

Hassan Eftekhari
Moa Martinsons Gata 3
63228 Eskilstuna

PLANBESKED

Torshälla-Väsby 1:164

Mälarbaden
Eskilstuna kommun

Efter en prövning av inkommen begäran om planbesked (daterad 2025-03-14) har vi bedömt att planläggning av Torshälla-Väsby 1:164 är möjlig. Planbeskedet gäller möjligheten att i detaljplan möjliggöra avstyckning av fastigheten för att uppföra ett enbostadshus. Minsta fastighet föreslås bli 2100 kvm

Upplysningar

Ett planbesked innebär beslut om att kommunen har för avsikt att ta fram ett förslag till detaljplan och på så sätt pröva lämpligheten för föreslagen markanvändning i det aktuella området. Beslutet om planbesked är inte bindande och kan inte överklagas. Under planarbetet ska kommunen med utgångspunkt i planbeskedet utreda de frågor som är av betydelse för att ta fram ett planförslag. Detta innebär att planförslaget inte är styrt av inlämnade skisser eller dokument från sökanden. Under planarbetet kan oförutsedda händelser medföra att detaljplanens inriktning ändras eller att planarbetet avbryts.

Innan planprocessen påbörjas, ska plankostnadsavtal tecknas mellan planenheten och beställaren. Detaljplanearbetet startar med ett beslut om planuppdrag på delegation av planchefen. Stadsbyggnadsnämnden prioriterar bland alla detaljplaneuppdrag utifrån beslutad prioriteringsordning enligt kriterierna nedan;

Prio 1

Samhällsviktig verksamhet t.ex. vårdboende eller skolverksamhet, större infrastrukturobjekt, bostadsbebyggelse i strategiska lägen eller omfattande bostadsbebyggelse, större service eller näringslivetableringar som bedöms bidra till arbetstillfällen. Följer översiktsplanen och utbyggnadsstrategin.



Stadsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsförvaltningen
Planenheten
Chaima Zidane, 016 – 710 6310

Datum
2025-04-16
Dnr:
2025:130

2

Prio 2

Service eller näringslivsetableringar som bidrar till arbetstillfällen, enskilda eller ett fåtal bostadsobjekt genom förtätning av tätorter och serviceorter så att befintlig infrastruktur används.

Prio 3

Nytablering av områden som kräver ny infrastruktur t.ex. VA- eller gatuutbyggnad och som inte klassas som prio 1, mindre etableringar av bostäder, service eller näringsliv.

Eventuellt planarbete kommer att handläggas av Planenheten eller genomförs i samarbete med våra ramavtalspartners. Informationsblad om detaljplaneprocessen bifogas.

Observera att vidare utredning kan resultera i att planläggning inte är lämplig.

Samlad bedömning

Efter förstudie på översiktlig nivå och platsbesök är planenhetens bedömning, att det finns möjlighet att pröva planläggning av fastigheten Torshälla-Väsby 1:164.

Bedömningen är att det är möjligt att pröva planläggning av ny byggnad cirka 6 meter från nordvästra delen av fastighetsgränsen är möjlig. Vidare bedöms en minsta fastighetsstorlek på 2100 kvm bedöms som möjlig att pröva i detaljplan. Ny vägdragning behöver utredas i planarbetet. Det är viktigt att ny exploatering tar hänsyn till befintliga marknivåer, vegetation och befintliga ekar.

Behov av utredningar i samband med detaljplaneläggning

Planbeskedet visar på en översiktlig nivå att följande aspekter behöver utredas närmare under detaljplaneläggning. Fler utredningar kan bli aktuella.

- Dagvatten- och VA utredning
- Eventuell geoteknisk utredning

Preliminär tidplan och prio

Detaljplanen bedöms få laga kraft 2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att utredningar och underlag tas fram enligt överenskommen tidplan och att detaljplanen inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens planpriorlista som antas av stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas 2027. Utifrån de av nämnden godkända kriterierna för prioritering av detaljplaneuppdragen bedöms planen vara en prio 3 plan.

Kostnad

Kostnaden för detta planbesked är **Femtontusen niohundra kronor (15 900 kr)**. Faktura kommer att skickas separat.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Planchef
Malin Björklund

PLANBESKED

Torshälla-Väsby 1:164

Mälarmälarbadet
Eskilstuna kommun

Beskrivning av ärendet

Planenheten har 2025-03-14 mottagit en begäran om planbesked för fastigheten Torshälla-Väsby 1:164. Begäran gäller möjligheten att i detaljplan möjliggöra avstyckning av fastigheten för att uppföra ett enbostadshus. Minsta fastighet föreslås bli 2100 kvm.



Kartbild från Eskilstunakartan
© Eskilstuna kommun, © Lantmäteriet MS2006/1416



Skiss från sökande. Skissen visar föreslagen avstyckning av fastigheten och placering av nytt enbostadshus. Enbostadshuset förlås placeras 6 meter från fastighetsgräns och exploateringsgraden utgår från samma byggrätt som i gällande detaljplan. Det finns ett befintligt servitut till fastigheten som behöver utökas och eventuell ny vägdragnings behöver utredas.

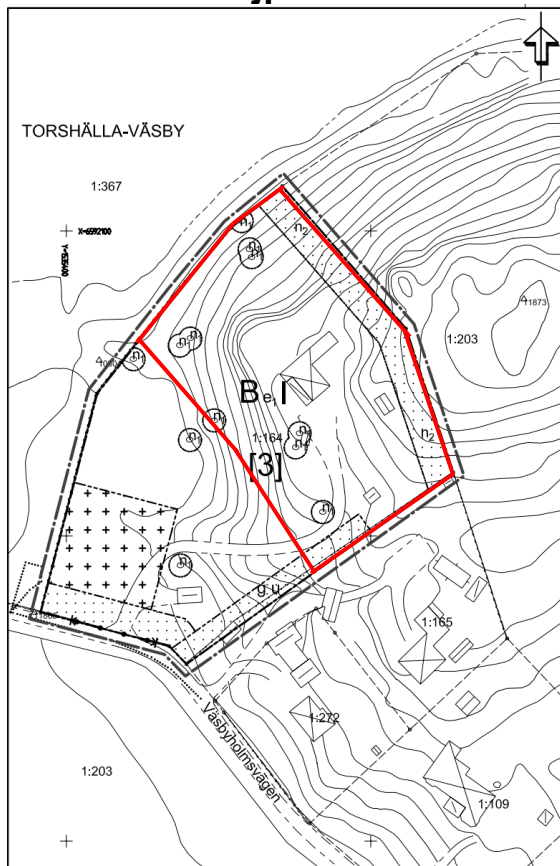
Planeringsförutsättningar

Översiktsplan 2030

Enligt Översiktsplan 2030 antagen den 2013-08-29 är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Ny bebyggelse ska - där så är möjligt - lokaliseras till befintliga och nya kollektivtrafikknutpunkter eller stråk.

I översiktsplanen pekas fastigheten inte ut som utredningsområde för bebyggelse. Förslaget bedöms stämma överens med översiktsplanen eftersom det föreslås nytt enbostadshus vid befintlig bebyggelse och infrastruktur. För mer information se översiktsplan 2030 www.eskilstuna.se/framtid.

Gällande detaljplan



Gällande detaljplan för fastigheten är detaljplan Torshälla-Väsby 1:164 från 2008. Planen reglerar att högsta antal fastigheter är 3 inom planområdet och en minsta tomtstorlek på 2 500 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea är 200 kvm per fastighet. I norra delen av fastigheten finns prickmark som skapar en buffertzona på minst 10 meter från naturreservatet nordöst.

I gällande detaljplan beskrivs att exploatering ska ta stor hänsyn tas till befintliga marknivåer och vegetation. Ekar vars stammar en och en halv meter över marken mäter ett omfång av två meter får ej avverkas eller skadas vare sig genom aktiv handling eller genom utebliven skötsel. Det finns inga höga naturvärden inom fastigheten

Exploatering bör med hänsyn till kulturmiljön ske varsamt och på ett sådant sätt att det främjar bevarandet av områdets karaktär.

Riksintressen

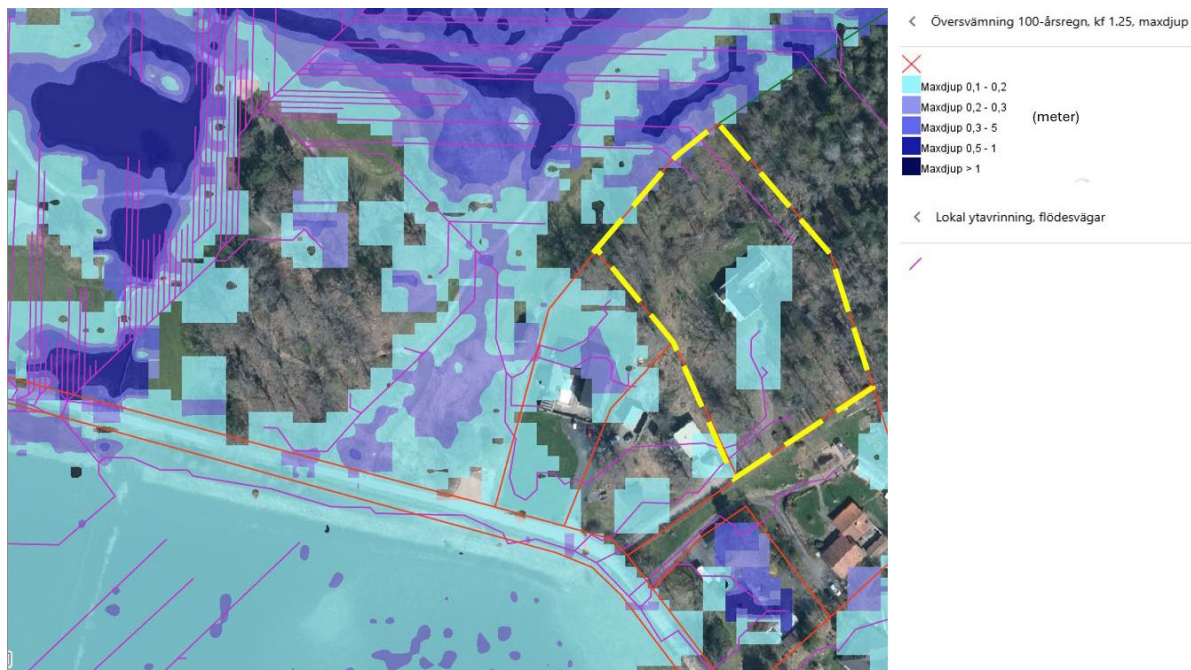
Fastigheten är belägen inom riksintresse för rörliga friluftslivet. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset eftersom det föreslås inom redan bebyggt område.

Dagvatten

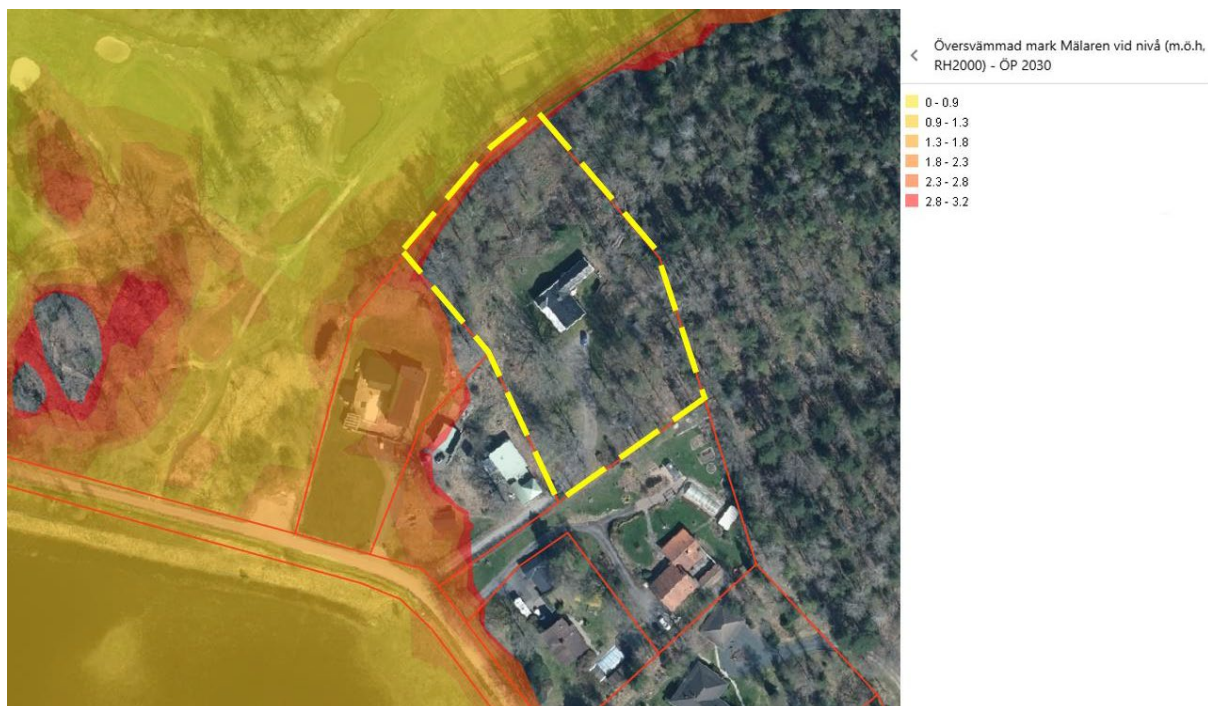
Det behöver utföras en dagvattenutredning som följer Eskilstuna kommuns dagvattenplan och dagvattenpolicy samt riktlinjer i svenskt vattens publikation p110, p104 och p105. Dagvattenutredningen ska även inkludera utredning av skyfall och åtgärdsförslag för att säkerställa framtida skyfallshantering.

Fastigheten Torshälla-Väsby 1:164 ingår inte verksamhetsområde för dagvatten för gata och dagvatten för fastighet i området. Bedömningen är att det inte finns ett behov av avledning av dagvatten från samlad bebyggelse och det finns förutsättningar inom planområdet att hantera dagvatten lokalt på fastigheten. Det bedöms inte finnas ett behov av att inrätta verksamhetsområde för dagvatten.

Det finns risk för översvämning av befintliga fastigheter i angränsning till planområdet vid ett skyfallsscenario. Det är viktigt att skyfallshanteringen beaktas i dagvattenutredningen då viss del av marken från Torshälla- Väsby 1:164 lutar mot befintliga fastigheter längst planområdets västra gräns. Det krävs planering av framtida skyfallshantering och höjdsättning inom planområdet för att säkerställa att det inte skapas instängda områden och att översvämningensrisken för kringliggande befintliga fastigheter inte förvärras efter exploateringen.



Området ligger högt beläget så risk för översvämmad mark vid hög vattennivå i Mälaren bedöms inte så stor, även om uppdrämningsnivån måste beaktas i dagvattenutredningen. För närliggande fastigheter i angränsning till planområdet ser det ut att finnas risk för översvämning vid hög nivå i Mälaren, vilket innebär att det är viktigt att dagvattenhanteringen i detta planområde planeras och utförs korrekt så att kringliggande fastigheter inte påverkas negativt av exploateringen.



Vatten och avlopp

Fastigheten Torshälla-Väsby 1:164 ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det finns inte verksamhetsområde för dagvatten för gata och dagvatten för fastighet i området.

Ledningsnätet i området var ett privat ledningsnät som övertogs av EEM. Det finns en befintlig vattenledning och tryckspillvattenledning vid fastigheten.

- Det krävs utredning av kapaciteten i det befintliga Va-systemet för att säkerställa vilka åtgärder som krävs för att möjliggöra ökad belastning från planområdet.
- Utredning av avtal för befintliga ledningar i området samt om det finns eventuella gemensamhetsanläggningar
- Utredning av framtida ledningssträckning

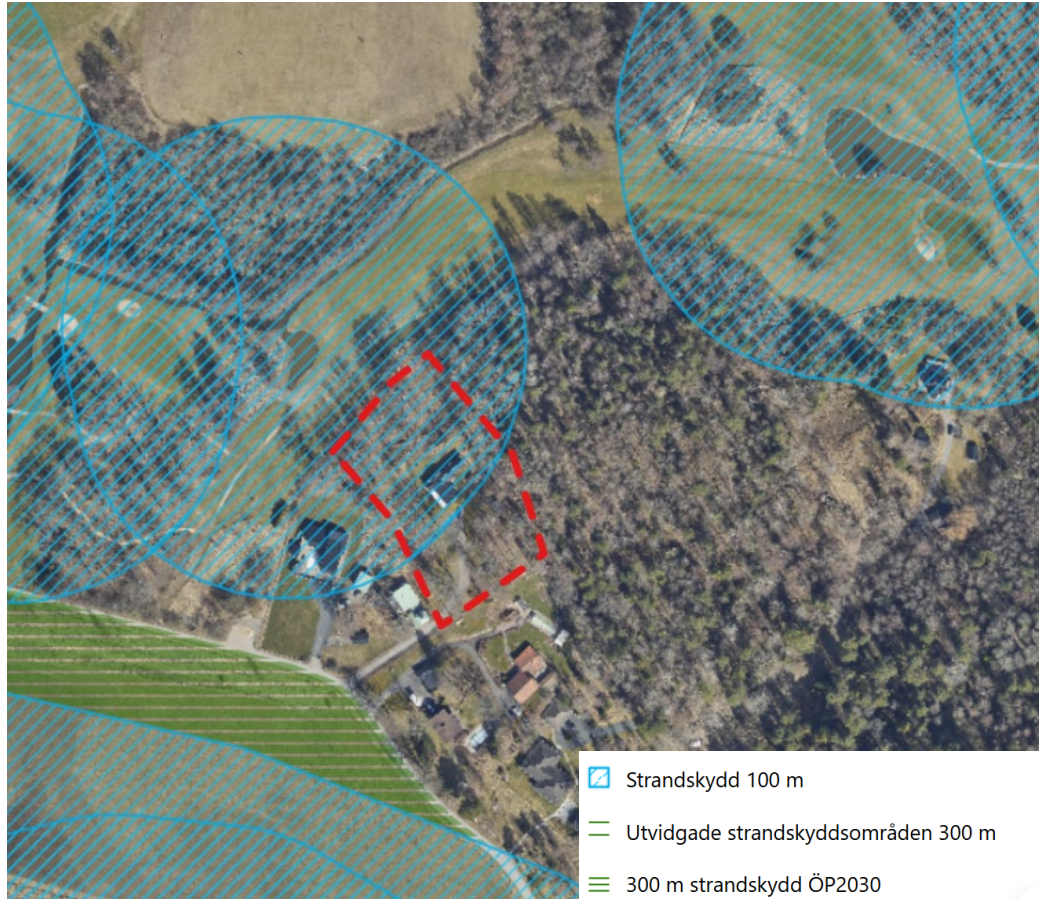
Brandvatten

Planområdet framtida brandvattenförsörjning måste säkerställas inom planarbetet.

EI

Befintlig fastighet Torshälla-Väsby 1:164 är idag ansluten på luftledningsnät. Det saknas idag möjlighet att ansluta ny byggnad till befintlig luftledning. Ny byggnad ska anslutas på markledningsnät vilket kräver ombyggnation av transformatorstation på Väsbyholmsvägen 28.

Strandskydd



Bilden visar buffertzonen på 100 meter från närmaste vattenområde.

Nordväst om fastigheten finns en liten sjö som tillhör golfbanan och är ett anlagt vatten. Den omfattas inte av begreppet insjö och saknar strandskydd.

Naturvärden



Det finns inga höga naturvärden inom fastigheten.

Del av fastigheten berörs av Naturvård, kommunalt värde-ÖP. Det främsta värdet är utsikten i MälARBADEN - rekreation i bergig terräng. Inom fastigheten finns äldre ekar som bör bevaras.

Fornlämningar

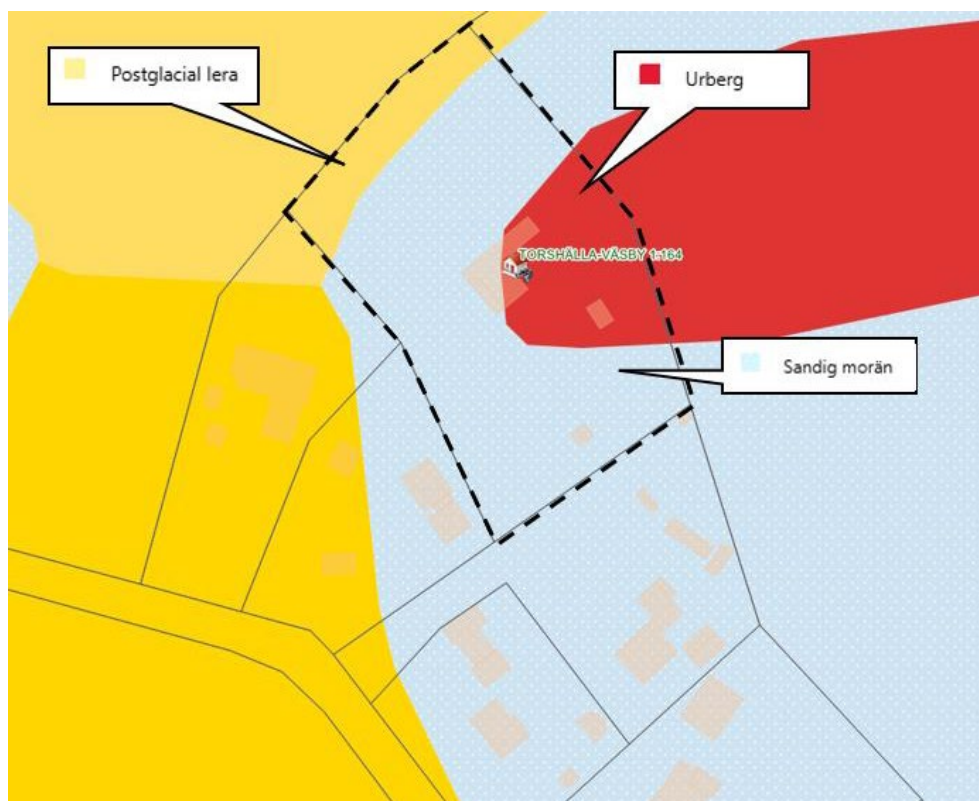
Det finns inga kända fornlämningar inom fastigheten. Alla fornlämningar med tillhörande fornlämningsområde (skyddszon) är skyddade enligt kulturmiljölagen 2 kapitel (1988:950). Det innebär att de inte får rubbas, tas bort, täckas över, köras över eller skadas på annat sätt. Ingrepp i fornlämningar är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

Markföroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom fastigheten. Fastigheten gränsar västerut till fastigheten Torshälla-Väsby 1:367 där det finns en industrideponi på (EBH-id 133313, riskklass 2). Deponins utbredning är inte helt fastställd och den har inte undersökts. Fastigheten ligger på en höjd och med höjdskillnaden mellan deponiområdet och DP-området så blir det inte något lakvatten från deponin som passerar detaljplaneområdet. Det medför att det inte krävs en omfattande undersökning av deponin i samband med planläggning av fastigheten.

Deponins nära lokalisering till fastigheten medför risker för föroreningar i grundvatten. Det finns inte några privata brunnar inom fastigheten och eftersom det är kommunalt VA så reduceras majoriteten av ev GV-risker (exponering FO genom dricksvatten/bevattning trädgård etc). Ingen vidare undersökning kopplat till grundvatten krävs.

Geoteknik



Fastigheten består av postglacial lera, urberg och sandig morän. Behov av geoteknisk utredning behöver utredas.

I bedömningen har följande tjänstepersoner deltagit:

Helén Eriksson, Fastighetsenheten
Lisa Wall, Miljöinspektör
Jimmy Skord, Kommunekolog
Viktor Danielson, Räddningstjänsten
Michael Eklind, ESEM Elnät
Simon Westerlund, ESEM Va
Patrik Johansson, Trafikenheten
Chaima Zidane, Planarkitekt