enlighet med översiktsplanens riktlinjer, utreda lämplig lokalisering av ytterligare bostadstomter. Ny bebyggelse ska anpassas till den småskaliga traditionella bebyggelsemiljön för att skapa god helhetsverkan.

Plandata

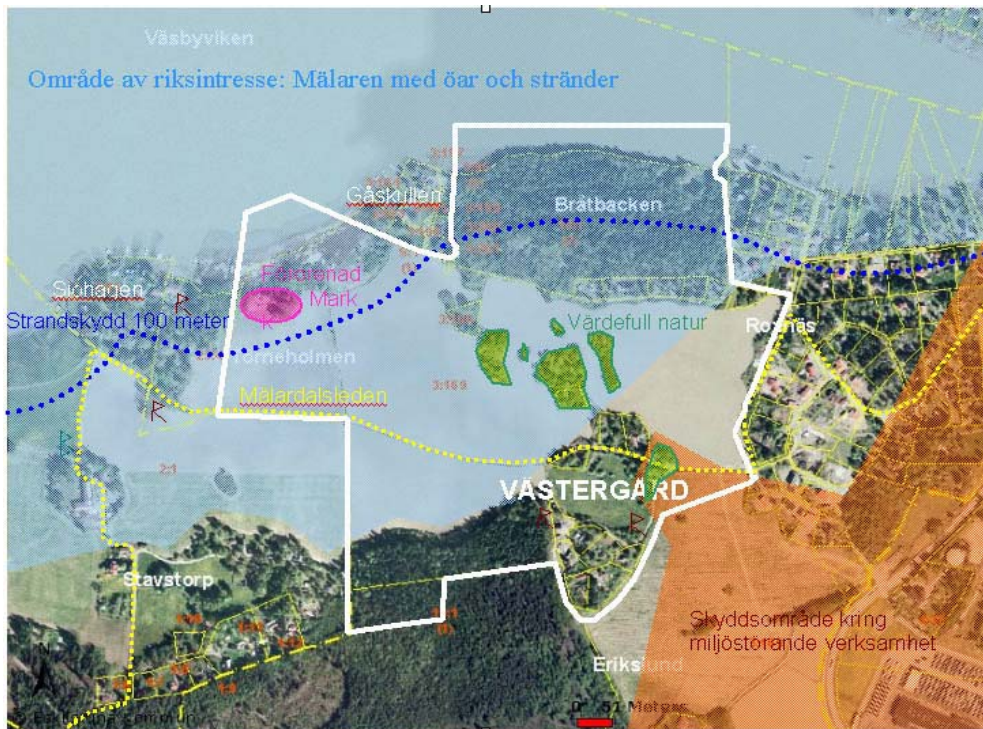
Läge och areal	Planområdet är beläget strax söder om Väsbyviken mellan Roxnäs och Stavstorp, cirka 2,5 km nordväst om Torshälla centrum. Landarealen omfattar cirka 40 hektar.
Planområdets avgränsning	Planområdet omfattar den norra delen av jordbruksfastigheten Roxnäs 3:169, delar av Roxnäs 19:1 samt 18 bostadsfastigheter.
Markägande	Jordbruksfastigheten Roxnäs 3:169 samt bostadsfastigheterna är privatägda. Roxnäs 19:1 ägs av Eskilstuna Kommun.
Miljöbedömning	<p>För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har en behovsbedömning gjorts av planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden eller kulturmiljövärden berörs negativt. Inga miljökvalitetsnormer överskrids.</p> <p>Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En MKB upprättas därför inte. Istället görs en enkel konsekvensbeskrivning, som underlag för politiska ställningstaganden.</p>

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan	<p>Enligt <i>Fördjupad översiktsplan för Mäljarstranden (2005)</i> ska åkerlandskapet mellan Roxnäs och Uddaskogen bevaras öppet. Ny bebyggelse kan tillåtas i övergångszonen mellan skog och åkermark och i anslutning till befintlig bebyggelse. Roxnäs och Uddaskogen ska inte byggas ihop. Enligt översiktsplanens generella rekommendationer bör byggnaders placering och storlek väljas så att landskapets karaktär förändras så lite som möjligt.</p> <p>Den fördjupade översiktsplanen för Mäljarstranden har haft en bred allmän spridning i samband med den formella hanteringen. Ett särskilt planprogram behövs därför inte.</p>
Områdesbestämmelser	För de befintliga bostadsfastigheterna gäller områdesbestämmelser Ä6019 som antogs av kommunstyrelsen 2001-05-22.
Övrigt	Mälaren med öar och strandområden är av riksintresse enligt miljöbalken 4 kap. Planområdets norra hälft ligger inom avgränsningen för detta område.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och kultur



Översiktlig analys av planområdet

Historik

Byn Roxnäs bestod i början av 1900-talet av fyra gårdar. Planområdet omfattar kullen där Roxnäs Västergården var belägen samt stor del av den tillhörande åkermarken. På 1940-talet uppfördes sommarstugor på arrendetomter av arbetare från Eskilstuna och Torshälla. Gårdstomten och arrendetomterna avstyckades på 1990-talet.



Då och nu: gårdsbyggnad på Roxnäs 3:180 och nytt enfamiljshus på Roxnäs 3:178

Kulturmiljövärden

Området har karaktär av kulturhistoriskt åkerlandskap omgivet av skog och med utblickar mot Mälaren i norr. Bebyggelsen är traditionsenligt lokaliserad till skogsbyn och åkerholmar. Byggnaderna kring Roxnäs Västergården har tidigare bedömts vara av stort kulturhistoriskt värde. På Roxnäs 3:178 står en välbevarad torparstuga kvar. De övriga byggnaderna är numera i så dåligt skick att de i översiktsplanen inte längre bedöms som skyddsvärda.

Längs delar av Hermelinvägen finns partier av gamla stenmurar kvar. Dessa har generellt biotopsskydd enligt miljöbalken och får inte utsättas för negativ påverkan eller åtgärder utan tillstånd från länsstyrelsen.

Fornlämningar Under förhistorisk tid, ungefär fram till vikingatiden, bestod den nordvästra delen av planområdet av en grund vik, medan fast mark med små vikar fanns i planområdets södra och östra del. Här, på en markerad höjd ligger de kända gravarna (RAÄ Torshälla 7 och 8).

Fornlämningen RAÄ Torshälla 7 utgörs av stensättningar och ligger i på fastigheten Roxnäs 3:169. Fornlämningen RAÄ Torshälla 8 utgörs av gravfält med stensättningar och ligger i huvudsak på fastigheten Roxnäs 3:169, men går även in på tomtmark på Roxnäs 3:179. Länsstyrelsen har gjort en utredning och kommit fram till att norra delen av fastigheten Roxnäs 3:179 inte får bebyggas.

Efter samrådsskedet har Riksantikvarieämbetet utfört en arkeologisk förundersökning och funnit ytterligare två fornlämningar; en stensättning i skogsområdet strax söder om planområdet samt en hamnanläggning i norra delen av planområdet. Hamnanläggningen hör troligen till Fornlämningen Törneholmens medeltida gårdsanläggning RAÄ Torshälla 5.

Fornlämningar har skydd enligt kulturminneslagen. Ingrepp i marken inom ett fornlämningsområde kräver tillstånd från länsstyrelsen.

Landskapsbild Planområdet utgörs av ett öppet odlingslandskap som sträcker sig ner mot vattnet och skogsområdet Bråtbacken i norr och omsluts av skogen i söder. Vegetationsrika åkerholmar bryter upp landskapet och ger höjd och variation i den företrädesvis flacka terrängen.

Mark och vegetation Planområdet består i huvudsak av öppen brukad åkermark med åkerholmar av varierande storlek. Vegetationen på de senare utgörs främst av björk, ek och slån. Den blandade vegetationen på åkerholmarna har generellt biotopsskydd enligt Miljöbalken och får inte utsättas för åtgärder som kan påverka växt- och djurlivet negativt. Värdefull vegetation är även viktiga rumsbildande element i landskapet, och utgör ett skydd mot buller och luftföroreningar från närliggande miljöstörande verksamhet.

Skogspartierna inom området domineras av tall. Längs med strandlinjen finns kärrskog av vide och sälg. Befintliga bostadstomter är övervägande kuperade med riklig vegetation.

Geotekniska förhållanden Odlingsmarken utgörs av lera och de bebyggda områdena ligger på höjder där morän dominerar. Inslag av berg förekommer.

Markradon Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon.

Bebyggelseområden

- Bostäder** Inom området finns idag 18 avstyckade bostadstomter. Storleken på tomterna varierar mellan 914 och 3098 m². Byggnaderna består främst av enklare fritidshus, men några hus har åretruntstandard.
- Bebyggelsens särdrag** Bebyggelsen har en övervägande traditionell utformning. Bostadshusen är små och har många fristående mindre komplementbyggnader. De flesta byggnader är uppförda i ett plan med faluröd träpanel och vita omfattningar. Det totala intrycket av området är enhetligt.
- Verksamheter** Största delen av fastigheten Roxnäs 3:169 används för jordbruksverksamhet.
- Service** Det finns ingen utbyggd service inom området. För barnomsorg, skolor och annan service är de boende hänvisade till Torshälla centrum.
- Naturmiljö, utevistelse och rekreation** Det öppna landskapet utgör en vacker miljö för promenader och friluftsliv. Vägarna är främst utformade som stickgator utan genomfarter vilket begränsar möjligheten att ta sig runt området längs ett sammankopplat stråk. I norra delen av planområdet finns ett kuperat strövområde med rik lövskog. Här finns även en badplats.
- I tallskogen söder om planområdet finns ett nät av upptrampade stigar och områden som i översiktsplanen förslagits som naturreservat. Strandområdet mellan Gåskullen och Törneholmen är rikt på fågelarter.

Vattenområden

- Vattenområden** Inom planområdet finns ett brett vassbälte, som utgör ett av de sista stora orörda vassområdena längs Väsbyviken. Vassområdet liksom strandpartiet är av stor betydelse för den biologiska mångfalden och fyller en viktig funktion vid rening av dagvatten som rinner ut i Väsbyviken.
- Bottensedimentet i Väsbyviken är förorenat. För att inte röra upp föroreningar som lagrats där bör bottenarbeten därför undvikas.
- Strandskydd** Planområdet omfattas av generellt strandskydd som gäller 100 meter från strandlinjen, vid medelvattenstånd, både ut i vattnet och på land.

Gator och trafik

- Gatunät och trafik** Planområdet nås huvudsakligen från Nybyvägen via Roxnäsvägen, Uttervägen och Hermelinvägen. Gatunätet består av grusvägar av varierande bredd och standard. Det finns inga markerade mötesplatser eller vändplatser. Längs Hermelinvägen och Gåskullstigen finns sträckor där sikten är mycket begränsad. Cyklister är hänvisade till att cykla bland biltrafik. Mälardalsleden, som är framtagen av Svenska Cykelsällskapet, går längs Hermelinvägen genom området.
- Kollektivtrafik** Närmaste busshållplats finns inom gångavstånd vid Nybyvägen sydost om planområdet.

Parkering Parkering sker på enskilda tomtmark samt längs delar av Gåskullsstigen.

Störningar

Buller och utsläpp Öster om Nybyvägen ligger valsverket Outokompu Stainless AB (Nyby Bruk). Verksamheten ger upphov till buller och luftföroreningar, det senare främst i form av stoft och oljedimma med otrevlig lukt som följd. Det förekommer även storskalig kemikaliehantering. I översiktsplan för Eskilstuna kommun antagen 2005 finns ett skyddsområde för verksamheten vid Nyby Bruk.

Förorenad mark Inom strandskydds-zonen i anslutning till Törneholmen finns en större skogsdunge där det har förekommit eldning av diverse skrotmaterial. Den har även använts till upplag för sprängsten och andra massor. Länsstyrelsen har förelagt fastighetsägaren att ta bort massorna, undersöka bränntippen och gräva bort denna. Bränntippen är borttagen enligt tidigare fastighetsägare, men massorna finns kvar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Eskilstuna Energi och Miljö har under 2005 lagt ner en huvudledning för vatten och avlopp genom området. Avsikten är att bostadsfastigheterna ska bilda egna gemensamhetsanläggningar och dra ledningar från huvudledningen fram till tomtgränserna. Några fastigheter har redan anslutit sig.

El, tele och bredband Högspänningsnätet för el är nedgrävt. Lågspänningsnätet är luftburet. Rör för framtida bredbandskablar har lagts ned tillsammans med VA-ledningarna. Telenätet är luftburet.

Värme Fjärrvärme finns närmast på Storgatan i Torshälla cirka 1,5 kilometer från planområdet.

Avfall Eskilstuna Energi och Miljö ABs anvisningar för hantering av avfall i Eskilstuna kommun ska följas. Avfall hämtas var fjortonde dag. Närmaste miljöstation finns i Torshälla.

Dagvatten Dagvattnet avleds oreglerat till diken eller väg och tomtmark.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

Sammanfattning av planförslaget Planförslaget redovisas på plankartan. Ny bebyggelse koncentreras till skogspartiet i planområdets sydvästra del. Mindre komplettering sker även intill befintlig bebyggelse. Det sammanhängande öppna landskapet avses att bevaras och får användas till odling, bete eller friluftssändamål.



Natur och kultur

Mark och vegetation

Mindre naturområden i anslutning till befintlig bebyggelse kommer att sparas för att bevara den lummiga karaktären. Planens genomförande innebär dock att delar av skogsområdet får tas i anspråk för ny bebyggelse.

Ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till platsens förutsättningar som topografi och växtlighet. Markarbeten som sprängning, schaktning och utfyllning förändrar tomtens karaktär och har en negativ inverkan på ekosystemet och ska därför undvikas. I samband med bygglov/byggnämnan ska förändringar gällande marknivåer redovisas.

Vegetation på tomtmark fungerar både som vind- och insynsskydd och är också ett karakteristiskt inslag i området och bör därför hanteras varsamt när tomten planeras.

Tillstånd från länsstyrelsen krävs för markåtgärder inom fornlämningsområde och på eller i anslutning till åkerholmarna.

Kulturmiljövärden

Av gårdsbebyggelsen från sekelskiftet är det endast torparstugan på Roxnäs 3:178 som fortfarande bedöms ha ett kulturhistoriskt värde¹. Byggnaden har getts skyddsbestämmelser som innebär att de kulturhistoriska kvalitéerna hos byggnaden inte får förvanskas. Som exempel omfattar detta åtgärder som tillbyggnader, materialbyten och kulörändring. Byggnaden får inte rivas.

För att förtydliga värdet av de gamla stenmurarna har även dessa fått en skyddsbestämmelse.

¹ 3 kap 12§ PBL Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas.

Fornlämningar Både de två tidigare kända och de två nya fornlämningarna har markerats på plankartan. På fastigheten Roxnäs 3:179 får inte det område som berör fornlämning RAÄ Torshälla 8 bebyggas.

Bebyggelseområden

Bebyggelse Planen medger att cirka 16 nya bostadstomter kan avstyckas inom området. Dessa följer översiktsplanens riktlinjer för lokalisering av ny bebyggelse. För att bevara områdets karaktär av stora naturtomter med gles bebyggelse är minsta tomtstorlek vid avstyckning 1 300 m².

Föreslagna byggrätter har baserats på terrängförhållanden och kulturlandskapets småskaliga karaktär. En komplementbyggnads byggnadsarea får vara högst 40 m², men flera komplementbyggnader får uppföras. För att behålla den lantliga karaktären får inte komplementbyggnader byggas ihop med huvudbyggnaden.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen i skogspartiet i sydost bör utformas med viss släktskap så att den upplevs som en harmonisk helhet. Släktskapet kan bestå av gemensam färgsättning och/eller typ av hus.

Placering och utformning Byggnaders placering ska anpassas till den kuperade terrängen och upplevelsen av landskapet. Omfattande uppfyllnader eller schaktningar som förändrar marknivån ska undvikas. Byggnader kan med fördel utformas med suterrängvåning eller med hög sockel som tar upp markens nivåskillnad. På några platser tillåts endast suterränghus

Byggnader bör inte placeras så att dessa utgör en dominerande syn i landskapet. Hus som placeras högt i terrängen bör inte vara högre än omkringliggande vegetation.

Material och byggnadsteknik Nya byggnader ska utformas med traditionella material så att dessa harmoniserar med omgivande bebyggelse. Fasadmaterialet ska huvudsakligen vara i trä och ha en dämpad kulör.

Tak ska utformas som sadeltak eller i vissa fall pulpettak. Pulpettak tillåts i den nya bebyggelsegruppen i sydvästra delen av planområdet. Tanken är att hela bebyggelsegruppen i så fall ska ha pulpettak. Taken ska täckas med röda pannor eller svart papp eller svart slätplåt eller med växtlighet exempelvis sedumtak. Lertegel är att föredra eftersom det passar in i lantliga miljöer och åldras vackert. Solpaneler betraktas som en teknisk anläggning och inte som ett takmaterial.

För att bevara småskaligheten ska stora homogena ytor undvikas. Exempel på en sådan yta är stora branta tak. Särskild hänsyn ska ges åt fönsterutformningen. Stora glasytor utan spröjs eller annan uppdelning bör undvikas. Utvändigt färgsättning ska ske i samråd med bygglovhandläggaren. Bygglov krävs för ändring av fasadkulör.

Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Verksamheter Befintlig jordbruksmark får användas till odling, bete eller friluftsjämål. Bestämmelsen är flexibel och avsikten är att bevara den öppna karaktären och förhindra att landskapet byggs igen. Verksamheter får inte hindra tillgängligheten för allmänheten eller vara störande för omgivande bostadsbebyggelse. Exempel på användningsområden är fotbollsplan, tennisplan och promenadstråk. Verksamheter ska bevara landskapet öppet och inte hindra allmänhetens tillgänglighet. Vid lokalisering av nya byggnader i anslutning till det öppna landskapet ska strategiska siktlinjer mot vattnet och landskapet hållas fria. För de flesta friluftsverksamheter krävs bygglov.

Upp till 25 % av den totala byggnadsarean på bostadsfastigheterna får inredas för ickestörande verksamhet. Verksamheten får inte bedrivas utomhus. Exempel på sådan verksamhet är kontor, ateljé, frisör och liknande. Även om det är tillåtet med verksamheter måste man kontakta miljö- och räddningstjänstförvaltningen för att undersöka vilka tillstånd som behövs.

Service Ingen kommunal service planeras i området. Närservice finns inom cykelavstånd i Torshälla centrum.

Friytor

Naturmiljö och rekreation En gångstig bör anordnas från Gåskullstigen utmed strandlinjen till Törneholmen. Det skapar en sammankopplad slinga runt området och kommer att utgöra en tillgång för boende samt för det rörliga friluftslivet. Naturområdet Bråtbacken ska bevaras.

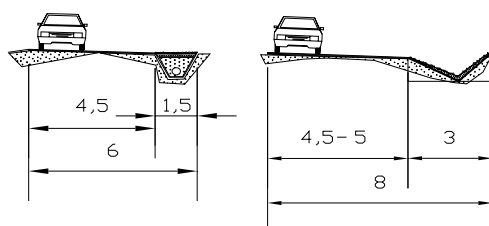
Vattenområden

Vattenområde Det orörda vassområdet i Väsbyviken, samt strandzonen har stor betydelse för växt- och djurlivet. Ingrepp och åtgärder som försämrar livskvalitén för dessa är inte tillåtna.

Område för badplats avsätts i planen

Strandskydd Strandskyddet föreslås fortsätta att gälla 100 meter inåt land och ut i vattnet. För samtliga ingrepp eller åtgärder i mark och vatten som omfattas av strandskydd krävs beviljad strandskyddsdispens.

Gator och trafik



Exempel på utformning av vägområden

För tomttillfarter accepteras en mindre vägområdesbredd. Detta gäller bland annat för den väg som går över fornlämningen RAÄ 8.

Anslutning till den tilltänkta bebyggelsen i planområdets sydvästra del sker via förlängning av befintlig väg (Björkhagsvägen) från Stavstorp.

**Gång-, cykel-
och
mopedvägar**

Hermelinvägen föreslås bli gång, cykel och mopedväg mellan fastigheten Roxnäs 23:3 och Törneholmen.

En gångväg som förbinder Gåskullstigen med Hermelinvägen kan anordnas på befintliga stigar genom strandområdet.

Kollektivtrafik

Ingen utvidgning av kollektivtrafiken är planerad. En utredning pågår som behandlar den framtida kollektivtrafiksituationen utmed Mälarstranden.

Parkering

Parkering ska ske på de enskilda tomterna.

Störningar

**Buller och
utsläpp**

Två av de nya tomtförslagen samt en av de befintliga tomterna ligger på gränsen till översiktsplanens skyddsområde kring miljöstörande verksamhet. Befintlig vegetation på åkerholmar och naturmark ska bevaras och kommer att skapa ett visst skydd mot buller och luftutsläpp

**Förorenad
mark**

Upplaget med tippmassor i strandzonen ska tas bort innan området byggs ut. Tillstånd behövs från länsstyrelsen eftersom tippet ligger i ett fornlämningsområde.

Teknisk försörjning

**Vatten och
avlopp**

Fastigheterna utmed Gåskullstigen kommer att få VA framdraget till fastighetsgräns.

För övriga fastigheter finns en huvudledning med anslutningspunkter tillgänglig. Anslutning ska ske genom att de enskilda fastigheterna bildar samfällighetsföreningar som i egen regi anlägger och bekostar lokala ledningsnät som inkopplas till Eskilstuna Energi och Miljö AB:s huvudledningar. Enligt detaljplanen ska bygglov inte ges förrän fastigheten har redovisat en hållbar vatten- och avloppslösning.

**El, tele,
bredband och
värme**

Elnätet kan behöva förstärkas till de föreslagna tomterna intill Stavstorp 2:1.

Luftledningar som inte markerats med l på plankartan avses att tas bort. Så länge luftledningarna finns kvar får inte området närmast ledningen bebyggas.

Värme

Utbyggnad av fjärrvärme är för närvarande inte aktuellt.

Avfall

För de fastigheter som nås via tomttillfarter i planen sker sophämtning på anvisad plats invid en lokalgata. Ingen miljöstation planeras i området.

Dagvatten Dagvatten ska tas om hand och renas inom den egna fastigheten. Tomternas kuperade terräng bör behållas för att få en välfungerande infiltrering. Stor hårdgjord yta på tomten ska undvikas.

Vid breddning och/eller anläggning av vägar ska redovisas hur ett lokalt omhändertagande av dagvattnet ska lösas. Detsamma gäller för dagvatten från de befintliga vägarna. Hanteringen av dagvatten ska redovisas i samband med ansökan om bygglov eller bygganmälan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

ARBETSGRUPP

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

Eleonore Albenius
Ivan Andic
Monika Dahlander
Per Idesten
Anna Götzlinger
Daryush Keshavarz
Mariann Schelin
Marita Lorentzon
Magnus Ribbing
Kjell Westermark

SBF, planavdelningen
SBF, planavdelningen/trafik
SBF, byggavdelningen
KLK, näringsliv, mark o fastighet
Eskilstuna stadsmuseum
SBF, kart och GIS
SBF, planavdelningen
SBF, planavdelningen
Torshälla stads förvaltning
MRF, miljöavdelningen

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Marita Lorentzon
Planarkitekt

Anders Nilsson
Tf planchef

Antagandehandling

Detaljplan för

Del av Roxnäs 3:169

Västergård
Eskilstuna kommun

Genomförandebeskrivning plannummer 1341

Inledning

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de *organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder* som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan	Juni-juli 2006	Samrådsutställning
	Maj 2007	Utställning
	Oktober 2007	Godkännande stadsbyggnadsnämnd
	November 2007	Kommunfullmäktige antar detaljplanen
	Dec 07 / Jan 08	Detaljplanen vinner laga kraft under förutsättning att den inte överklagas
Genomförandetid	Planens genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.	
Huvudmannaskap	Detaljplanen anger enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna själva ansvarar för drift och underhåll av allmänna platser såsom lokalgator och naturområden. För tillkommande vägar och förbättringar av befintliga vägar se nedan under ”Ansvarsfördelning”.	
Ansvarsfördelning	<u>Huvudmannen för allmän platsmark</u> , Roxnäs samfällighetsförening, sköter vägarna inom planområdet.	

Exploatören inom planområdet ansvarar för utbyggnad av nya vägar inom planområdet.

Åtgärder för att ansluta ny bebyggelse i sydvästra delen av planområdet, i form av ny anslutningsväg samt förbättringar av befintliga vägar inom Stavstorp ga:1, genomförs av exploatören inom området.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbete på kvartersmark.

Nätägaren ansvarar för va-ledningar (vatten och avlopp) och bredband fram till anslutningspunkt. För elledningar ansvarar nätägaren fram till elmätare. För teleledningar ansvarar nätägaren fram till kopplingspunkt.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter	Roxnäs 3:169, 3:172-174, 3:176-182, 3:186-192, 19:1, 23:3 och S:1
Fastighetsbildning	<p>Detaljplanen medger avstyckning av ca 16 småhustomter.</p> <p>Gränserna för fastigheterna Roxnäs 3:177, 3:191, 3:192 och Roxnäs 23:3 ska justeras i enlighet med plankarta. Förrättningskostnaden betalas av fastighetsägarna.</p>
Allmän plats	<p>Detaljplanen medför rätt för huvudmannen att lösa in mark för allmän platsmark. Huvudmannen skall i sådana fall förarbeta och bekosta den anläggningsförrättning som erfordras.</p> <p>Huvudmannen har enligt Plan- och bygglagen 14 kap även en skyldig att förvärva mark utlagd som allmän plats med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt om fastighetsägaren så begär.</p>
Gemensamhetsanläggningar	<p>För fastigheterna utmed Gåskullstigen dras va-ledningar fram till tomtgräns. För övriga fastigheter ska gemensamhetsanläggningar bildas för de grupper av fastigheter som ansluter sig till Eskilstuna Energi och Miljö AB:s va-nät.</p> <p>Gåskullstigen (gemensamhetsanläggning Roxnäs ga:5) får ny vägsträckning i anslutning med Hermelinvägen. Område för ny tillfartsväg till fastigheterna Roxnäs 3:179, 3:180 och 3:181 medges i planområdets sydöstra del. Denna väg bör efter utbyggnad ingå i Roxnäs ga:5.</p> <p>Tillkommande bebyggelse i sydvästra delen av planområdet ansluts till Stavstorp ga:1. Överenskommelse ska tecknas mellan exploatören och Stavstorps samfällighetsförening för utbyggnad och anslutning till Stavstorp ga:1.</p> <p>Badplats (Roxnäsbadet) i planområdets nordöstra sköts av en förening.</p>
Servitut	Rätt för allmänheten att nyttja område x som allmän gångväg mellan Gåskullstigen och Hermelinvägen utmed strandlinjen kan säkerställas genom bildande av servitut inom fastigheten Roxnäs 3:169.

Ledningsrätt Rätt till utrymme för allmänna ledningar, med tillhörande tekniska anläggningar (E), inom u-område säkerställs med ledningsrätt. Ansökan om ledningsrätt görs på initiativ av ledningsägaren. Förrättningskostnaden betalas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi En planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Vägar Nya vägar inom planområdet kommer att bekostas av exploateringen inom fastigheten Roxnäs 3:169.

Åtgärder för att ansluta ny bebyggelse i sydvästra delen av planområdet, i form av ny anslutningsväg samt förbättringar av befintliga vägar inom Stavstorp ga:1, bekostas av exploatören inom området.

Tekniska frågor

Vägar Åtgärder för förbättring av tillfartsväg inom Stavstorp ga:1, till ny bebyggelse i sydvästra delen av planområdet, ska ske i samråd mellan exploatören inom området och Stavstorps samfällighetsförening.

Övrigt Befintliga massor upplagda inom fastigheten Roxnäs 3:169 ska tas bort innan nya fastigheter bildas.

Eskilstuna 2007-09-12

KOMMUNLEDNINGSKONTORET
Näringsliv
Mark- och fastighet

Per Idesten
Markingenjör

Antagandehandling

@

Detaljplan för

Roxnäs 3:169 m fl

Västergård
Torshälla
Eskilstuna kommun

Behovsbedömning

Plannummer 1341-1

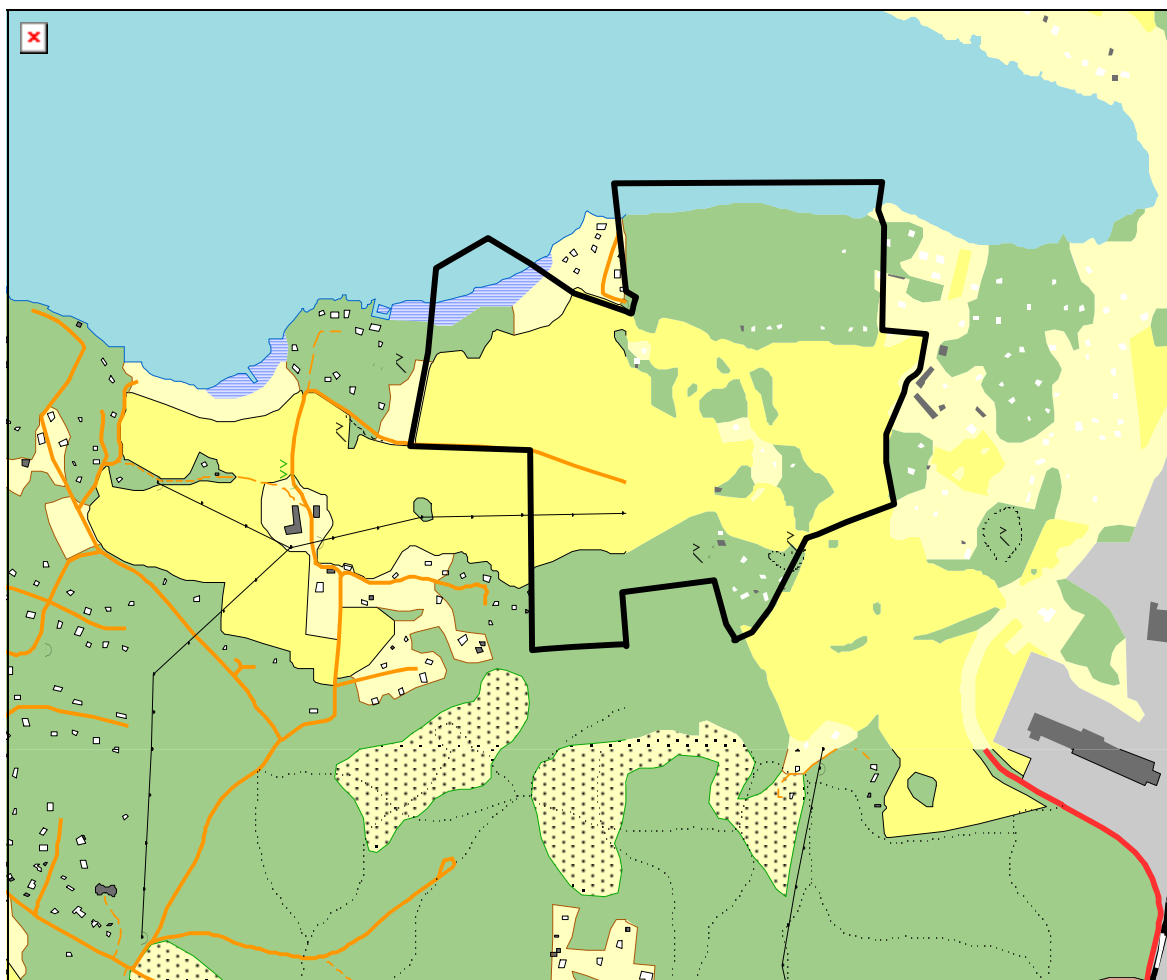
Enligt lagen om miljöbedömningar av planer och program (PBL 5:18 och MB 6:11) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan medföra en *betydande miljöpåverkan*.

Som stöd för kommunens ställningstagande görs en behovsbedömning i ett tidigt skede av planarbetet. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras i form av en miljökonsekvensbeskrivning(MKB).

Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs under planarbetet kan innebära att bedömningarna måste omvärderas.

INLEDNING

Planens syfte	Detaljplanens syfte är att värna om kulturlandskapets karaktär och att i enlighet med översiktsplanens riktlinjer utreda lämplig lokalisering av ytterligare bostadstomter. Ny bebyggelse ska anpassas till den småskaliga traditionella bebyggelsemiljön för att skapa god helhetsverkan.
Översiktlig beskrivning av planområdet och dess influensområde	Planområdet och dess närhet utgörs av ett odlingslandskap omgivet av skog och med bebyggelsen traditionsenligt lokaliserad till skogsbyn och åkerholmar. Området ligger söder om Väsbyviken och strax väster om Torshälla. Nuvarande belastning består främst i brukning av mark samt trafik till och i viss mån igenom området. Ytterligare belastning, främst i form av boende (vilket sannolikt innebär mer trafik, ianspråktagande av idag obebyggd mark), kan accepteras.



Miljöbalken (MB)

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
1. Bestämmelser i miljöbalken Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna om hushållning med mark och vatten i 3 och 4 kap miljöbalken?	X			Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap MB:s grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.
lakttas gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken?	X			Bedömningen är att bebyggelse enligt föreslagen detaljplan kan utvecklas utan att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överträds.
Kommer ett genomförande av planen att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken?		X		Ingen tillståndsprövning enligt MB bedöms vara behövlig.

Gällande regleringar och skyddsvärden

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
2. Förordnanden/skydd Berör planen område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken?	X			Området närmast Väsbyviken omfattas av strandskydd (100 m). Strandskyddet kommer att behållas för naturmarken och vattenområdet.
Berör planen kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen?	X			En arkeologisk förundersökning har genomförts. Detaljplanen utformas med stor hänsyn till fornlämningarna.
3. Riksintressen Berör planen riksintresse för natur- eller kulturminnesvård, rörligt friluftsliv eller Natura 2000-område?	X			Mälaren med öar och strandområden är av riksintresse enligt Miljöbalken 4 kap. En del av planområdet ligger innanför avgränsningen. Inga nya bebyggelsegrupper tillkommer inom riksintresset, endast fyra nya tomter. Dessa ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.
4. Högt naturvärde Berör planen område, som bedömts ha högt regionalt eller kommunalt naturvärde?		X		
5. Skyddsavstånd Lokaliseras planerade verksamheter så att skyddsavstånd till befintlig bebyggelse inte uppfylls?		X		

Effekter på miljön

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
6. Mark Kan ett genomförande av planen skada befintliga markförhållanden?		X		Ny bebyggelse kommer innebära att obebyggd mark tas i anspråk. Bebyggelsen ska dock anpassas till platsens förutsättningar, onödiga utfyllnader och schaktningar ska undvikas.
Ligger delar av planområdet inom det av SMHI karterade riskområdet för översvämning?	X			Endast området närmast strandkanten berörs. Här planeras inga bostäder.
Kan miljö- och hälsofarliga ämnen finnas lagrade i marken?	X			Det kan finnas miljö och hälsofarliga ämnen i deponin vid stranden. Det finns ett från länsstyrelsen föreläggande att ta bort denna. Inga bostäder planeras i närheten.

7. Luft och klimat Kan ett genomförande av planen medföra betydande försämringar av luftkvaliteten eller förändringar av klimatet?		X		
8. Vatten Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av vattnets kvalitet eller orsaka förändrade flödesmönster?		X		
9. Vegetation Kan ett genomförande av planen väsentligt försämma vegetationsförhållandena i området?		X		Inga ekologiskt känsliga områden är kartlagda. Ny bebyggelse placeras i nära anslutning till befintlig och den natur som tas i anspråk är ringa i förhållande till helheten.
10. Djurliv Kan ett genomförande av planen väsentligt försämma djurlivet i området?				Se ovan
11. Landskapsbild Kan ett genomförande av planen väsentligt förändra landskapsbilden?		X		Ny bebyggelse på idag obebyggd mark kommer att förändra landskapsbilden något. Planens syftar bland annat till att förändringen inte ska bli för omfattande då större delen av den idag öppna marken ska bevaras. Ny bebyggelse koncentreras huvudsakligen till befintlig bebyggelse.
12. Miljöpåverkan från omgivningen Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet?		X		Plangränsen har valts så att skyddsområdet för Nyby Bruk (Outokumpu) inte påverkar planområdet.

Effekter på hälsa och säkerhet

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
13. Störningar Kan ett genomförande av planen medföra omfattande störningar; t ex utsläpp, buller, vibrationer, ljus?		X		

14. Säkerhet Kan ett genomförande av planen ge omfattande effekter på hälsa och säkerhet?		X		
15. Mark- och vattenanvändning Kan ett genomförande av planen medföra avsevärd förändring av mark och vattenanvändning i området?		X		
16. Naturresurser Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs?		X		
17. Transporter/Kommunikation Kan ett genomförande av planen ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik?		X		Av ökat åretruntboende följer sannolikt en ökning av fordonstrafiken i området, men den bedöms inte vara betydande.
18. Rekreation, rörligt friluftsliv Kan ett genomförande av planen försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreativsmöjlighet?		X		Stora sammanhängande skogs/naturområden omger planområdet. Sett till helheten används endast en del av naturen i anspråk för bebyggelse.
19. Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen negativt påverka område med fornlämning eller annan värdefull kulturhistorisk miljö?		X		Detaljplanen utformas med stor hänsyn till fornlämningarna i området. Detaljplanen tydliggör värdet av fornlämningarna.

Övergripande miljömål och bärkraftsprinciper

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
20. Långsiktliga miljömål Finns det någon risk att ett genomförande av planen åstadkommer effekter som strider mot de fyra kretsloppsvillkoren eller andra långsiktliga miljömål?		X		Av de 16 nationella miljö kvalitetsmålen berörs flera men då i ganska liten omfattning. Planen bedöms inte stå i motsättning till de nationella miljömålen, ej heller till regionala eller lokala miljömål.
Har ett genomförande av planen effekter som var för sig är begränsade men tillsammans kan vara betydande?		X		

Har ett genomförande av planen miljöeffekter som kan orsaka skada på människors hälsa, direkt eller indirekt?		X		
---	--	---	--	--

Sammanfattning

Positiva effekter av planens genomförande	<p>Bebyggelsestrycket längs Mälaren är stort. Roxnäs, Västergård har en strategisk placering, vattennära och lantligt men ändå nära staden. Utbyggnaden av vatten och avlopp bidrar till attraktiviteten. Genom detaljplanen kan såväl bostäder som andra byggnaders placering styras så att den öppna marken och karaktären, i möjligaste mån, bevaras. Bestämmelser om byggrätt och utformning av bebyggelse syftar också till att värna områdets karaktär.</p>
Negativa effekter av planens genomförande	<p>Landskapsbilden påverkas i viss mån av ny bebyggelse. Ökad andel boende utan ökad service kan innebära ett större bilberoende.</p>
Nollalternativ	<p>Nollalternativet innebär att pågående markanvändning fortgår och att nuvarande planförhållanden fortsätter att gälla vilket innebär att planområdet saknar detaljplan. Området karaktäriseras av ett öppet odlingslandskap i ett vattennära läge. Det har en blandning av åretruntboende och fritidshus, med övervikt av det senare. Då bebyggelsestrycket är stort kan antalet åretruntboende förväntas öka. Ny bebyggelse kan uppföras gradvis utan att hänsyn tas till helheten. Det kan i sin tur innebära att det öppna landskapet på sikt byggs igen. På samma sätt kan det växa igen om marken slutar att brukas eller inte hålls öppen på annat sätt.</p>

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör kommunen följande bedömning:	Markera med X
Ett genomförande av detaljplanen har inte någon påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Planbeskrivning enligt PBL.	X
Ett genomförande av detaljplanen kan få negativa effekter, men förebyggande åtgärder kommer att vidtas så att dessa inte blir betydande. Konsekvenser och åtgärder redovisas i planbeskrivningen, enligt PBL.	
Ett genomförande av detaljplanen kan få en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En MKB enligt 5 kap. 18 § PBL erfordras.	
Miljöpåverkan är så betydande att andra lokaliseringsalternativ bör utredas.	

ARBETSGRUPP

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

Ivan Andic,
Monika Dahlander
Anna Götzlinger
Per Idesten
Daryush Keshavarz
Marita Lorentzon
Magnus Ribbing
Mariann Schelin
Kjell Westermark

SBF plan/trafik
SBF byggavdelningen
Eskilstuna stadsmuseum
KLK mark- och fastighet
SBF kart och GIS
SBF planavdelningen
Torshälla stads förvaltning
SBF planavdelningen
MRF, miljöavdelningen

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Marita Lorentzon
Planarkitekt

Anders Nilsson
Tf planchef

Detaljplan för del av

Roxnäs 3:169 m fl, Västergård

Torshälla
Eskilstuna kommun

Konsekvensbeskrivning

Plannummer 1341-1

INLEDNING

Process

I Plan- och bygglagen (PBL) ställs krav på att en detaljplan som medför betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser ska miljökonsekvensbeskrivas. En miljökonsekvensbeskrivning är en process och ett dokument (MKB) som grundligt undersöker och utvärderar de konsekvenser som detaljplanens genomförande kan innebära. För en sådan detaljplan ska även miljöbalkens regler om MKB tillämpas. För att utreda om en MKB behövs ska alla detaljplaner behovsbedömas. En MKB behövs endast om detaljplanen har bedömts medföra betydande påverkan på miljön.

Detaljplanen för del av Roxnäs m fl, Västergård bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön. Därför görs endast en enklare beskrivning av detaljplanens inverkan på miljö och hälsa. Arbetet med att bedöma konsekvenserna följer arbetet med detaljplanen och analysen utvecklas under planprocessens gång. Dokumentet ska finnas med i beslutsunderlaget när detaljplanen antas.

Läsanvisning

Dokumentet är indelat i två avsnitt, **Miljö och Hälsa**. Innehållet i beskrivningarna ligger ganska nära varandra och kan tendera att behandla samma frågor. Det som skiljer dem åt är att miljöbedömnigen beskriver planförslagets inverkan på miljön medan hälsobedömningen beskriver planförslagets effekter på den enskilda människans hälsa.

Arbetsätt

Den projektgrupp som bildats för planarbetet svarar även för innehållet i denna konsekvensbeskrivning. I arbetsgruppen ingår representanter från Eskilstuna Energi & Miljö AB, kommunledningskontoret, miljö- och räddningstjänstförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen samt stadsbyggnadsförvaltningen.

MILJÖ

Syfte Avsikten med konsekvensbeskrivningen är att tydliggöra effekter och konsekvenser av en möjlig förändring, ge enskilda och organisationer ökade möjligheter att påverka beslut och åstadkomma en standardhöjning av beslutsunderlaget.

Alternativ Miljökonsekvenserna analyseras utifrån ett nollalternativ och ett utvecklingsalternativ. Nollalternativet innebär en analys av nuvarande förhållanden, det vill säga att pågående markanvändning fortgår i samma omfattning som nu. Utvecklingsalternativet beskriver konsekvenserna av de föreslagna förändringarna som redovisas i planbeskrivningen och som åstadkoms genom bestämmelser på plankartan.

Nollalternativ

Användnings-sätt Nuvarande planförhållanden fortsätter att gälla vilket innebär att planområdet saknar detaljplan. Området karaktäriseras av ett öppet odlingslandskap i ett vattennära läge. Det har en blandning av åretruntboende och fritidshus, med övervikt av det senare. Då bebyggelsestrycket är stort i Mälarens närhet kan antalet åretruntboende förväntas öka.

Landskapsbild Eftersom området saknar detaljplan kan ny bebyggelse uppföras gradvis utan att hänsyn tas till helheten. Det kan i sin tur innebära att det öppna landskapet på sikt byggs igen. På samma sätt kan det växa igen om marken slutar att brukas eller inte hålls öppen på annat sätt.

Topografi och vegetation Utan detaljplan med bestämmelser om hänsyn till befintlig mark och vegetation kan uppförande av ny bebyggelse innebära att värdefull vegetation försvinner samt att utfyllnader, schaktningar och sprängningar sker på ett ur miljösynpunkt icke önskvärt sätt.

Biologisk mångfald Naturområden används i större utsträckning när fler bor i området året runt vilket innebär ett större slitage och risk för påverkan av ekologiska värden. Vassbältet och strandängsvegetationen har en viktig funktion vid rening av vatten på väg ut i Mälaren, men kan utan skydd riskera att försvinna.

Kulturmiljö Inom området finns tre kända fornlämningar samt ett torp som är kulturhistoriskt värdefullt. Dessa lämningar bär värdefulla spår av planområdets historia. Om inte området detaljpaneläggs är värdet svårare att tydliggöra och risken finns att värden går förlorade.

Bebyggelsestruktur Områdesbestämmelser har ingen begränsning av byggnadsarean, vilket kan innebära att områdets småskaliga bebyggelsestruktur försvinner.

Säkerhet	I ett område med främst fritidsboende är det troligt att biltrafiken förblir låg. Den ökar dock sannolikt om området får fler åretruntboende. Att blanda olika trafikantgrupper, såsom gående, cyklister och bilister, är en säkerhetsrisk. Den enkla vägstandarden kan försvåra framkomligheten men inbjuder inte till för höga hastigheter.
Luftemmissioner	I ett område med främst fritidsboende är det troligt att biltrafiken förblir låg och utsläppen begränsade. Fler åretruntboende innebär sannolikt ökade trafikmängder vilket i sin tur kan leda till mer luftföroreningar. Då vägrummen inte är helt slutna (som t ex i stadsmiljö) och ökningen inte förväntas bli omfattande finns ingen risk för kraftigt försämrade luftmiljö.
Dagvatten	Dagvatten kan innehålla stora mängder föroreningar, inte minst vatten från tak och vägar. Idag är dagvattenhanteringen i området oreglerad vilket kan påverka mark och vattenkvaliteten negativt.
Energi-försörjning	Den totala energiförbrukningen för hushållen i området ökar då fler bor året runt. Ett åretruntboende har större uppvärmningsbehov i förhållande till ett fritidshus. Fler transporter innebär också ökad energiförbrukning. Nya byggnader kan dock lätt göras energisnåla. Energisnål byggnation försvåras emellertid av norrslutningar med dåliga solvärden, förhållanden som råder i delar av planområdet.

Utvecklingsalternativ

Användnings-sätt	Utbyggnadsalternativet beskriver konsekvenserna av de föreslagna förändringarna som redovisas i planbeskrivningen och som regleras genom bestämmelser på plankartan. Utbyggnadsalternativet förutsätter att hela området bebos året runt.
Landskapsbild	Ny bebyggelse uppförs i anslutning till befintlig bebyggelse för att i största möjliga mån bevara det öppna landskapet. Risken att de öppna markerna växer igen om de slutar brukas finns men kan reduceras något genom att den nuvarande jordbruksmarken ges en flexibel bestämmelse med det huvudsakliga syftet att hålla landskapet öppet.
Topografi och vegetation	En större andel åretruntboende innebär att mark och natur påverkas i större utsträckning än tidigare. Oexploaterade delar av området bebyggs och belastas med byggnader och till viss del också hårdgjord mark. För att reducera påverkan och värna om områdets gröna karaktär sparas naturmark mellan områden där bebyggelse tillåts. Likaså syftar detaljplanebestämmelserna till att bevara områdets naturliga karaktär och topografi i största möjliga mån.
Biologisk mångfald	Naturområden används i större utsträckning när fler bor i området året runt vilket innebär ett större slitage och risk för påverkan av ekologiska värden. Vassbälten och strandängsvegetation är värdefulla för den biologiska mångfalden och har dessutom en viktig funktion vid rening av vatten på väg ut i Mälaren. Därför avses de att bevaras.

Kulturmiljö	Fornlämningar och torp samt stenmurar får ett skydd i detaljplanen.
Bebyggelsestruktur	För att i möjligaste mån bevara områdets lummiga och i viss mån glesa karaktär anges en minsta tomtstorlek samt begränsning av byggrätten. Bestämmelser om placering och utförande syftar också till att anpassa nya byggnader i miljön.
Säkerhet	Den motorburna trafiken ökar sannolikt om området får fler åretruntboende. Dagens enkla vägstandard kan försvåra framkomligheten och innebära risker för trafiksäkerheten varför ett bredare vägområde läggs ut. Det är dock upp till huvudman att avgöra om och när vägarna breddas och/eller förbättras. Bilister, gående och cyklister måste alltså samsas om utrymmet och den risk det innebär kan inte byggas bort helt.
Luftemmissioner	Åretruntboende medför biltrafik under hela året vilket leder till ökad användning av fossila bränslen och ökad mängd luftföroreningar. Någon utbyggnad av den kommunala eller kommersiella servicen är i dagsläget inte planerad inom eller i områdets närhet, varför de boende är hänvisade till befintliga anläggningar i Torshälla och Eskilstuna. Detta leder till ett starkt bilberoende hos hushållen då hållplats för kollektivtrafik ligger relativt långt bort och gång- och cykelvägar saknas. Möjligheten att nyttja del av bostaden för verksamhet gör att fler kan arbeta hemifrån och därmed kan ökningen av antalet transporter reduceras något.
Dagvatten	Dagvatten kan innehålla stora mängder föroreningar, inte minst vatten från tak och vägar. I detaljplanen finns därför en bestämmelse som innebär att dagvatten ska omhändertas lokalt, det vill säga renas och fördröjas inom respektive fasighet.
Energi-försörjning	Den totala energiförbrukningen för hushållen i området ökar då fler bor året runt. Ett åretruntboende har större uppvärmningsbehov i förhållande till ett fritidshus. Fler transporter innebär också ökad energiförbrukning. Nya byggnader kan dock lätt göras energisnåla. Energisnål byggnation försvåras emellertid av norrslutningar med dåliga solvärden, förhållanden som råder i delar av planområdet.

HÄLSA

Syfte Syftet med att belysa hälsokonsekvenserna separerade från konsekvenserna på miljön är att noggrannare kunna precisera de effekter som påverkar människors hälsa. Ett nollalternativ och ett ombyggnadsalternativ redovisas inte separerat som i miljöbedömningen. Här belyses i stället punkt för punkt förändringar för den enskilda människan som blir följden av det nya användningssättet.

Fysisk hälsa

Luftens kvalitet Fler boende innebär sannolikt ökade trafikmängder vilket i sin tur kan leda till mer luftföroreningar. Då vägrummen inte är helt slutna (som t ex i stadsmiljö) och ökningen inte kan förväntas bli omfattande är risken för kraftigt försämrad luftmiljö marginell.

Vattnets kvalitet Dricksvattnets kvalitet säkerställs genom att bostäderna ansluts till det kommunala VA-nätet.

Markens kvalitet Den förorenade marken i planområdets nordöstra del ska undersökas och tas bort. Detta gör att förutsättningar är goda för en hälsosam omgivning för de boende

Buller En förväntad ökning av trafikmängden innebär inte så stor bullerökning att några gränsvärden överskrids.

Förutsättningar för fysisk aktivitet Planområdet är beläget i ett varierat landskap med såväl skog, öppen mark och vattenområde. Här finns goda möjligheter för fysisk aktivitet.

Säkerhet Planens genomförande möjliggör förbättrade vägar vilket skulle kunna innebära en minskad olycksrisk.

Psykisk hälsa

Trygghet Planens genomförande möjliggör förbättrade vägar vilket skulle kunna innebära en minskad olycksrisk och att det känns tryggare att vistas i området.

Fler boende kan innebära en ökad trygghet. Det kan fungera inbrottsförebyggande och öka möjligheten att få hjälp i olika situationer.

Trivsamt och vackert miljö Ny bebyggelse på idag obebyggd mark kommer att förändra landskapsbilden. Den nya bebyggelsen placeras dock i anslutning till befintlig och i skogsnära områden vilket innebär att den öppna marken och utblickarna ner mot vattnet kan bevaras. Områdets kvaliteter ger förutsättningar för en vacker och trivsamt boendemiljö.

Färre fritidshus innebär att bebyggelsens karaktär i området förändras. Likaså påverkar en framtida upprustning av vägnätet områdets karaktär.

Social hälsa

- Integration** Möjligheten att bo permanent nära Mälaren innebär sannolikt att området blir mer attraktivt. En ökad efterfrågan kan dock leda till att fastighetspriserna stiger och att det främst är resursstarka medborgare som flyttar till området.
- Social gemenskap och samvaro** Ökat antal bostäder kommer innebära att fler människor kommer att bo och vistas i grannskapet vilket skapar underlag för fler sociala kontakter. Fler grannar kan dock upplevas negativt för dem som önskar bo i avskildhet.
- Tillgänglighet** Kuperad terräng underlättar inte för dem som av olika anledningar har svårt att röra sig. Stora delar av området är dock relativt plant och trädgårdar och hus kan då anpassas och göras tillgängliga.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Marita Lorentzon
Planarkitekt

Anders Nilsson
Tf planchef