

Samrådshandling
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.

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

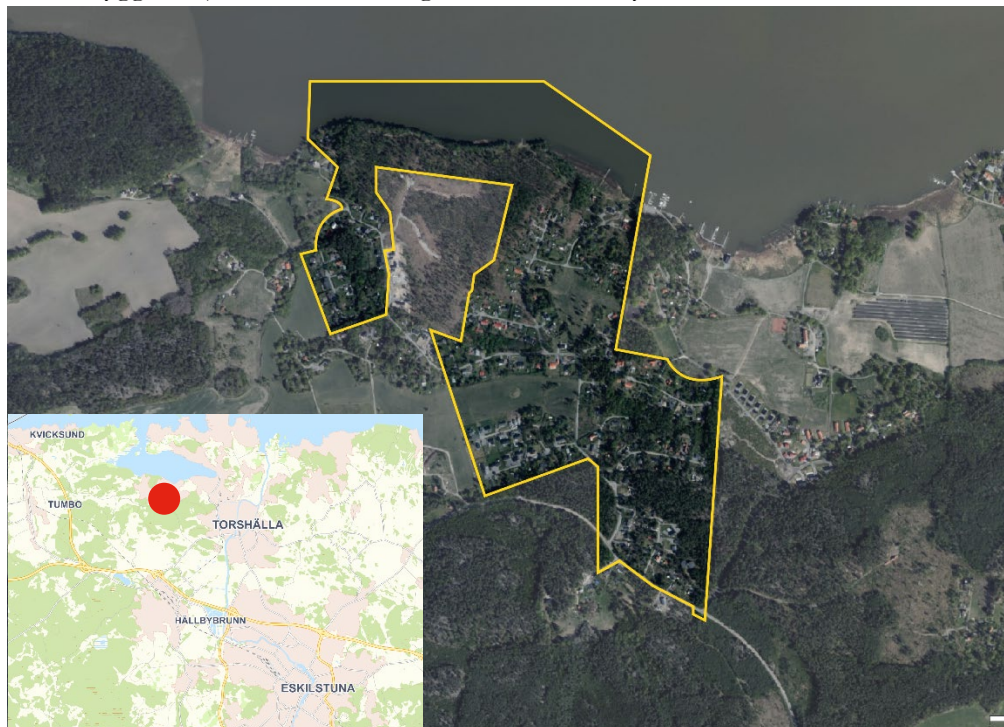
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
MB	Miljöbalk (1998:808)
KML	Kulturmiljölagen (1988:950)
SFS	Svensk författningssamling
ÖP	Översiktsplan
MKB	Miljökonsekvensbeskrivning

Innehållsförteckning	Inledning	4
	Planeringsunderlag	5
	Kommunala	5
	Planeringsförutsättningar och förändringar	6
	Fysisk miljö	6
	Sociala förhållanden	7
	Natur.....	7
	Mark- och vattenmiljö.....	7
	Motiv till detaljplanens regleringar	7
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	7
	Genomförandefrågor	8
	Organisatoriska frågor	8
	Ekonomiska frågor.....	8
	Övrigt.....	8
	Arbetsgrupp	8

Inledning

Detaljplanens syfte	Syftet med ändringen av detaljplanen är att se över byggrätten för att skapa ett planenligt 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 2023-06-05 Planbeskrivning 2023-06-05 Fastighetsförteckning 2023-05-30
Sammanfattning av planförslaget	Ändringen av detaljplanen innebär att enskilda komplementbyggnader får byggas större än 30 m ² men som störst upp till 60 m ² 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

Kommunala

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

Ändringen av detaljplan är förenlig med översiktsplanen.

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). 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”.

Planeringsförutsättningar och förändringar

Tidigare ställnings-taganden

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.

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, är 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.

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.

Motiv till ändring av detaljplanens regleringar

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggelsens omfattning
PBL 4 kap 11 §

Här beskrivs endast de bestämmelser som ändras i detaljplanen

e_1 Den totala byggnadsarean får uppgå till 210 m² där 150 m² får uppgå till huvudbyggnad och 60 m² till komplementbyggnader.

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 anses dominera eller konkurrera med bostadshusen.

h_1 Nockshöjden för huvudbyggnader är 8 m och för komplementbyggnader 3,5 m.

Bestämmelsen förtydligas för att komplementbyggnaderna fortsatt inte ska dominera eller konkurrera med bostadshusen.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

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

Genomförande- tid	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

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

Arbetsgrupp

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

Nellie Cadeskog	Planenheten
Johanna Mårtensson	Planenheten
Malin Björklund	Planenheten
Sara Leffler	Bygglovsenheten
Lisa Wall	Miljöinspektör
Björn Erixon	ESEM Elnät

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Jacob Lithammer Planchef	Nellie Cadeskog Planarkitekt
-----------------------------	---------------------------------