

Detaljplan för

Torshälla - Väsby 1:195

Mälarpaden
Eskilstuna kommun

Behovsbedömning/Avgränsning av MKB

Planprocessen



Enligt 6:11 Miljöbalken och lagen om miljöbedömningar av planer och program (PBL 4:34) 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).

I behovsbedömningen finns 3 alternativ:

- **Ja** indikerar att planförslaget kommer att leda till en betydande miljöpåverkan i enskild aspekt eller sammanvägt med andra aspekter.
- **Nej** indikerar att planförslaget inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan enskilt eller i en sammanvägd bedömning.
- **Osäker** indikerar att det finns en osäkerhet och att frågan kräver djupare analys för att ett ställningstagande ska kunna göras.

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

Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanearbetet är att pröva möjlighet till förtätning med byggnader av radhus- och kedjehuskaraktär, två fristående villor och en gemensam brygga. Tanken nu är att skapa möjlighet till en mer varierad bostadsform som en komplettering till nuvarande bostadsmöjligheter i Mälarmälarbaden.

Förslaget innebär att en ny infartsväg byggs från Bråvallavägen i riktning ner mot Mälaren. Intill infartsvägen är det tänkt att placera åtta stycken par- eller kedjehus. Husen hålls samman så att stora obebyggda siktlinjer sparas mot nuvarande huvudbyggnad och ner mot Mälarmälarviken norr om fastigheten. I söder och norr närmast vattnet planeras för två villatomter som ger uppbruten bebyggelsestruktur med större villor likt omkringliggande fastigheter. I förslaget finns även med att skapa en gemensam badbrygga för de boende i radhusen.

Gällande detaljplan är från 1999 och ger möjlighet till skapande av två nya tomter med byggnadsarea på max 250 m² minsta tomtstorlek på 2500 m² närmast Bråvallavägen.

Översiktlig beskrivning av planområdet

Planområdet ligger i norra Mälarmälarbaden cirka 4 km norr om centrala Torshälla. Områdets karaktär präglas idag av stora tomter med ett bostadshus och några små uthus. Området ingår i en kulturmiljö av regionalt intresse och är utpekad som utredningsområde för bostäder i Översiktsplan 2030.

Planområdet utgörs av fastigheten Torshälla – Väsby 1:195 som är en av de större kvarvarande fastigheterna i området. Fastigheten är relativt kuperad i sydöstra delen med en höjd som sträcker sig ca 10 meter över Mälaren. Tomten sluttar ner mot Bråvallavägen och mot ett dike i norra fastighetsgränsen. I nordvästra delen är marken relativt sank och marknivån är bara någon meter över Mälaren. På fastigheten finns i dag en större karaktärsfull huvudbyggnad i två plan som har byggts om och byggts till genom åren. Därutöver finns poolhus, gästhus, båthus, bastubyggnad och ett fristående trippelgarage. På de mer höglänta delarna finns en del uppväxta träd och de låglänta delarna består mestadels av en parkliknande gräsmatta.

Miljöbalken

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Bestämmelser Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna om hushållning med mark och vatten i 3 och 4 kap miljöbalken?	Ja			Planförslaget innebär att cirka 10 nya hushåll kan bosättas sig på en privat fastighet som i dag innehåller endast ett hushåll. Planförslaget bedöms vara en god hushållning med mark och vattenområden.
laktas gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken?	Ja			Förslaget bedöms inte påverka gällande miljö kvalitetsnormer gällande vare sig luftkvalitet eller vattenkvalitet.

Kommer området att tas i anspråk för sådant ändamål som omfattas av bestämmelserna i PBL 4:34 om krav på MKB?		Nej	
---	--	-----	--


Gällande regleringar och skyddsvärden

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Förordnanden/skydd Berör planen område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken?	Ja			Länsstyrelsen fastställde, 1985-10-02, förslag till byggnadsplan för MÅLARBADEN NORR inom Torshälla socken. I samband med det beslutet förordnade länsstyrelsen samtidigt med stöd av 15§ naturvårdslagen att det inte längre skall gälla strandskydd inom de delar av planområdet som utgör byggnadsmark och specialområde för båtupplag. För fastigheten har därefter en ny detaljplan antagits 1999. Något nytt ställningstagande gällande strandskyddet togs inte i samband med detaljplaneläggningen 1999, så länsstyrelsens förordnande från 1985 bedöms fortfarande gälla. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet på nytt (MB 7 kap 18g§). Ett särskilt skäl måste då anges för att upphäva strandskyddet på nytt (MB 7 kap 18c§). Särskilt skäl som anges för att upphäva strandskyddet i planförslaget är att fastigheten sedan länge är ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Inom fastigheten finns en trädallé som är skyddad enligt Miljöbalken.
Berör planen kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen?		Nej		
Riksintressen Berör planen riksintresse för natur- eller kulturminnesvård, rörligt friluftsliv eller Natura 2000-område?	Ja			Planområdet berörs av riksintresse enligt 4 kap 2§ Miljöbalken ”Mälaren med öar och strandområden”. turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen ska särskilt beaktas vid exploateringsföretag och planläggning. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då föreslagen byggnation sker på redan ianspråktagen, privat tomtmark.

Högt naturvärde Berör planen område, som bedömts ha högt regionalt eller kommunalt naturvärde?		Nej		Planområdet ingår inte i länsstyrelsens naturvårdsprogram och innehåller inga andra utpekade naturvärden.
Skyddsavstånd Lokaliseras planerade verksamheter så att skyddsavstånd till befintlig bebyggelse inte uppfylls?		Nej		

Effekter på miljön

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Mark Kan ett genomförande av planen skada befintliga markförhållanden?			Osäker	Två geotekniska utredningar har tagits fram av WSP. Det första togs fram 2015 och det andra 2023. I båda utredningarna bedöms kommande exploatering inte påverka rasrisken negativt. Inom fastigheten påträffas generellt postglacial lera, sandig morän samt berg i dagen.
Ligger delar av planområdet inom det av SMHI karterade riskområdet för översvämning?	Ja			En del av fastigheten ligger under ”högsta vattenstånd” +2,7 meter över havet. Placering av nya bostadshus tar hänsyn till detta och planbestämmelser läggs in som säkerställer en lägsta höjd för grundläggning utifrån översvämningsrisken.
Kan miljö- och hälsofarliga ämnen finnas lagrade i marken?	Ja			En översiktlig markundersökning har genomförts inom fastigheten 2014 och en komplettering 2023. Undersökningen utfördes genom slumpvis provtagning. Provpunkterna placerades ut i anslutning till den då planerade båtkanalen samt övrig planerad byggnation i området.

	Ja		 <p><i>Karta över provpunkter med påvisat område med fyllningsmassor markerat i rött.</i></p> <p>Ett område av fyllnadsmassor bestående av sprängsten och ställvis tegel påträffades. Mäktigheten av fyllnaden bedöms till ca 1 meter över hela det markerade området. Vid provpunkt SM9 påträffades ett asfaltlager som sannolikt tillhört en tidigare nedfart. Asfalten innehåller mycket låga halter PAH. Inom påvisade utfyllnadsområde påträffades något förhöjda halter av zink, kobolt samt nickel, jämfört med de generella riktvärdena för KM. De förhöjda halterna påträffades vid provpunkt SM4 samt SM8. Inga förhöjda halter jämfört med riktvärden för MKM påträffades.</p> <p>Enligt den senare utredningen bedöms riskerna som låga även i ett värsta händelseförlopp för markmiljön på platsen och det bedöms inte finnas behov av riskreducering för vare sig hälsa, miljö på platsen eller spridning till omgivningen.</p> <p>Påvisade halter bedöms inte utgöra hinder för den planerade byggnationen av bostäder, dock måste schakt och schaktmassor från utfyllnadsområdet hanteras enligt separat anmälan till tillsynsmyndigheten inför exploateringen.</p>
<p>Luft och klimat Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av luftkvalitén eller förändringar av klimatet?</p>		Nej	

<p>Vatten Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av vattnets kvalité eller orsaka förändrade flödesmönster?</p>		Nej	<p>Bostäderna kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta ökar inom fastigheten. Kravet om utjämning och rening av 20 mm nederbörd bedöms klaras inom planområdet enligt genomförd dagvattenutredning.</p>
<p>Vegetation Kan ett genomförande av planen påverka vegetationsförhållandena i området?</p>		Nej	<p>Inga särskilt utpekade naturvärden finns inom planområdet.</p>
<p>Djurliv Kan ett genomförande av planen påverka djurlivet i området?</p>		Nej	<p>Inom fastigheten finns inga särskilt utpekade naturvärden, den nya exploateringen föreslås på ianspråktagen privat mark och exploateringen är begränsad i omfattning.</p>
<p>Stads-/landskapsbild Kan ett genomförande av planen påverka stads/landskapsbilden?</p>		Osäker	<p>Området ingår inte i riksintresse för kulturminnesvården enligt 3 kap MB och ingår inte i något särskilt utpekat känsligt landskap. MälARBADEN är i Översiktsplan 2030 utpekat som kulturmiljö med regionalt intresse. Motiveringen är sommarvillorna från 1900-talet och Väsbyholms Herrgård. Enligt detaljplan för MälARBADEN norr från 1985 som gäller för större delen av närområdet är de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna; Rock Island, Kreta, Wernerska villan, Solbacken och Norrvreten. Inga av dessa byggnader är belägna inom planområdet. För att understryka MälARBADENS parkkaraktär har en 10 meter bred zon från Bråvallavägen undantagits från bebyggelse. Denna byggnadsfria zon blir kvar i planförslaget. Dessutom har hänsyn tagits till landskapsbilden vid utformning av planförslaget med relativt stora friytor med siktlinjer mot huvudbyggnaden samt ut mot Mälaren. Nya byggnader i närhet till Mälaren påverkar till viss del upplevelsen av landskapet.</p>
<p>Miljöpåverkan från omgivningen Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet?</p>		Nej	<p>Ingen miljöstörande verksamhet ligger i eller i anslutning till detaljplaneområdet.</p>

Effekter på hälsa och säkerhet

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Störningar Kan ett genomförande av planen medföra störningar; t ex utsläpp, buller, vibrationer, ljus?			Osäker	Inom planområdet tillåts ett antal rad- eller kedjehus som kan innebära en ökning av antalet barnfamiljer i området. Detta innebär en ökning av trafik och ljudnivå. Störningen får dock anses rimlig i ett befintligt bostadsområde. Uppförande av ny bebyggelse kan under byggtiden innebära buller, vibrationer och vissa störningar för omgivningen.
Säkerhet Kan ett genomförande av planen ge effekter på hälsa och säkerhet?		Nej		En ökad biltrafik innebär en ökad risk för trafikolyckor. Vid anslutande lokalgator finns inte utrymme för separata gång- och cykelvägar. Gående och cyklister hänvisas till gaturummet och till stigar och stråk i området. Längs Mälarbadsvägen finns separat gång- och cykelväg. Vägarnas bredd och gaturummets utformning i området har en dämpande effekt på hastigheterna vilket är positivt för ett delat gaturum.
Barn och ungdomar Kommer planen att påverka barn och ungdomar negativt?		Nej		I närområdet finns god tillgång till lek- och rekreationsområden med möjlighet till naturupplevelser, bad och andra vatten- och utomhusaktiviteter. Busshållplats finns cirka 300 meter från planområdet. Buss avgår cirka en gång/timme. Då det är relativt glesa turtider i busstrafiken, blir barn och ungdomar till viss del bilberoende genom de vuxnas försorg. Ett ökat antal boende kan skapa ett något bättre underlag för bussförbindelser och service i närområdet.

Effekter på hushållning av mark, vatten och andra resurser

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Mark- och vattenanvändning Kan ett genomförande av planen medföra avsevärd förändring av mark och vattenanvändning i området?		Nej		

Naturresurser Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs?		Nej	
Transporter/Kommunikation Kan ett genomförande av planen ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik?		Nej	Planförslaget medför en viss ökning av biltrafik då fler bostäder planeras inom fastigheten.
Rekreation, rörligt friluftsliv Kan ett genomförande av planen försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreativ möjlighet?		Nej	Planområdet omfattar endast ianspråktagen privat mark som inte är tillgänglig för allmänheten i dag.
Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen negativt påverka område med fornlämning eller annan värdefull kulturhistorisk miljö?		Nej	<p>Inga fornlämningsmiljöer berörs av planförslaget. Området ingår inte i riksintresse för kulturminnesvården enligt 3 kap MB.</p> <p>Mälarbaden är i Översiktsplan 2030 utpekad som kulturmiljö med regionalt intresse. Motiveringen är sommarvillorna från 1900-talet och Väsbyholms Herrgård. Enligt detaljplan för Mälarbaden norr från 1985 Som gäller för större delen av närområdet är de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna; Rock Island, Kreta, Wernerska villan, Solbacken och Norrvreten. Inga av dessa byggnader är belägna inom planområdet.</p> <p>För att understryka Mälarbadens parkkaraktär har en 10 meter bred zon från Bråvallavägen undantagits från bebyggelse. Denna byggnadsfria zon blir kvar i planförslaget dessutom har hänsyn tagits till landskapsbilden vid utformning av planförslaget med relativt stora friytor med siktlinjer mot huvudbyggnaden samt ut mot Mälaren.</p> <p>Nya byggnader i relativ närhet till Mälaren påverkar till viss del upplevelsen av landskapet.</p>

Övergripande miljömål och bärkraftsprinciper

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Långsiktliga miljömål Finns det någon risk att ett genomförande av planen åstadkommer effekter som strider mot de fyra kretsloppsvillkoren eller andra långsiktiga miljömål?		Nej		Planförslaget innebär ett bättre resursutnyttjande av marken då fler boende ryms inom en privatägd fastighet.
Har ett genomförande av planen effekter som var för sig är begränsade men tillsammans kan vara betydande?		Nej		
Har ett genomförande av planen miljöeffekter som kan orsaka skada på människors hälsa, direkt eller indirekt?		Nej		

Sammanfattning

- Positiva effekter av planens genomförande** Detaljplanen medför möjlighet till fler åretruntboende och bidrar till en större variation av bostäder i MälARBADEN. Bostäderna uppförs på mark som redan är ianspråktagen som privat tomtmark.
- Negativa effekter av planens genomförande** Bostäder placerade i kommunens norra del cirka 10 km från centralorten medför ökat behov av transporter vilket leder till utsläpp och miljöpåverkan. Fler bostäder kan leda till störningar för boende. Mälaren kan påverkas negativt om inte dagvatten renas innan det når recipient.
- Nollalternativ** Fastigheten kan styckas upp i ytterligare två tomter om minsta tomtstorlek på 2500 m² som bebyggs med nya hus på max 250 m² byggnadsarea.
- Sammanfattande kommentarer** Den samlade bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan.

Kommunens 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.	
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.	X
Ett genomförande av detaljplanen kan få en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En MKB enligt 4 kap. 34 § PBL erfordras.	

Miljöpåverkan är så betydande att andra lokaliseringalternativ bör utredas.	
---	--

Arbetsgrupp

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

Mats Jansson

Crafton Caruth

Joakim Persson

Charlotta Kjellström

Peter -Jensen Urstad

Henrik Haugness

Mari Lundkvist

Energi och miljö AB, VA

Energi och miljö AB, Dagvatten

Föreerade områden

Park- och naturavdelningen

Miljökontoret

Carlstedt Arkitekter AB

Planavdelningen

Stadsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Jacob Lithammer

Planchef

Inga Krekola

Planarkitekt