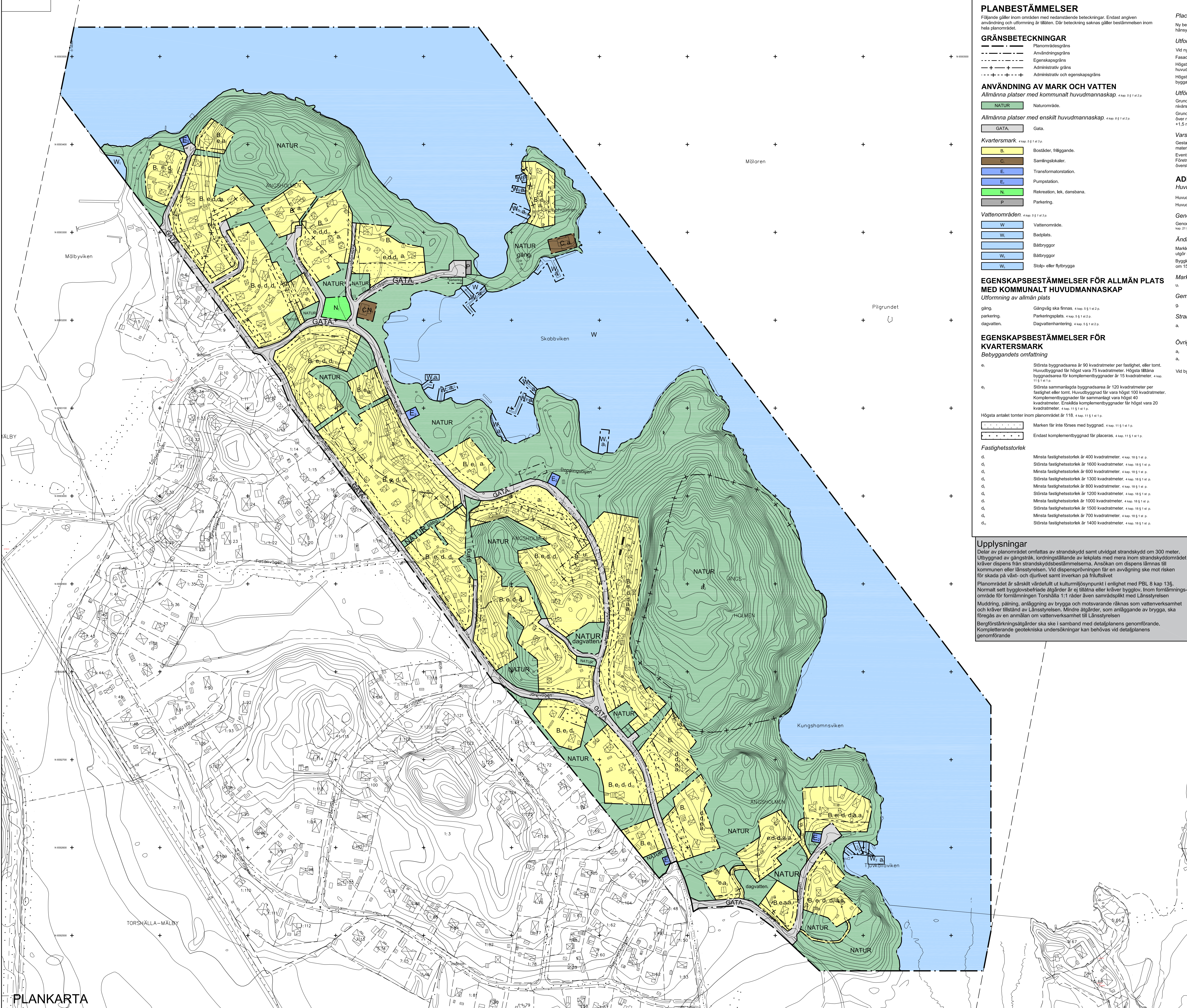




PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap 4 kap. 5 § 1 m 2 p.

NATUR Naturområde.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap 4 kap. 5 § 1 m 2 p.

GATA Gata.

Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 m 3 p.

- B Bostäder, frilliggande.
- C Samlingslokaler.
- E Transformatorstation.
- E Pumpstation.
- N Rekreation, lek, dansbana.
- P Parkering.

Vattenområden 4 kap. 5 § 1 m 3 p.

- W Vattenområde.
- W Badplats.
- W Båttvätt.
- W Båttvätt.
- W Stolp- eller flyttvätt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- gång Gångväg ska finnas. 4 kap. 5 § 1 m 2 p.
- parkering Parkeringsplats. 4 kap. 5 § 1 m 2 p.
- dagvatten Dagvattenhantering. 4 kap. 5 § 1 m 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebbyggandets omfattning

- e. Största byggnadsarea är 90 kvadrater per fastighet, eller tomt. Huvudbyggnad får högst vara 75 kvadrater. Högst tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är 15 kvadrater. 4 kap. 11 § 1 m 1 p.
- e. Största sammanlagda byggnadsarea är 120 kvadrater per fastighet eller tomt. Huvudbyggnad får vara högst 100 kvadrater. Komplementbyggnader får sammanlagt vara högst 40 kvadrater. Enskilda komplementbyggnader får högst vara 20 kvadrater. 4 kap. 11 § 1 m 1 p.
- Högsta antalet tomter inom planområdet är 118. 4 kap. 11 § 1 m 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 m 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

Fastighetsstorlek

- d. Minsta fastighetsstorlek är 400 kvadrater. 4 kap. 18 § 1 m p.
- d. Största fastighetsstorlek är 1600 kvadrater. 4 kap. 18 § 1 m p.
- d. Minsta fastighetsstorlek är 600 kvadrater. 4 kap. 18 § 1 m p.
- d. Största fastighetsstorlek är 1300 kvadrater. 4 kap. 18 § 1 m p.
- d. Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadrater. 4 kap. 18 § 1 m p.
- d. Största fastighetsstorlek är 1200 kvadrater. 4 kap. 18 § 1 m p.
- d. Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadrater. 4 kap. 18 § 1 m p.
- d. Största fastighetsstorlek är 1500 kvadrater. 4 kap. 18 § 1 m p.
- d. Minsta fastighetsstorlek är 700 kvadrater. 4 kap. 18 § 1 m p.
- d. Största fastighetsstorlek är 1400 kvadrater. 4 kap. 18 § 1 m p.

Upplysningar

Delar av planområdet omfattas av strandskydd samt utvidgat strandskydd om 300 meter. Utbyggnad av gångstråk, iordningställande av lekplatser med mera inom strandskyddsområdet kräver dispens från strandskyddsbestämmelserna. Ansökan om dispens lämnas till kommunen eller länsstyrelsen. Vid dispensprövningen får en avvägning ske mot risken för skada på växt- och djurlivet samt inverkan på friluftslivet. Planområdet är särskilt värdefullt ut kulturmiljösynpunkt i enlighet med PBL 8 kap 13§. Normalt sett bygglovsbefriade åtgärder är ej tillåtna eller kräver bygglov. Inom förlämningsområde för förlämningsområde Torshälla 1:1 råder även samrådspolitik med Länsstyrelsen. Muddring, pålning, anläggning av brygga och motsvarande räknas som vattenverksamhet och kräver tillstånd av Länsstyrelsen. Mindre åtgärder, som anläggande av brygga, ska föregås av en anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen. Bergförstärkningsåtgärder ska ske i samband med detaljplanens genomförande. Kompletterande geotekniska undersökningar kan behövas vid detaljplanens genomförande.

Placering

Ny bebyggelse ska placeras centralt på tomten eller fastigheten. Bebyggelse ska placeras med hänsyn till terrängen och vegetationen. Markgrupp ska undvikas. 4 kap. 16 § 1 m 1 p.

Utformning

Vid nybyggnation ska huvudbyggnader utformas med sadeltak. 4 kap. 16 § 1 m 1 p.
Fasaderna ska i huvudsak bestå av tegel. 4 kap. 16 § 1 m 1 p.
Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnader är 7 meter. Högst tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnader är 4 meter. 4 kap. 16 § 1 m 1 p.
Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter. Komplementbyggnader får ej byggas samman med huvudbyggnad. 4 kap. 16 § 1 m 1 p.

Utförande

Grundkonstruktion för nya byggnader ska anpassas till befintlig terräng, vilket innebär att större nivåskillnader ska tas upp med plintar, förhöjd sockel- eller källarvägning. 4 kap. 16 § 1 m 1 p.
Grundläggning för huvudbyggnader ska utföras på en nivå som inte undersöker +2,7 meter över nollplanet (R0200). Komplementbyggnader ska utföras på en nivå som inte undersöker +1,5 meter över nollplanet. 4 kap. 16 § 1 m 1 p.

Varsamhet

Gestaltning av ny bebyggelse ska ske med hänsyn till gällande proportioner, färgsättning och materialval. 4 kap. 16 § 1 m 2 p.
Eventuella tillbyggnader ska ske med stor hänsyn till byggnadens volym och karaktär. Förtecknade ska tillbyggnad ska mot befintliga byggnaders bakåtda. Tillbyggnad får inte överstiga befintlig byggnads nockhöjd. 4 kap. 16 § 1 m 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats GATA. 4 kap. 7 §
Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats NATUR. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av skyddsvärda träd. Träd får bara fällas om de är sjuka eller utgör risk. 4 kap. 19 § 1 m 1 p.
Byggnad krävs även för normalt bygglovsbefriad komplementbyggnad till en- eller tvåbostadshus om 15 kvadrater, så kallad friggabod. 4 kap. 19 § 1 m 1 p.

Markreservat

u. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

Gemensamhetsanläggning

g. Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap. 18 § 1 m p.

Strandskydd

a. Strandskyddet är upphävt för användningsområden GATA, E, samt områden betecknade a. 4 kap. 17 §

Övrigt

a. Förlämningsområde. 4 kap. 9
a. Inom förlämningsområde för förlämningsområde Torshälla 1:1 ska antikvarisk kompetens delta vid bygglov. 4 kap. 9
Vid bygglov ska en planavgift tas ut enligt gällande taxa. 4 kap. 9

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Traktersgräns
- Servitut, gemensamhetsanläggning, ledningsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Samfällighet
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Byggnader
- Staket
- Häck
- Stämur
- Stamt
- Gångväg
- Vägnät, gångbana
- Aggslagsgräns
- Nivåkurvor
- Avväg, höjd
- Ruhalspunkt
- Dike
- Elledning
- Strandlinje
- Förmärkslinjer resp. symbol
- Träd
- Äker
- Äng

Grundkartan upprättad juni 2020.
För de tekniska innehålls svarar Geodataenheten och för fastighetsavgränsningen Lantmätaren.
Koordinatsystem: Svernet 99 16 30
Höjdsystem: RH 2000

Mina Persson
Lantmätare

Till planen hör: Planprogram, Planprogram med bestämmelser, Planbeskrivning, Behovsbedömning, Fastighetsförteckning, Sammansättning av synpunkter, Gränsskärtsutställande, Illustration

Detaljplan för: Ångsholmen 1:2, Ångsholmen Östra

Eskilstuna kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, Planenheten

Upprättad 2023-03-16, Reviderad 2023-05-29

Jacob Lihhammer, Planchef

Martin Malmgren, Planarkitekt

Skala 1:1400 (A0)

2018:194-0

Detaljplan för

Ängsholmen 1:2 Ängsholmen Östra

Mälarstranden
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning



Planprocessen – Standardförfarande



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 lämnas, ska dessa redovisas och berörda **underrättas** innan planen antas. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.

INLEDNING

Planprocessen	Detaljplanen är upprättad enligt standardförfarandet enligt Plan- och bygglag (2010:900).	
Handlingar	Detaljplanen består av följande handlingar • Plankarta med bestämmelser • Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning • Planprogram • Illustrationskarta • Inventering och ställningstagande bryggor • Lokaliseringsutredning bryggor • Fastighetsförteckning • Behovsbedömning • Sammanställning av samrådssynpunkter • Granskningsutlåtande	
Utredningar och underlag	• Kulturmiljöanalys, WSP, 2020-08-26 • Ekosystemtjänstanalys, Calluna, 2020-08-27 • Dagvattenutredning, AFRY, 2020-12-10 • Systemskiss dagvatten och VA, VAP, 2021-07-09 • PM utlåtande - geoteknisk kartering, WSP, 2022-11-04 • PM beräkning stabilitet, WSP, 2022-10-14 • PM bergssyn, WSP, 2022-10-14 • Yttrande inför planerade ingrepp i fornlämningsområde med anledning av detaljplan, Länsstyrelsen i Södermanlands Län, 2023-02-01	
Syfte	Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten och avlopp (VA) och friköp för arrendetomterna i planområdet. Planområdets småskaliga fritidshuskaraktär med små byggrätter ska bevaras. För att kunna tillgodose utrymmesbehoven vid anslutning till kommunalt VA ges möjlighet till en mindre utbyggnad. Byggrätterna hålls fortfarande små för att bevara dagens karaktär. Vid ombyggnation ska områdets speciella karaktär särskilt beaktas. Grova träd och annan äldre vegetation ska sparas. Inga nya fastigheter skapas på Ängsvaktarens åkertäppor.	
Förkortningar och förklaringar	ÖP FÖP KF KS SBN EEM eller ESEM VA PBL MB LAV MKN Fastighet	Översiktsplan Fördjupad översiktsplan Kommunfullmäktige Kommunstyrelsen Stadsbyggnadsnämnden Eskilstuna-Strängnäs Energi och Miljö Vatten- och avlopp Plan- och bygglagen Miljöbalken Lagen om allmänna vattentjänster Miljökvalitetsnorm Mark eller vattenområde, fast egendom

Plandata

Läge och areal I planområdet ingår del av fastigheten Ängsholmen 1:2 som ligger utmed Mälaren norr om Torshälla. Planområdet är knappt 53 hektar stort, varav cirka 30 hektar är markareal.

Planområdets avgränsning Plangränsen följer generellt sett gränsen mot gällande detaljplan för Ängsholmen Västra. Planområdet avgränsas i väst längs Tjädervägen, Järpvägen, samt fastighetsgränser längs Orrvägen i Ängsholmen Västra. I söder avgränsas planområdet av Starvägen, i öster mot fastighetsgränser i Kolstahatt.



Planområdets avgränsning

Markägande Planområdet består av del av fastigheten Ängsholmen 1:2, som ägs av Eskilstuna kommun som arrenderar ut cirka 120 tomter för fritidsbebyggelse. En liten del av fastigheten Ängsholmen 1:3 längs med Järpvägen ingår också. Ängsholmen 1:3 ägs av Ängsholmens sommarstugeförening.

Arrendeavtal Fastigheten ägs av Eskilstuna kommun och arrenderas ut till cirka 120 arrendatorer. Arrendestugorna har kunnat säljas på en öppen marknad. Idag sker en indexuppräknings med konsumentprisindex (KPI) för arrendeavgiften, vilken inte följer värdeökningen på fastigheter generellt. På vissa av arrendetomterna är därför arrendeavgiften mycket låg i förhållande till markvärdet.

Femåriga arrendeavtal reglerar nyttjanderätten, bland annat:

§ 1 Upplåtelsen sker för fritidsändamål.

§ 2 Arrendetiden utgör fem år räknat från och med 1 april 1994.

§ 5 Utan kommunens skriftliga medgivande får arrendatorn ej upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del av detta.

§ 7 Arrendatorn må uppföra uthusbyggnad om högst 15 m². Sammanlagd yta för byggnader får ej överstiga 75 m².

§ 8 Vatten och avloppsledningar får ej indragas i byggnad på arrendestället.

De senaste åren har ingen indexhöjning av arrendeavgifterna skett. Arrendeavgifterna är därför mycket låg idag.

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan	I gällande översiktsplan anges Ängsholmen Östra som omvandlingsområde för bostäder. Ängsholmen ska, tillsammans med MälARBaden och Torshälla huvud, ges förutsättningar för omvandling till permanentboende. Omvandlingen av fritidshusområden till områden med permanentboende förutsätter godkända vatten- och avloppslösningar, bättre vägstandard och service. Samordning ska ske med <i>Plan för dricksvatten och avlopp</i>, även kallad VA-planen.
Arsplan	Årsplan 2023 anger att verksamhetsområden för vatten och avlopp byggs ut i enlighet med <i>Plan för dricksvatten och avlopp</i>.
VA-plan	<i>Plan för dricksvatten och avlopp för Eskilstuna kommun</i>, även kallad VA-planen, antogs av kommunfullmäktige 2020-06-17. Planen för dricksvatten och avlopp beskriver vilka VA-lösningar som planeras för olika områden med befintlig bebyggelse i kommunen. Planen hanterar tillämpningen av Vattentjänstlagen om skyldighet att ordna med vatten- och avloppsförsörjning om det behövs med hänsyn till människors hälsa eller miljö för befintlig bebyggelse i ett större sammanhang, vilket resulterat i ett förslag på utbyggnadsplan innehållande 22 områden med totalt cirka 900 befintliga bostäder. Det är en utökning med nio områden och cirka 90 befintliga bostäder jämfört med den ursprungliga utbyggnadsplanen från 2017. Tidplanen har med anledning av detta sträckts ut till 2028 jämfört med tidigare 2026. Ängsholmen Östra är i VA-planen utpekad som ett <i>utbyggnadsområde</i>. Ett utbyggnadsområde är ett område som idag har enskild VA-försörjning men som bör anslutas till allmän VA-försörjning och införlivas i det allmänna verksamhetsområdet. Anslutning till allmänt VA bedöms vara den enda möjliga lösningen sett till områdets förutsättningar. Kommunen rekommenderas att fatta beslut om anslutning till allmänt VA-verksamhetsområde samt när i tiden utbyggnaden ska ske. Efter VA-utbyggnad klassas området som Allmänt VA-område och ingår i verksamhetsområde för allmän VA-anläggning. Ängsholmen Östra beskrivs i VA-planen som ett stort område med högt bebyggelse- och omvandlingstryck. Stort miljömässigt behov av indraget vatten i husen föreligger, vilket dock inte är tillåtet enligt arrendeavtalet. Det finns sommarvatten i området. Förutsättning för VA-utbyggnad underlättas med framtagande av detaljplan, där det bland annat kan avsättas u-områden för allmänna underjordiska ledningar.
Grönplan	<i>Grönplan 2020-2030 för Eskilstuna kommun</i> antogs 2020-12-17 av kommunfullmäktige. Grönplanen innehåller strategier, riktlinjer och förslag på åtgärder för att kommunen ska kunna värna och utveckla grön infrastruktur och ekosystemtjänster. Grönplanen ska vägleda i kommunens arbete med fysisk planering, lovgivning och exploatering på ett sådant vis att kommunen bidrar till att uppnå de nationella miljömålen och friluftsmålen. Grönplanen

förtydligar mark- och vattenanvändningen i kommunen. Den förtydligar intentionen med översiktsplaneringen i flera olika skalor, från kommunperspektiv till tätortsperspektiv.

Enligt Eskilstuna kommuns grönplan är Ängsholmen, tillsammans med hela Mälarstranden, utpekad som grön infrastruktur. Grön infrastruktur är ett begrepp som beskriver grönstrukturens förbindelseleder och kärnområden, både för växter, djur och människor som rör sig i landskapet. En väl sammanhängande grön infrastruktur gynnar arternas spridningsmöjlighet i landskapet. Dessutom ingår Ängsholmen tillsammans med Mälarbaden, Mälby och Torshälla huvud inom ett så kallat grönt samband.

Planprogram

Planområdet omfattas av ett planprogram, godkänd av Stadsbyggnadsnämnden 2015-09-22.

Syftet med planprogrammet är att belysa möjligheterna och förutsättningar för bevarande av Ängsholmen Östra som ett område med fritidshuskaraktär. I förslaget till Fördjupad översiktsplan (FÖP) Mälarstranden 2005 har bebyggelsen i området särskilda värden. Vid ombyggnation ska områdets speciella karaktär särskilt beaktas. Det innebär småskalighet, traditionella byggnadsmaterial och kulörer samt att detaljer sparas vid renovering. Grova träd och annan äldre vegetation bör sparas.

Programsamrådsförslaget belyste två alternativa tillvägagångssätt och deras konsekvenser:

- Alternativ 1 ”bevarande”: Ett bevarande av dagens karaktär med fritidsbebyggelse på små arrendetomter
- Alternativ 2 ”småskalig modernisering”: En utveckling av bebyggelsen med möjlighet till omvandling och lite större byggrätter på vissa tomter. En blandning av fritidsbostäder och åretruntbostäder skapas, husen är även fortsättningsvis små på små tomter

Inom ramen för detaljplanen har Alternativ 2 förordats. Planområdets småskaliga fritidshuskaraktär med små byggrätter ska bevaras. För att kunna tillgodose utrymmesbehoven vid VA-anslutning ges möjlighet till en mindre utbyggnad. Generellt behålls i programförslaget de små byggrätterna för att bevara områdets karaktär. Inga nya fastigheter skapas på Ängsvaktarens åkertäppor.

När det gäller anslutning till kommunalt VA och möjligheten till friköp för arrendetomterna 1–29 (inom fornlämningsområdet) beskrivs och konsekvensbelyses tre alternativ:

1. Arrende och sommarvatten
2. Arrende och anslutning till kommunalt VA
3. Friköp och anslutning till kommunalt VA

Planprogrammet föreslår att arrendetomterna 56-59 (Skabbholmen) får möjlighet till friköp och anslutning till kommunalt VA via en gemensamhetsanläggning. Resterande arrendetomter får möjlighet till friköp och anslutning till kommunalt VA. Arrendatorerna väljer om de vill behålla hink-in-hink-ut-metoden enligt arrendeavtal eller om de vill ansluta sig till kommunalt VA där möjlighet finns. Vid friköp eller överlåtelse av tomt krävs dock anslutning till kommunalt VA.

Detaljplan

Ängsholmen 1:2 är inte detaljplanlagt. Tidigare försök att planlägga området har av olika anledningar, bland annat fornborgen och behov av fördjupad översiktsplan, inte kunnat genomföras.

Ängsholmen Västra planlades 2004 (plannummer 1322-0). I detaljplanen för Ängsholmen Västra regleras storleken för byggrätterna till 1/7-del av tomten, men högst 130 m² alternativt 150 m² för huvudbyggnad och 30 m² alternativt 40 m² för komplementbyggnader. Innan det reglerade tre detaljplaner från 1960-talet den sammanlagda byggrätten till 100 m², varav en byggnad högst fick vara 60 m².

Vissa delar av gällande detaljplan för Ängsholmen Västra ingår i aktuellt planområde. Dessa delar upphävs i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. Resterande delar gäller som vanligt.

Detaljplanen gränsar även till gällande detaljplan för Kolstahatt, plannummer 1381-0.

Miljöbedömning

För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en behovsbedömning gjorts av planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden eller kulturmiljövärden berörs. Inga miljökvalitetsnormer överskrids.

Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte. Istället görs en enkel konsekvensbedömning, benämnd *"Inverkan på miljön och hälsan"*, som underlag för politiska ställningstaganden.

**Status-klassning
Mälaren**

Recipienten för planområdet, Mälaren, har idag otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Det är bedömningen av näringspåverkan som ligger till grund för den ekologiska klassificeringen. Problemet är växtplankton som idag skapar övergödning. Detta på grund av belastningen av näringsämnen till recipienten. Övergödning kommer från till exempel enskilda avlopp, reningsverk och dagvatten.

Att den kemiska statusen ej är god beror på att gränsvärden för kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids. Detta gäller alla Sveriges ytvattenförekomster och är på grund av atmosfärisk deposition. Den sammanvägda bedömningen för kemisk status utan överallt överskridande ämnen (Hg och PBDE) uppnår ej god kemisk status. Detta främst på grund av Tributyltenn föreningar (TBT) som uppmätts till för höga halter i ytsedimentet.

Utbyggnaden av VA-verksamhetsområde i området är mycket viktigt för att minska påverkan på vattenförekomsten. Detaljplanen och verksamhetsområde för VA och dagvatten bidrar till viktiga förutsättningar för att uppnå värdena för miljökvalitetsnorm (MKN). Inom denna detaljplan kan alltså utsläppen av fosfor påverkas genom minskad belastning från enskilda avlopp i samband med utbyggnad av allmänt VA.

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
Mälaren-Blacken SE659544-154000	Otillfredsställande ekologisk status	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Statusklassning Mälaren-Blacken

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet. Inom riksintresseområdet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Kommunen bedömer att föreslagen detaljplan inte skadar riksintresset för rörliga friluftslivet.

Planområdet ligger dessutom inom riksintresse för Mälaren med öar och strandområden.

Mälaren utgör riksintresse för yrkesfisket. För de stora sjöarna Vänern, Vättern, Mälaren och Hjälmarén finns underlag för att avgränsa och peka ut de viktigaste lek- och rekryteringsområdena som riksintresse. Riksintresset för yrkesfiske bedöms ej påverkas av detaljplanens genomförande.

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet utgörs av ett skogsdominerat mosaiklandskap och karaktäriseras av tomter med tät förekomst av vegetation. Uppvuxna träd finns i anslutning till bebyggelsen. Området är relativt kuperat och bebyggelsen är i de flesta fall inpassad i terrängen. Höjdpartierna har stor andel berg i dagen. Denna landskapstyp är viktig för bilden av Mälardalen sett från sjön.

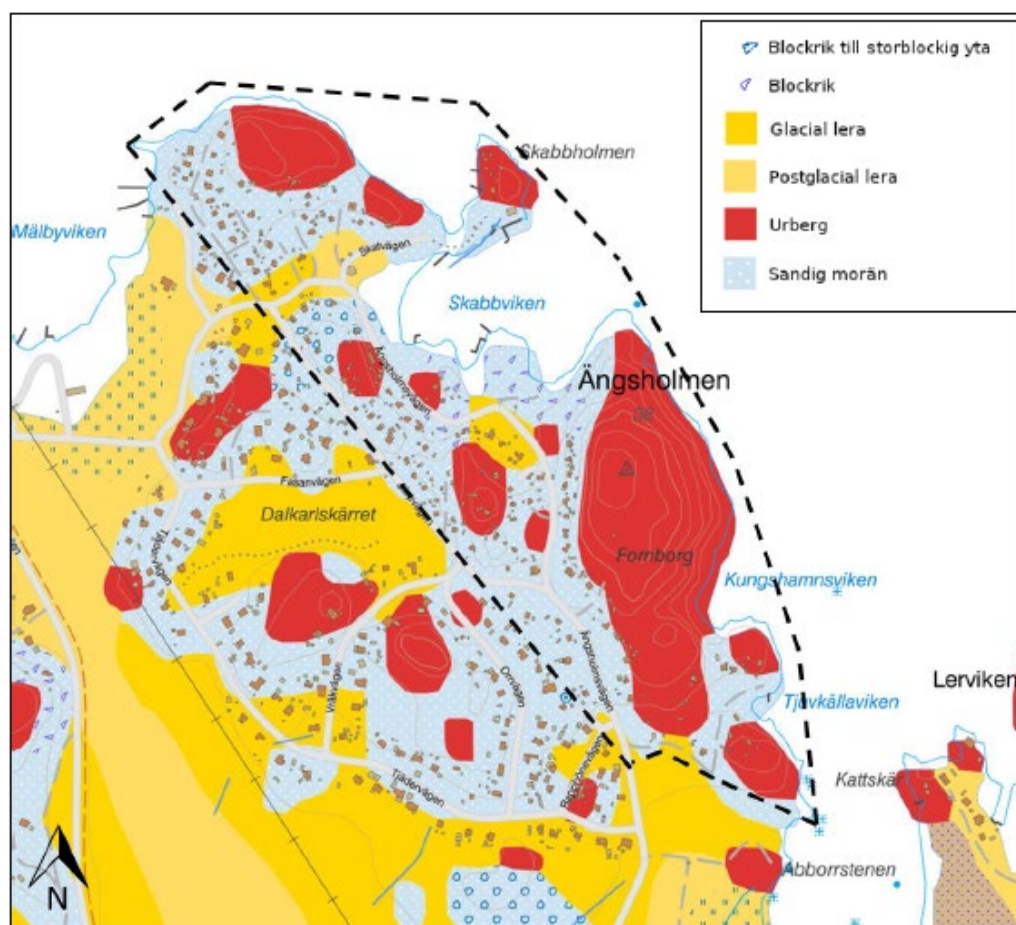
Förslag

Avgörande för upplevelsen av området är naturtomter. Vegetation på och i anslutning till tomterna bör i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Med hänsyn till detta bör marken endast undantagsvis hårdgöras. Detta innebär att asfaltering, plattsättning eller grusning av generellt sett inte bör tillåtas. Marknivån ska generellt sett inte ändras. Placering av bebyggelse, infrastruktur och motsvarande ska ske med hänsyn till terrängen.

Geotekniska och bergtekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna har utretts under planarbetet genom en geoteknisk kartering, stabilitetsberäkningar och bergssyn. Marken utgörs främst av morän och berg i dagen. Lera finns utmed vattnet i planområdets nordöstra del och på Ängsvaktarens gamla åkertäppor. Inom området finns även stora stenblock och bergbranter. Genomsläppligheten uppskattas av Statens geologiska undersökning (SGU) vara medelhög över hela området förutom på platser där jordarten är lera, där är genomsläppligheten låg. Jorddjupet skattas från 0 meter där det är berg till upp mot 5 meter på enstaka platser med lera och morän. Berget består huvudsakligen av sprickfattig granitisk till granodioritisk gnejs med inslag av pegmatit och granit. Över tid utsätts berg för erosion genom rot- och frostsprängning vilket innebär att fukt, vatten respektive rötter kryper ner i

sprickor för att expandera och frigöra bergblock.



Jordarter inom planområdet enligt SGU:s kartering

Tre platser har identifierats inom planområdet där risk för blocknedfall förekommer. Visst förstärkningsbehov av berg föreligger. Bergförstärkningsåtgärder ska ske i samband med detaljplanens genomförande.

Släntstabilitetskontroll har utförts i relevanta sektioner genom känslighetsanalys. Analysen visar att totalstabiliteten i området är tillfredsställande och inga åtgärder bedöms behöva utföras i detaljplanen.

Risken för stranderosion är låg då strandzonen till stor del består av vass, buskar och träd.

Sammantaget bedöms geotekniska förutsättningarna godtagbara. Inga regleringar bedöms vara aktuella att införa på plankartan. Karteringen ska beaktas vid bygglov och anläggningsarbeten. Kompletterande geoteknisk undersökning kommer troligen att behöva utföras vid detaljplanens genomförande. En upplysning om detta har tillförts plankartan.

Grundvatten

Det finns inte något registrerat i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) gällande områdets grundvattenförekomster. Inga geotekniska undersökningar har gjorts för att avgöra grundvattennivåerna i området.

Under ett platsbesök i samband med genomförd dagvattenutredning

konstaterades en grundvattennivå på cirka 2 meter under markytan efter undersökning av en gammal brunn i Ängsholmsvägens norra del. I en brunn vid Starvägen konstaterades grundvattennivån i nivå med marknivån. Bedömningen är att grundvattennivån ligger relativt högt.

Markradon

Planområdet ligger ej inom högriskområde för radon.

Mark-föroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i planområdet.

Historik

Östra Ängsholmens sportstugeområde ligger på en udde vid Mälarens strand öster om Torshälla huvud. Häradsekonomiska kartan från 1800-talets andra hälft visar skogbevuxen utmark. Då tillhörde marken gården Ängsholmen.

Ängsholmen var ett kronohemman, det vill säga ägt av staten, och hade sitt gårdscentrum med bebyggelse i sydväst. Gårdens åkrar var fördelade längst i söder och väster.

Sportstugeområdet är uppfört under 1900-talets första hälft. Tomterna förlades främst i den kuperade och skogsbevuxna utmarken, inte på den plana åkermarken. Ekonomiska kartan från 1956 visar att området redan då i stort sett var färdigutbyggt.

Kulturmiljö-värden

Östra Ängsholmen visar särskilt väl på ett sportstugeområde med småskalig karaktär, väl anpassat till platsens förutsättningar. Etableringen representerar en tidskontext då flertalet av områdets byggnader uppförts under en begränsad tidsperiod och där den största delen av bebyggelsen har bevarats. Området är en av de äldsta etableringarna av sportstugor i Eskilstuna. Av denna typ av miljö finns endast Östra Ängsholmen och Närsjö kvar. Detta sammanvägt med områdets välbevarade helhetskaraktär och höga läsbarhet ger platsen en hög relevans för bevarande på regional och kommunal nivå. Området som helhet bedöms motsvara ett särskilt värdefullt bebyggelseområde i Plan- och bygglagens 8 kap 13 §.

Områdets kärnvärden är kombinationen av hög andel värdefulla naturmiljöer med stor variation från barrskog via lövskog till strandängar i anslutning till den småskaliga fritidshusbebyggelsen. Ädellövmarkerna utgör en viktig utpost till Mälaröarnas unika ädellövmiljöer, samt en viktig länk till inlandets ädellövmiljöer. Strandängarna är några av de få betade områdena i anslutning till Mälarstranden i denna del av Eskilstuna kommun. Fritidsbebyggelsen vid Kolstahatt och Östra Ängsholmen utgör välbevarade exempel på den enklare fritidsbebyggelse som växte upp utmed Mälarkusten vid mitten av 1900-talet. Trots omfattande exploatering av omkringliggande områden har Östra Ängsholmen bibehållit sin ursprungliga enkla karaktär. Exempel på välbevarad äldre fritidsbebyggelse finns utmed vägen norr om Lindö gård.

Värdefulla egenskaper och karaktärsdrag att värna om

För planområdet

- Organiskt planerad bebyggelsemiljö
- Smala slingrande grusvägar som följer den naturliga terrängen
- Vegetation och grönska utgör en viktig del av helheten

- Terränganpassad bebyggelse med få ingrepp i den befintliga terrängen
- Gemensamhetsanläggningar i form av dansbana och bryggor

För bebyggelsen

- Småskaliga byggnadsvolymer, majoritet under 50 kvadratmeter
- Komplementbyggnader för olika ändamål, till exempel gäststuga, vedbod, utedass och jordkällare
- Kopplingen till vattnet
- Oregelbundna tomter utan markering av tomtgräns
- Flacka sadeltak med enkla material, oftast plåt och papp. Fasader i liggande träpanel.
- Varierande fasadkulörer oftast i starka färger
- Inga hårdgjorda ytor på tomterna
- Avsaknad av garagebyggnader

Cirka hälften av byggnaderna i området är mycket välbevarade och har ett högt kulturhistoriskt värde. De bedöms känsliga för förändringar så som fönsterbyten, fasadbyte, tilläggsisolering eller ombyggnation av tak och större tillbyggnader.

Andra delar av området har fritidshusbebyggelse som redan genomgått en del förändringar. Dessa enskilda byggnader bedöms ha en lägre känslighet. Här finns en potential för nybyggnation på befintliga tomter. Detta förutsatt att byggnaderna anpassas med hänsyn till befintligt bebyggelsemönster gällande struktur, volymverkan, materialval och höjd. Småskaligheten är bevarad i hela Östra Ängsholmen och detta byggnadsmönster bedöms mycket känsligt för förändring.

Färgskalan på hela områdets fasader är tydligt präglad av 1900-talets vurm för starka kulörer så som kraftigt gul, falurött och i vissa fall även grönt och blått. Denna färgpalett är känslig för förändring, som ommålning till exempelvis vita fasader, som ska undvikas.

En bärande tanke i planeringen av fritidshusområdet är det kollektiva semesterfirandet. Området har en gemensam dansbana med intilliggande allmänning som bedöms mycket känsliga för förändring för att läsbarheten av området ska säkerställas. På samma sätt är områdets koppling till Mälaren vital. Området har gemensam badplats och gemensamma båtplatser. Privatisering av stränderna skulle bryta detta mönster av gemensamt nyttjande.

Särskilt värdefulla kulturmiljöer

Planområdet är i gällande översiktsplan utpekat som *Särskilt värdefulla kulturmiljöer*. Östra Ängsholmen visar särskilt väl på sportstugeområdenas småskaliga karaktär, väl anpassade till platsens förutsättningar. Området är en av de äldsta etableringarna av sportstugor i Eskilstuna.

Fornlämningsområdet (Tomt 1-29)

Inom skyddsområde, även kallat fornlämningsområde, för fornlämningen Torshälla 1:1. Enligt 2 kap. 2§ kulturmiljölagen (1988:950) KML så har fornlämningsområdet samma lagskydd som själva fornlämningen. Inom detta område är det därmed viktigt att bebyggelsen underordnar sig fornlämningen samt berget. För att möjliggöra bebyggelse inom fornlämningsområdet behöver

byggrätten därmed begränsas. Reglering av bebyggelsen beskrivs under rubrikerna *Bostäder* samt *placering, utformning, material, byggnadsteknik* nedan.

Fornlämningar Inom planområdets östra del finns två kända fornlämningar: Torshälla 139:1 som utgörs av en husgrund och Torshälla 1:1 som är en välbevarad fornborg som ligger på en höjd.

Enligt kulturmiljölagen är det en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön. Ansvaret delas av alla, såväl enskilda som myndigheter. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas. Den som utför arbetsföretag som berör en fornlämning svarar för kostnaden för åtgärder.

Till alla fornlämningar hör ett fornlämningsområde, även kallat skyddsområde (2 kap 2 § kulturmiljölagen, KML). Storleken beror på vilken sorts fornlämning det är och hur betydelsefull den bedöms vara. Det handlar bland annat om hur den ligger i landskapet (till exempel tillgänglighet och synlighet), hur den hänger samman med andra fornlämningar och om man har anledning att förvänta sig fler närliggande, under markytan dolda fornlämningar.

Skälen till fornlämningsområdets omfattning är:

- Fornlämningar ska kunna ses och upplevas så gott som möjligt i förhållande till sin art och sin ursprungliga miljö och vara tillgängliga för allmänheten
- Fornlämningar ska skyddas från slitage och förstörelse
- Intill synliga, kända fornlämningar finns ofta flera fornlämningar utan synliga markeringar ovan mark.

Fornlämningsområdets omfattning ska bestämmas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsens bedömning av fornborgens tillhörande fornlämningsområde illustreras i kartan nedan.



Karta över fornlämning (rött) och dess fornlämningsområde (blått)

Länsstyrelsen har tidigare meddelat att föreslagen detaljplan ej får skada upplevelsen av fornlämningen Torshälla 1:1. För att inte skada upplevelsen av fornlämningen är det viktigt att bebyggelsen inom fornlämningsområdet behålls

småskalig och lågmäld på det sätt den idag ser ut. Inom fornlämningsområdets obebyggda delar kan det finnas tidigare okända fornlämningar, till exempel boplatlager.

Länsstyrelsen har i ett yttrande, daterat 2023-01-01, redogjort för sin bedömning inför planerade ingrepp inom fornlämningsområde. Bedömningen är enligt följande.

1. tillstånd enligt kulturmiljölagen (KML) bör kunna ges för att möjliggöra anslutning till kommunalt vatten- och avlopp (VA) för befintliga arrendetomter 1-29 och eventuella framtida avstyckade bostadsfastigheter, inom fornborgens fornlämningsområde,
2. tillstånd enligt KML bör kunna ges för markingrepp för tillbyggnad av befintlig bebyggelse inom arrendetomterna 1-29 och framtida avstyckade bostadsfastigheter inom fornlämningsområdet, till den omfattning som är nödvändig för att kunna tillskapa utrymme för modernisering i samband med installation av VA,
3. vid styckning av fastigheter genom lantmäteriförrättning bör ingen fastighetsgräns förläggas närmare fornborgen än 10 meter,
4. inga ytterligare nya fastigheter, byggnader eller andra typer av anläggningar bör göras inom fornborgen och dess fornlämnings-område.

Tillstånd måste sökas hos Länsstyrelsen av respektive fastighetsägare eller arrendator inom fornlämningsområdet. Fornlämningsområdet markeras med bestämmelse [a₂] på plankartan.

Anmälningsplikt gäller fortsatt enligt 2 kapitlet 2 § KML. Om en fornlämning, till exempel i form av kulturlager med exempelvis byggnadsrester, eller fornfynd påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas till den del som gäller fyndet och/eller lämningen samt området närmast denna. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Förutsättningar

Totalt finns 120 arrendetomter i planområdet, varav 118 är bebyggda.

Östra Ängsholmen är planerat med slingrande smala vägar. Byggnadernas volymer är små och enkla, med komplementbyggnader för olika ändamål så som gäststuga, vedbod och utedass. Övervägande har huvudbyggnaderna en byggnadsarea om ca 30-50 kvadratmeter. Det finns en variation i utformning och färgsättning.

Träfasad med röda eller gula fasader och vita knutar är vanliga i området. Taken är i regel sadeltak i flack vinkel. Stugorna är placerade en bit upp från vägen på naturtomter med ädellövskog och hållmarker. Alla tomter har någon form av trädgårdsbildning helt anpassad till den individuella tomtens topografi.

Gräsmattor, syrenbuskar, och terrasserade rabatter kantade av natursten är vanligt förekommande. Mellan tomterna är den lummiga naturliga skogsvegetationen bevarad. Längst med Järpvägens norra del har tomterna staketstolpar i metall målade i grönt och individuellt utformade metallgrindar till trädgårdarna. Östra Ängsholmen har en gemensam dansbana med tillhörande allmän gräsplan och gemensamma bryggor.

Detaljplanen ska möjliggöra för friköp av samtliga arrendetomter inom planområdet. Erfarenhet av liknande projekt visar att vid anslutning till kommunalt VA ökar andelen permanentboende inom planområdet. I och med planområdets kulturhistoriska förutsättningar har vissa avvägningar gjorts mellan kulturmiljön och möjligheten till utbyggnad för att kunna ansluta till kommunalt VA.

Detaljplanen syftar till att i enlighet med framtaget planprogram inte möjliggöra storskalig exploatering. Däremot motsätter inte detaljplanen möjligheten att utveckla sin tomt och eventuella fastighet, förutsatt att det sker med varsamhet gentemot områdets kulturvärden.

Område 1 (tomt 1-29) ligger inom fornlämningsområde för fornborgen Torshälla 1:1. Fornlämningsområden för fornlämningar har samma lagstadgade skydd som själva fornlämningen. Länsstyrelsen har i flera fall yttrat sig om att bebyggelse inom fornlämningsområdet ej får riskera att skada fornlämningen eller upplevelsen av denna. För att inte skada upplevelsen av fornlämningen är det viktigt att bebyggelsen inom fornlämningsområdet behålls småskalig och lågmäld på det sätt den ser ut idag. Inom fornlämningsområdets obebyggda delar kan det även finnas tidigare okända fornlämningar, tex boplatzlager.

Område 1 (tomt 1-29) är beläget strax nedanför Ängsholmsberget.

Förslag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra anslutning av kommunalt VA för att på sikt förbättra vattenkvaliteten i Mälaren. För att kunna möjliggöra en anslutning till det kommunala VA-nätet anses möjligheten att kunna göra en mindre utbyggnad nödvändig.

I och med närheten till fornlämningen föreslås byggrätten [e1] begränsad jämfört med resten av planområdet. Högsta sammanlagda byggnadsarea per fastighet eller tomt föreslås till 90 kvadratmeter, varav huvudbyggnad högst får vara 75 kvadratmeter. Enskilda komplementbyggnader får högst vara 15 kvadratmeter. Utökning av högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad med 15 kvadratmeter jämfört med gällande arrendeavtal motiveras av möjligheten att anordna en mindre utbyggnad för att tillgodose de utrymmesbehov som anses föreligga vid anslutning till det kommunala VA-nätet.

För att inte skada upplevelsen av fornlämningen ska bebyggelsen fortsatt hållas lågmäld och småskalig i förhållande till fornlämningen. Även om en viss utökning av byggrätten inom fornlämningsområdet föreslås, bedöms den vara motiverad av följande faktorer.

Höjderna inom planområdet är väldigt varierat. Fornlämningen Torshälla 1:1 är belägen på en höjd, Ängsholmsberget. Tomterna 1 – 29 är belägna strax nedanför denna höjd. Från högsta punkten på Ängsholmsberget till närmaste bostad är höjdskillnaden 17 meter. Detta innebär att tomterna med tillhörande byggnader generellt sett inte syns från någon plats inom fornlämningsområdet.



Utsikt från Ängsholmsberget med höjdskillnader tydliga. Tomt 28 kan ses i nedre kant



Höjdskillnader synliga

För tomterna 1 – 14 är avståndet till fornlämningen ungefär 40 – 210 meter. Eventuella utbyggnader inom dessa tomter kan rimligtvis inte ha nämnvärd påverkan på fornlämningen.

För tomt 11 – 29 utgörs kontakten mot fornlämningen av en brant sluttning.

Höjdskillnaden är 17 – 20 meter. Sluttningen utgör en vägg vilken i alla praktiska hänseenden inte kan bebyggas. Det finns därmed en hård gräns för hur nära bebyggelsen kan placeras fornlämningsområdet. Sett från Ängsholmsberget så gör höjdskillnaderna att bebyggelsen knappt är synlig.

Tomt 18 och 20 bedöms vara de tomter som löper störst risk att påverka fornlämningen. Tomternas omfattning har begränsats i detaljplanen. Dessutom har så kallad prickmark avsatts närmast fornlämningen.

I dagsläget är tomterna ej reglerade utan mark har hävdats och ianspråktagits med tidens gång. I samband med detaljplanens genomförande kommer fastighetsregleringar fastställa de faktiska gränserna, vilka kommer bli i användningsgräns mot fornlämningsområdet. Denna tydlighet bedöms medföra att olagligt ianspråktagande av marken kan hindras.

En huvudbyggnad om 75 kvadratmeter måste rimligtvis bedömas som småskalig. Föreslagen nockhöjd för huvudbyggnader är 7 meter, med krav på att förse byggnaden med sadeltak. Byggnadernas höjd får därmed anses vara lågmäld.

Inom fornlämningsområdet för fornlämningen Torshälla 1:1 ska antikvarie delta vid VA-anslutning och ledningsdragningar. Vid bygglov ska antikvarie delta i lovprocessen. Detta säkerställs på plankartan genom bestämmelse **[a₂]**.

Den samlade bedömningen är att i och med föreslagna regleringar kommer bebyggelsen behållas småskalig och lågmäld. Placering av byggnader närmare fornlämningen är generellt sett inte möjligt.

I och med att tomt nummer 12 inte är bebyggd föreslås den regleras bort. Marken avsätts som **[NATUR]**.

Tomt nummer 19 föreslås även den regleras bort. Tomten är belägen på Ängsholmsberget. Byggnaden revs omkring 2009. Det återstår vissa rester av tomten som är synliga, bland annat grundläggningen för huset. Tomten är inom fornlämningsområdet. Då bebyggelsen är riven och tomten ej längre är att anse som bebyggd föreslås tomten regleras bort. Bedömningen är att utifrån de riktlinjer och krav som redovisats kring bebyggelse inom och i anslutning till fornlämningsområdet, är det inte motiverat att reglera marken för bostadsändamål. Marken föreslås som **[NATUR]** med kommunalt huvudmannaskap.

För övriga tomter regleras byggrätten enligt följande **[e₂]**.

Största sammanlagda byggnadsarea per fastighet eller tomt är 120 kvadratmeter. Huvudbyggnad får vara högst 100 kvadratmeter. Komplementbyggnader får högst vara sammanlagt 40 kvadratmeter. Enskilda komplementbyggnader får högst vara 20 kvadratmeter. Viktigt för upplevelsen av området är bebyggelsens storlek i förhållande till tomtens storlek, samt att bebyggelsen placeras centralt på tomten.

Detaljplanen strävar efter att begränsa antalet tomter inom planområdet. Bedömningen är att vid genomförande ska området innehålla nuvarande 118 bebyggda tomter.

Föreslagen fastighetsindelning och avvägningar för kvartersmark

Fördelningen har utgått från befintlig arrendekarta, inventering av upplevda arrendetomter från arrendatorerna, flygfoton, inmätta objekt i grundkartan, platsbesök och inkomna synpunkter. Dessutom har angöring för fordon och anslutning av teknisk infrastruktur undersökts och tillgodosetts. Ambitionen har varit att behålla utsträckningen som redovisas i arrendekartan samtidigt som dagens och framtida användning och behov tillgodoses inom rimlig utsträckning.

Idag är tomterna i flera fall förlagda en bit från vägområdet. I vissa fall kan det röra sig om 30 meter. Där sker angöring till tomten över allmänningen. Problem uppstår vid planläggning och avstyckning. Detaljplanen måste kunna säkerställa att framtida fastigheter kan angöras från vägområdet. Det naturliga hade varit att rita alla nuvarande "allmänningar" som **allmän plats NATUR**. Angöring över natur får dock endast ske undantagsvis. För att säkerställa att angöring kan ske från gata till kvartersmark, samt att klargöra ägande och ansvar för angöringsvägar, bedöms det att kvartersmarken behöver utökas. Marken som utökas föreslås planläggas med prickmark för att hindra att nya byggnader byggs närmare gatan, för att på så vis behålla gällande struktur.

I vissa fall behöver vägområdet utökas för att kunna hantera föreslagen dagvatten- och VA-lösning. För ett fåtal tomter kommer det innebära att tomtgränsen kan behöva flyttas för att få plats med föreslagen åtgärd. Inga byggnader föreslås dock regleras bort eller behöva flyttas. Bedömningen är att det allmänna intresset går före det enskilda vid avvägning av tomtgräns.

Föreslagna tomter och fastigheter har utformats så att de kan angöras med personbil, att avfallshantering kan skötas från gata, och att teknisk infrastruktur kan anslutas.

Bygglövsbefriade åtgärder

Då hela planområdet utgör ett särskilt värdefullt bebyggelseområde i Plan- och bygglagens 8 kap 13§ är vissa normalt bygglövsbefriade åtgärder inte tillåtna. Dessa åtgärder är

- att uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 30 kvadratmeter, så kallat attefallshus
- att göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter
- att bygga högst två takkupor
- att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad

Bedömning

Avvägningen mellan möjligheten att bygga ut och bosätta sig permanent på sin tomt måste ske mot de kulturmiljövärden som riskerar att gå förlorade i och med exploateringen. Sammanfattningsvis är bedömningen att planförslaget beaktar de kulturmiljövärden som återfinns inom planområdet.

Verksamheter

På Skabbholmen finns en samlingslokal där Eskilstuna sjöscoutkår har sin verksamhet. I anslutning till tomten finns bryggor för småbåtar. Inga förändringar för samlingslokalen föreslås i och med detaljplanens genomförande.

**Placering,
utformning,
material,
byggnads-
teknik**

Följande text syftar till att förtydliga detaljplanens intentioner och fungera vägledande vid bedömningar.

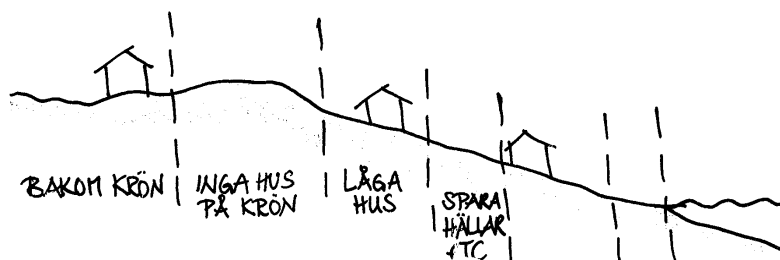
Placering

Placeringen av byggnader och tomter är avgörande för upplevelsen av området. Befintlig bebyggelse är anpassad till landskapet med få markingrepp.

Huvudbyggnad ska placeras centralt på naturtomt. Befintlig vegetation och topografi ska bevaras. Placering av ny bebyggelse ska göras omsorgsfullt för att minimera ingrepp i naturen så som schaktning, fyllning och utfyllnad. Ny bebyggelse ska så långt som möjligt placeras på baksidan av tomten sett från gatan. Likaså ska tillbyggnader i möjligaste mån ske vid husets baksida för att den befintliga byggnaden ska synas från vägen. Nya byggnader eller tillbyggnader ska anpassas till proportioner och materialval för befintlig bebyggelse, och ska alltid ske med hänsyn till befintliga proportioner och materialval.

En viktig värdebärare för upplevelsen av området är de slingrande vägarna med byggnader placerade en bit in på tomten. För att behålla detta ska byggnader placeras en bit bort från vägområdet. För att reglera avståndet mot gata har så kallad prickmark infört på plankartan. Generellt sett förläggs gränsen 4,5 meter från vägområdet. Där bebyggelsen befinner sig längre från vägområdet har prickmarken förlagts längre in på föreslagna fastigheterna, generellt sett 9 meter. Detta för att behålla bebyggelsestrukturen. I vissa fall har även så kallad korsmark avsatts, generellt sett 6 meter, för att möjliggöra eventuella komplementbyggnader.

Ny bebyggelse ska placeras med hänsyn till påverkan på landskapet och upplevelsen av området från Mälaren. Luftighet mellan byggnader ska behållas. Ett riktmärke är att minst 5 meter mellan byggnader bör hållas där möjlighet finns. Ny bebyggelse ska inte placeras på krön, höjder eller hållar. Ny bebyggelse bör placeras med hänsyn till sjöutsikt för befintlig bebyggelse.



Princip för placering av bebyggelse med hänsyn till topografi och naturmiljö

Utformning

Ängsholmen Östra bedöms som ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område och ska därmed bevaras i så stor mån som möjligt. Däremot måste området kunna utvecklas och anpassas i takt med att det ansluts till kommunala VA-nätet. För att bevara områdets karaktär föreslås olika utformningsbestämmelser.

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till befintliga bebyggelsens karaktärsdrag. Färgsättning, fasadmaterial och takutformning är särskilt viktiga. Viktigt för upplevelsen av området är också vegetationen på tomterna.

Karaktäristiskt för området är varierande fasadfärger målade i traditionella färger som gult, rött, blått, och grönt, och ofta med vita knutar. Fasadfärger bör inte

upprepas från hus till hus utan ska helst vara omväxlande för närliggande tomtplatser eller fastigheter. Fasader ska vara i trä. Fasader som syns från Mälaren bör ej målas vita.

För att bevara karaktären av fritidshusområde får huvudbyggnad och komplementbyggnader ej byggas ihop. Komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden efter skala och utformning.

Avgörande för upplevelsen av bebyggelsen är byggnadshöjden. För att behålla karaktären av ett fritidshusområde ska byggnaderna endast ha en våning. Byggnadshöjd regleras därmed i plankartan till 4 meter. Högsta nockhöjd regleras till 7 meter.

På grund av höjdskillnaderna inom planområdet samt placering av bebyggelse i sluttande terräng är många byggnader utformade med suterrängvåning eller förhöjt väggliv. Med suterränghus menas hus med en undervåning som är frilagd på en eller flera, men inte alla sidor. Med förhöjt väggliv menas ett hus vars väggar på långsidorna fortsätter upp över bottenvåningens innertak.

Nyttillkommande huvudbyggnader uppförs med sadeltak, med takfallet mot långsidan av byggnaderna.



Befintlig bebyggelse inom planområdet

Fastighetsstorlek och fastighetsindelning

En stor del av upplevelsen av Ängsholmen är de stora tomtstorlekarna tillsammans med de småskaliga byggrätterna. För att bevara denna upplevelse, samt för att inte möjliggöra att fler fastigheter avstyckas än vad området kan försörja, regleras minsta fastighetsstorlek samt största fastighetsstorlek i plankartan.

Till plankartan finns en illustrationskarta där möjliga fastighetsgränser illustrerats. Syftet är att visa hur fastighetsindelningen kan se ut vid detaljplanens genomförande, att visa att det finns genomförbara fastigheter som kan anslutas med kommunalt VA. Illustrerade fastighetsgränser har utgått från upplevda tomtgränser, där arrendatorerna fick rita in sin upplevda tomt på en karta, den arrendekarta som finns, inmätta objekt i grundkartan som buskar, häckar, staket, samt flygbilder och platsbesök. Viss justering har fått göras för att säkerställa genomförbarheten i detaljplan. Ambitionen är att framtida avstyckningar i så stor utsträckning som möjligt ska följa denna illustration. Gränserna är dock inte inmätta, och behöver säkerställas i fastighetsbildning. Avsteg bör om möjligt undvikas och minimeras.

Utförande

Grundkonstruktion för nya byggnader ska anpassas till befintlig terräng. Större nivåskillnader ska tas upp med plintar, förhöjd sockel, suterräng- eller källarvåning.

Vid planläggning och byggande vid Mälaren ska bebyggelse lokaliseras med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. Detaljplanen reglerar därmed att grundläggning för huvudbyggnader ska utföras på en nivå som inte understiger +2,7 meter över nollplanet i höjdsystem RH2000. Med lägsta nivå menas underkant på grundsula eller betongplatta. Komplementbyggnader får utföras på en nivå som inte understiger +1,5 meter över nollplanet.

Varsamhet

Ängsholmen Östra bedöms som ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område och ska därmed bevaras i så stor mån som möjligt. Förutom att bebyggelsens placering och utformning reglerats har även varsamhetsbestämmelser införts på plankartan som ska säkerställa att de värden som identifierats som viktiga för upplevelsen av området inte förvanskas. Viss varsamhet gäller för hela planområdet, medan vissa delar av planområdet bedöms ha högre kulturvärden och därmed högre krav på varsamhet. Se även avsnitt *Kulturmiljövärden* på sidan 8.

För att inte skada bebyggelseområdets värden bör följande beaktas

- Obebyggda grönområden bör bevaras
- Skogskaraktär på och omkring tomter ska bevaras. Stora träd bör inte fällas.
- Det organiska vägnätet och mönstret av oregelbundet indelade tomter ska bevaras. Marken ska inte ändras
- Undvik hårdgjorda ytor
- Vid nybyggnation bör flera mindre volymer byggas istället för en stor sammanhängande.
- Stycka inte upp befintliga tomter. Tomter ska fortsättningsvis vara mycket stora i förhållande till högsta tillåtna byggnadsarea

Bedömning varsamhet

Vid utformning av bestämmelserna har vissa avvägningar fått göras mellan önskan att bevara områdets kulturhistoriska värden och möjligheten för enskilda att utveckla sina hus och tomter. Erfarenhet från liknande projekt visar att anslutning till kommunalt VA medför en ökad andel permanentboende. För att kunna nyttja sin bostad året om finns ett större behov av faciliteter, till exempel badrum, teknikutrymmen, kök eller sovrum.

Avvägningarna har utgått från kulturmiljöanalysens slutsatser. Även fornlämningsområden har spelat stor roll.

Detaljplanen har utformats utifrån planprogrammets alternativ ”småskalig modernisering”. Detaljplanen har strävat efter att tillgodose kulturmiljön i så stor utsträckning som möjligt samtidigt som den möjliggör för att kunna utveckla sin tomt och kunna bosätta sig. Bedömningen är att även om kulturmiljön till viss del kommer ta skada i form av att byggnader kan bli större, kommer de större strukturerna behållas. Bedömningen är att även om andelen permanentboende ökar så kommer området fortsatt vara ett fritidshusområde under överskådlig

framtid.

Service

Det finns ingen service inom eller i direkt anslutning till planområdet. Livsmedelsbutik, systembolag, skola, förskola, vård- och omsorgsboende och vårdcentral med mera finns i Torshälla (cirka 3 kilometer). Ett fullständigt serviceutbud finns i Eskilstuna (cirka 10 kilometer).

Centralt i området finns en dansbana [**C₁N₁**] som är en naturlig samlingspunkt i området. Dansbanan ägs och sköts av Ängsholmens friluftsförening.

Eskilstuna sjöscoutkår använder samlingslokalen [**C₁**] på Skabbholmen, även kallad *Scoutstugan*, för sin barn- och ungdomsverksamhet. Byggnaden hyrs också ut till olika arrangemang som bröllop, födelsedagsfester med mera.

Ingen ny service planeras tillkomma inom planområdet. Dansbanan och samlingslokalen är naturliga samlingspunkter som avses behållas i nuvarande utförande.

Jämställhet, integration

Genomgripande för planeringen är att kvinnor och män ska ha samma möjligheter att forma samhället och sina liv. Alla oavsett kön, läggning, etnisk, kulturell eller religiös bakgrund har lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter.

**Barn-
perspektivet**

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka barns särskilda intressen och behov negativt. Planområdet har goda möjligheter till utevistelse och lek, med närhet till naturmiljöer.

Tillgänglighet

Byggnader ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet.

Tillgänglighet är lagstadgad enligt Plan- och bygglagen (PBL). Byggnader ska alltid utformas för att vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt syn, hörsel, fysisk, kognitiv eller psykosocial förmåga. Boverket erbjuder vägledande regelverk i Boverkets Byggregler (BBR).

Friytor

**Lek och
rekreation**

Inom och i anslutning till planområdet finns goda förutsättningar för lek och rekreation. Närheten till vatten och natur är en stor tillgång för området.

Inom området finns en anlagd dansbana med tillhörande gräsplan som används för gemensamma aktiviteter för arrendatorerna, bland annat midsommarfirande. Dansbanan är en naturlig samlingspunkt i området. Dansbanan föreslås finnas kvar i nuvarande utförande.

Torshällaåns utlopp i Mälaren erbjuder en fin utblick över Mälaren österut från Ängsholmsbergets topp, där det också finns spår från en förhistorisk fornborg. Berget är en utpekad prioriterad utsiktspunkt i grönplanen och översiktsplanen och ansluter till utredningsområdet för en fortsatt utveckling av åstråket. I detaljplaner i anslutning till ån är åstråket ett begrepp som ska beaktas och inte planeras bort. Utsiktspunkter är naturliga målpunkter och utflyktsmål inom åstråket. I detaljplanen säkerställs att planering för kommande bildning av

naturreservat för Ängsholmsberget inte förhindras och att angöring till detta område kan planeras i anslutning till Ängsholmsvägen. I nuläget kan man uppleva åstråket genom att cykla från Torshälla till Ängsholmsberget via en grusväg och sista biten på Ängsholmsvägen. Detaljplanen berör planeringen för åstråket framförallt genom möjliggörandet av parkering till det kommande naturreservatet inom planområdet och säkerställande att allmänhetens tillgång till berget inte förhindras.

Naturmiljö

Förutsättningar

Bostadsbebyggelsen inom planområdet är omgivet av naturmiljöer. Inom naturområdena finns till exempel bänkar, grillplatser och gångstigar. Kommunen avser att behålla huvudmannaskapet och skötseln av naturområdena inom detaljplanen, samt utveckla naturområdena.

Planområdet inventerades 2016 i samband med att en översiktlig naturvärdesinventering genomfördes för hela kommunen. Två områden identifierades, ett område med naturvärdesklass 2 och ett med naturvärdesklass 3 enligt svensk standard för Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald.

Nyckelbiotop

Ängsholmsberget är utpekad som en nyckelbiotop. Enligt Skogsstyrelsen är en nyckelbiotop ett område i skogen som i och med sina höga naturvärden har en mycket stor betydelse för skogens växter och djur. I en nyckelbiotop kan det finnas hotade eller sällsynta arter som behöver området för sin överlevnad.

Enligt miljöbalken ska skogsbruksåtgärder som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön anmälas för samråd till Skogsstyrelsen av markägaren eller av markägarens ombud.

Förslag

Naturmiljöerna inom planområdet planläggs som **[NATUR]** med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen kommer att äga och ansvara för skötseln av de områden som är planlagda som **[NATUR]**. Skötseln kommer bedrivas enligt befintliga rutiner för naturmark. En skötselplan bör tas fram för naturområdena inom planområdet i samband med detaljplanens genomförande.

Ingen ny mark exploateras utan det är endast redan ianspråktagen mark som hanteras. De gröna områden som finns i området kommer inte beröras av någon exploatering och därmed har kommunen gjort bedömningen att ingen naturvärdesinventering eller särskild artinventering behöver göras. En ekosystemtjänstanalys har gjorts och utifrån den kommer värdefulla träd att bevaras i planen som finns i närheten av befintlig bebyggelse samt gröna stråk.

Naturreservat

Ängsholmsberget föreslås i gällande översiktsplan utredas som nytt naturreservat. Bakgrunden är att större områden med identifierade naturvärden som bedöms viktiga för friluftslivet men som idag saknar skydd ska utredas för säkerställande genom naturreservat eller planläggning. Områden runt stadsbygden och längs Mälarstranden är prioriterade. Naturreservatet ska vid eventuellt förverkligande inrättas i kommunal regi. Vid ett eventuellt inrättande av kommunalt naturreservat kommer en skötselplan upprättas. Inrättande av naturreservat sker separat från prövning i detaljplan.

Samrådsplikt

En verksamhet eller åtgärd som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön, och som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken, ska anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Borttagande av ett särskilt skyddsvärt träd kan utgöra en väsentlig ändring av naturmiljö.

Vattenområden

Vattenområden Badplats

Ängsholmens badplats, även kallat Skabbenbadet, är beläget centralt inom planområdet, betecknat **[W₁]** på plankartan. Badplatsen är kommunal men sköts av Ängsholmens friluftsförening. Badplatsen består av en flytbrygga som läggs i och tas upp beroende på säsong. Inga förändringar för badplatsen föreslås i samband med detaljplanens genomförande. Badplatsen föreslås finnas kvar i nuvarande utformning.

I nordvästra delen av planområdet ingår en del av det så kallade Norra badet i Mälbyviken **[W₁]**. Norra badet ägs och drivs av Ängsholmens fastighetsförening. Inga förändringar föreslås i samband med detaljplanens genomförande.

Båtplatser

Inom planområdet förslås fyra områden för båtplatser, betecknade med **[W₂]** på plankartan. Syftet är att samlokalisera båtplatser inom planområdet. Platserna är idag fungerande båtbyggor där arrendatorer kan lägga i sina båtar. Möjligheten att ha båt tillsammans med fritidshus är en viktig och för många en självklar del i upplevelsen och attraktionskraften för området. Kommunen bedömer att tillgången till båtbyggor behöver tillgodoses och samordnas.

Enskilda bryggor

På Skabbholmen finns bostäder belägna i direkt anslutning till vattnet. Befintliga bryggor på Skabbholmen föreslås finnas kvar, betecknat **[W₃]** på plankartan. Inom detta område får endast en mindre brygga uppföras per fastighet. Användningen anges som *Stolp- eller flytbrygga*.

Att till exempel muddra, påla, bygga brygga, ta bort vass eller utföra andra åtgärder i vattnet räknas som vattenverksamhet. Den typen av åtgärder regleras i miljöbalken och kräver särskilda tillstånd av Länsstyrelsen. Vid strandskyddade områden krävs även en dispens från strandskyddet för att vidta åtgärder inom dessa områden. Ansöker om strandskyddsdispens gör du vid kommunens bygglovsavdelning. Mer om strandskydd finns att läsa under avsnittet ”strandskydd”.

Fiskerättigheter finns inom den delen av planområdet som planläggs som vattenområde **[W]**. Dessa bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

StrandskyddFörutsättningar

Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag. 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.

Inom områden med strandskydd får inte nya byggnader uppföras. Om det avhåller allmänheten från att beträda ett strandskyddat område där den annars skulle ha fått färdas fritt får inte heller byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras. Inte heller får grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten för byggnader, anläggningar eller anordningar enligt ovan ske inom områden med strandskydd. Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas. För upphävandet av strandskydd ska två förutsättningar vara uppfyllda:

1. Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (4 kap. 17 § PBL och 7 kap. 18 § andra stycket miljöbalken).
2. Särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c §§ miljöbalken finns (inga andra skäl får användas).
3. Upphävandet omfattar inte ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

De särskilda skälen är samma som vid dispensgivning (se 7 kap. 18 c–d §§ miljöbalken). Länsstyrelsen har skyldighet att i detaljplanprocessen verka för att strandskyddet inte hävs i strid med syftet och att särskilt skäl finns.

Delar av planområdet omfattas av utvidgat strandskyddsområde Ängsholmen – Torshällaån – Lerviken. Utvidgat strandskyddsområde gäller marker från planområdets södra del vid inloppet av Torshällaån och norrut fram till Skabbviken. Strandskyddsområdet avgränsas av Ängsholmsvägen i väster.

Förslag

Ingen ny exploatering föreslås inom strandskyddat område. Däremot föreslås redan ianspråktagen mark kunna utvecklas på ett varsamt sätt. Med undantag för tre tomter på Skabbholmen föreslås ingen tomt ha kontakt med strandlinjen. För dessa tre tomter föreslås inte strandskyddet upphävas på det prickmarkerade området närmast strandlinjen.

Som särskilt skäl enligt 7 kap 18c§ punkt 1 MB anges för de aktuella bostäderna [B₁] som redan i nuläget genom sin tidigare exploatering saknar betydelse för strandskyddets syften. Planområdet exploaterades med arrendetomter under första halvan av 1900-talet, innan strandskyddslagstiftningen infördes. Området är idag

ej planlagt. Arrendetomter finns utritade på en karta men bedömningen är att tomterna till stor del hävdats och etablerats med tiden och fått dagens utsträckning. Gränsmarkeringar där de finns består av häckar, träd, buskar, staket och murar. I många fall verkar tomtgränserna vara muntliga överenskommelser. Se även sida 15 - 16 för redogörelse för metod och bedömning av tomternas avgränsning.

För tomterna 4, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 28, 26, 27, 28, 29, 57, 58, 59, 60 och 61 utökas kvartersmarken delvis för att reflektera dess faktiska användning, samt för att möjliggöra angöring. Tomterna är i kartor över arrendetomter utritade en bit från vägområdet. I vissa fall kan det röra sig om 30 meter. Det naturliga hade varit att rita alla nuvarande "allmänningar" som **allmän plats NATUR**. Angöring över planlagd natur får dock endast ske undantagsvis. För att säkerställa att angöring kan ske från gata till kvartersmark, samt att klargöra ägande och ansvar för angöringsvägar, görs bedömningen att kvartersmarken behöver utökas. Marken föreslås planläggas med prickmark för att hindra att nya byggnader byggs närmare gatan, för att på så vis behålla gällande struktur.

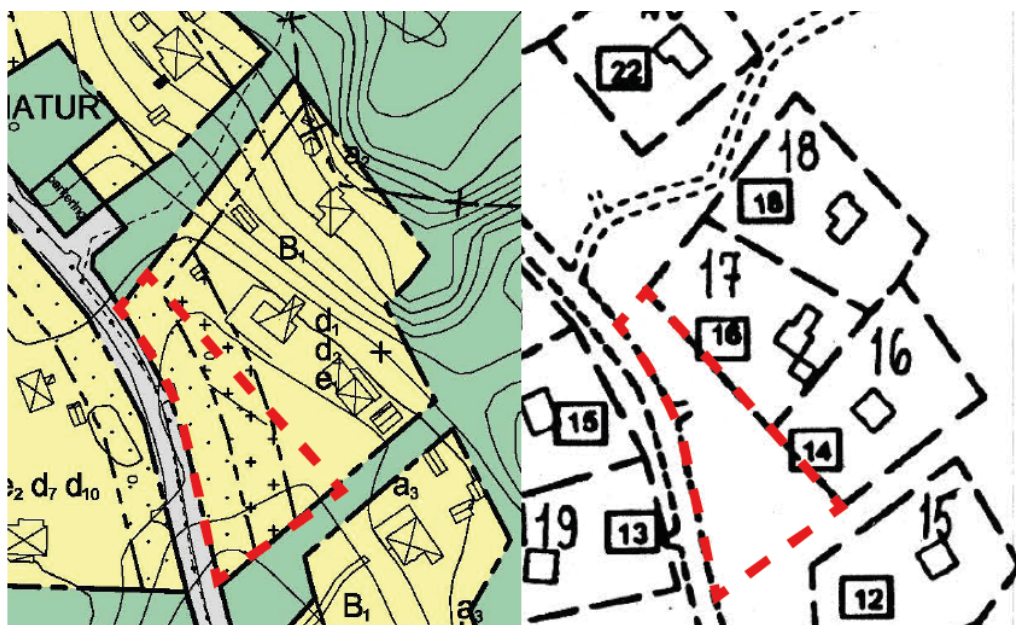


Illustration som visar exempel på hur kvartersmarken har varit tvungen att utökas

För kvartersmark för pumpstationer [E₂] föreslås strandskyddet upphävas med hänvisning till 7 kap 18 c § punkt 5 MB. Tekniska anläggningar behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Placeringen har utretts genom att placera stationerna i naturliga lågpunkter, för att de framtida fastigheterna ska kunna anslutas med självfall. Ambitionen har även varit att placera dem med respektavstånd från bostäder, samt i närheten av allmänna vägar, för att underlätta drift och underhåll. Inga möjliga placeringar av pumpstationer har kunnat påvisats utanför strandskyddat område.

Närhet till bryggor anses viktigt för ett område med fritidshusbebyggelse som ligger sjönära. Möjlighet till rekreation och friluftsliv var central när dessa områden först bebyggdes och är fortsatt idag en viktig del. Närheten till sjön, med möjlighet att ha en båt bedöms som starka intressen inom planområdet. Tillgång till brygga och båt innebär även att tillgången till vattnet ökar.

Planområdet är inom riksintresse för rörliga friluftslivet för Mälaren med öar och strandområden enligt 4 kap 2§ Miljöbalken. Bryggor på lämpliga platser kan bidra till allmänhetens tillgång till friluftslivet. I Länsstyrelsens rapport "Beskrivning av nationallandskapets natur och kulturvärden i Sörmlands län" går det att läsa att anläggning av bryggor ska ske på ett sätt som kanaliserar friluftslivet till mindre känsliga områden i riksintresset.

Alla bryggor i området utom en är utformade för småbåtar, ibland i kombination med badstege. Undantaget är bryggan vid den kommunala badplatsen, Skabbenbadet, som är en cirka 20 meter lång flytbrygga som läggs i under säsong och nyttjas endast till badning. Badplatsen drivs av Ängsholmens friluftsförening som erhåller kommunala driftbidrag.

För bryggområdena har en strandskyddsutredning genomförts. Denna består av en inventering av samtliga bryggor i planområdet för att fastställa byggår, användningsområde samt ta ställning till varje bryggas lämplighet. Parallellt har en lokaliseringsprövning genomförts för att se över möjligheterna att anlägga bryggor på andra platser i närheten av planområdet vilket har fungerat som ett underlag i denna bedömning. Dessa ställningstaganden har arbetats in i detaljplanen för Ängsholmen Östra och får sin lagliga status utifrån plankartan. I strandskyddsutredningen har hänsyn tagits till områdets topografi, naturvärden, allmänhetens tillgänglighet, samt riksintresset för rörligt friluftsliv.

Lokaliseringsutredningen föreslår två områden som är lämpliga för gemensamma brygglösningar, nedan kallat Område 1 och Område 2. Alternativen finns redan idag och bedöms i sin omfattning vara tillräckliga. De båda lokaliseringarna bedöms vara de som påverkar strandskyddet i minst omfattning. Då påverkan på växt- och djurlivet samt allmänhetens tillgång till strandkanten och vattenbrynet är mindre än att ta jungfruligmark i besittning.

Nedan listas samtliga bryggor där strandskydd avses upphävas samt på vilka grunder. För fullständig historik och bedömning, se tillhörande strandskyddsutredning.

Område 1 (Skabbholmen)**Brygga 1a, b, c**

Brygga 1a, b och c utgörs av privata bryggor för bostäderna på Skabbholmen. Strandskyddet för bryggorna föreslås upphävas med stöd av:

MB 7 kap 18 c § 1 p – Eftersom bryggorna redan finns där idag och största delarna av bryggorna har funnits på platsen sedan länge, så anses området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Brygga 1d

Brygga 1d tillhör Sjöscouternas verksamhet i Ängsholmen. Delar av bryggorna har uppkommit innan 1975. Sjöscouterna är sedan lång tid tillbaka etablerade på platsen. En del av sjöscouternas verksamhet är segling och att anordna undervisning i segling. En verksamhet som av sin funktion behöver ligga vid vatten och ha tillgång till bryggor. Bryggorna som finns på platsen idag är utbyggda utifrån de behov som sjöscouterna har och strandskyddet för sjöscouternas bryggor föreslås därmed upphävas med stöd av MB 7 kap 18 c § punkt 3, för en anläggning som av sin funktion måste finnas vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Sjöscouternas verksamhet ses som

ett allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, MB 7 kap 18 c § 5 p. Bryggornas placering och utformning är utförda på ett sätt så de inte påverkar allmänhetens tillgång till strandkanten, strandskyddet föreslås därmed upphävas med stöd av MB 7 kap 18 c § 1 p.

Brygga 1e

Bryggan bedöms som en båtbygga för gemensamt ändamål. Största delen av bryggan har uppkommit innan 1975. Bryggan har sedan byggts ut vid minst ett tillfälle. Bryggan är en gemensam båtbygga som ska täcka behovet av båtplatser för hela den västra delen av planområdet.

Strandskyddet föreslås upphävas inom området med stöd av:

MB 7 kap 18 c § 1 p – Då bryggan redan finns där idag och största delen av bryggan har funnits på platsen sedan länge, så anses området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Bryggan är av begränsad storlek och placerad vid en strandkant som på grund av vegetationen i övrigt är ganska svårtillgänglig.

MB 7 kap 18 c § 4 p – Bryggdelarna som tillkommit efter 1975, anses vara en utvidgning av den befintliga bryggan. Utvidgningen är för att täcka det lokala behovet och kan därmed inte genomföras utanför området.

Område 2 (Skabbviken-Ängsholmsvägen)



Brygga 2a

Bryggan bedöms som en privat bygga. Bryggan har dock giltig dispens och anses därmed tillkommit lagligt.

MB 7 kap 18 c § 1 p – Då bryggan redan finns där idag och största delen av bryggan har funnits på platsen sedan länge, så anses området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Bryggan har giltig dispens och är därmed lagligt tillkommen.

2b

Bryggan bedöms som en båtbygga för gemensamt ändamål. I tillhörande lokaliseringsutredning har denna plats identifierats som lämplig för gemensam bygglösning.

MB 7 kap 18 c § 1 p – Då bryggan redan finns etablerad idag och största delen av bryggan har funnits på platsen sedan länge, så anses området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Bryggan är av begränsad storlek och placerad vid en strandkant som på grund av vegetationen och topografin i övrigt är ganska svårtillgänglig.

MB 7 kap 18 c § 4 p – Bryggdelarna som tillkommit efter 2004 anses vara en utvidgning av den befintliga bryggan. Utvidgningen är för att täcka det lokala behovet och kan därmed inte genomföras utanför området.

2d

Bryggan bedöms som en båtbygga för gemensamt ändamål. Bryggan tillkom innan 1975 och är därmed lagligt tillkommen.

MB 7 kap 18 c § 1 p – Då bryggan redan finns där idag och största delen av bryggan har funnits på platsen sedan länge, så anses området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Då bryggan uppkommit innan 1975 har den laglig grund och omfattas inte av strandskyddet.

2e

Bryggan bedöms som en båtbygga för gemensamt ändamål. Delar av bryggan har uppkommit innan 1975 och har därmed laglig grund och berörs därmed inte av strandskyddet. För de delar av bryggan som uppkommit mellan 1975–2004 föreslås strandskyddet upphävas med stöd av:

MB 7 kap 18 c § 1 p – Då bryggan redan finns etablerad idag och största delen av bryggan har funnits på platsen sedan länge, så anses området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Bryggan är av begränsad storlek och placerad vid en strandkant som på grund av vegetationen och topografin i övrigt är ganska svårtillgänglig.

MB 7 kap 18 c § 4 p – Bryggdelarna som tillkommit efter 1975, anses vara en utvidgning av den befintliga bryggan. Utvidgningen är för att täcka det lokala behovet och kan därmed inte genomföras utanför området.

2f

Bryggan bedöms som en båtbygga för gemensamt ändamål. Bryggan tillkom innan 1975 och är därmed lagligt tillkommen.

MB 7 kap 18 c § 1 p – Då bryggan redan finns där idag och största delen av bryggan har funnits på platsen sedan länge, så anses området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Då bryggan uppkommit innan 1975 har den laglig grund och omfattas inte av strandskyddet.

2g

Badbygga som är en del av kommunala badplatsen Ängsholmens badplats. Kallas

även Skabbenbadet. Badplatsen med brygga har funnits etablerad sedan innan 1975.

MB 7 kap 18 c § 1 p – Då badplatsen redan finns där idag och har funnits på platsen sedan länge, så anses området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Bryggan är av begränsad storlek och placerad vid en strandkant och bidrar till allmänhetens tillgång till friluftslivet enligt riksintresset.

Område 3



Brygga 3b, c och d

Då bryggorna uppkommit innan 1975 har den laglig grund och omfattas inte av strandskyddet. I enlighet med framtagna lokaliseringsutredning så anser kommunen att dessa bryggor kan täcka det behov av bryggor och båtplatser som föreligger i södra delen av planområdet.

MB 7 kap 18 c § 1 p – Då bryggorna redan finns där idag och största delen av bryggan har funnits på platsen sedan länge, så anses området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Då bryggorna uppkommit innan 1975 har den laglig grund och omfattas inte av strandskyddet.

För vägområden **[GATA₁]** anges 7 kap 18c§ punkt 4 och 5 MB. Vägarna samt bostadshusen finns etablerade innan 1975. Vägar behöver finnas och underhållas för att möjliggöra åtkomst till bland annat bostäderna inom området. En viss upprustning av vägarna kan bli aktuellt i samband med att områdets befolkning växer.

Områden där strandskydd föreslås upphävas markeras med bestämmelse **[a₁]** på plankartan.

Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med strandskyddets syften.

Eskilstuna kommun gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter i enlighet med 7 kap. 15 §, punkt 4 miljöbalken (1998:808).

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Förutsättningar

Planområdet nås från Mälbyvägen från två håll, i norr och i söder. Ängsholmsvägen och Järpvägen fungerar som rundslingsor genom planområdet. Det finns även ett mindre antal angöringsvägar inom Ängsholmen som passerar Ängsholmen Västra. Vägområdena har delvis karaktären av ”gröna rum”, där bebyggelsen ligger indragen och vegetation finns i direkt anslutning till körbanan.

Vägarnas standard varierar med både asfalterade och grusade beläggningar och en körbanebredd mellan 2 och 4,5 meter. Större vägdiken finns generellt sett inte. Några enstaka större ytor som används som vändplaner.

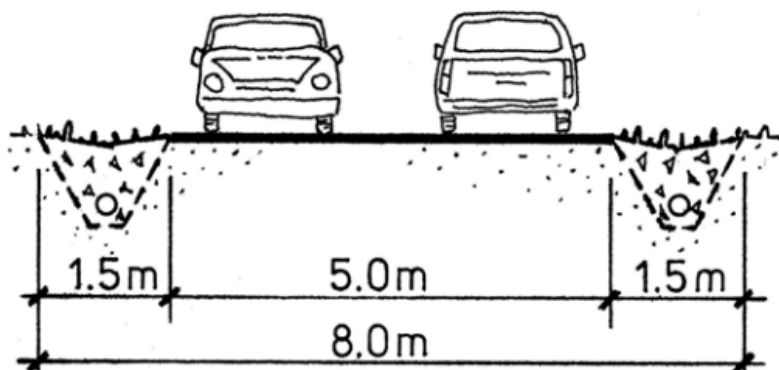
Huvuddelen av vägarna inom planområdet ingår i en gemensamhetsanläggning, Ängsholmen ga:1. Det råder enskilt väghållarskap för området enligt vägförordningen från 2000-08-28. Ängsholmens samfällighetsförening ansvarar för drift och underhåll. Föreningen uppbär statliga och kommunala driftbidrag.

Förslag

Eftersom vägområdets utformning är en stor del av områdets kulturmiljö har inriktningen varit att behålla strukturen till så stor del som möjligt. Samtidigt måste gatorna kunna möta framtidens behov. Ett ökat året-runt-boende kan leda till ökad personbilstrafik i området, vilket kan leda till behov av bredare körfält och bättre underbyggnader.

Vägområden har dimensionerats och utformats för att rymma föreslagna dagvattenlösningar. Vägområdet avsätts generellt sett till 8 meter. Körbanan föreslås till 5 meter med plats för diken om 1,5 meter på var sida av körbanan. Ängsholmsvägen, Järpvägen och Tjädervägen har getts en generell vägsektion om 8 meter där det är möjligt. Gatorna föreslås ej byggas ut i samband med detaljplanens antagande.

I anslutning till vägarna i området finns på vissa platser förgreningar där gatorna generellt sett är smalare. Ofta kan bara en bil passera åt gången. Dessa gator betjänar generellt sett endast ett fåtal tomter i direkt anslutning till gatan. Möjlighet att ordna vändplatser och mötesplatser saknas.



Föreslagen sektionsindelning för gator inom planområdet

Sammantaget bedöms vägområdena vara dimensionerad för att klara de krav som ställ under överskådlig framtid.

Huvudmannaskap

Huvudregeln i Plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Kommunen kan i detaljplan, om det föreligger särskilda skäl för det, besluta att huvudmannaskapet för områdets gator ska vara enskilt. Vägområdet planläggs som allmän plats **[GATA₁]** med enskilt huvudmannaskap, med Ängsholmens samfällighetsförening fortsatt ansvarig för gatornas drift och underhåll. Detta motiveras av att:

- området idag har en fungerande vägsamfällighet. Det finns därmed inget skäl för kommunen att gå in som ansvarig
- omgivande områden har vägar med enskilt huvudmannaskap. Skulle Ängsholmen Östra innefatta kommunalt huvudmannaskap för vägar skulle det skapa ett osammanhängande vägnät för kommunen att ansvara för
- om kommunen tar över huvudmannaskapet för vägarna behöver de rustas till kommunal standard. Kommunen bedömer att det inte finns ett tillräckligt samhällsekonomiskt motiv för detta
- det finns inget allmänt intresse av vägarna då de till största del betjänar fritidshusområdet. Det är därmed endast arrendatorerna eller framtida fastighetsägare som har väsentligt intresse av vägarna. Besöksmål som badplats, fornborg och eventuellt naturreservat bedöms endast besökas säsongsberoende och sporadiskt

Sammantaget ser kommunen inte att det föreligger tillräckligt starka skäl att överta ansvaret för vägarna i området. Ett eventuellt övertagande skulle behöva föregås av upprustning, standardhöjning och breddning av gatorna. Kostnader för detta skulle fördelas på hushållen inom planområdet. Detta skulle behöva föregås av en gatukostnadsutredning. Med erfarenhet från liknande projekt i närtid gör kommunen bedömningen att det inte är aktuellt med vägövertagande.

Dagvattenutredningen har visat ett behov av en allmän lösning för omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Det kommer därför att inrättas verksamhetsområde för dagvatten gata med en allmän anläggning, som ska skötas och underhållas av huvudmannen för VA. Den allmänna anläggningen innefattar öppna vägdiken och även kulverterade rördragningar.

I samband med detaljplanens genomförande avses en gemensamhetsanläggning bildas med uppdrag att sköta och underhålla gator i området. I vägar och gator ingår vanligen diken. I syfte att möjliggöra dels verksamhetsområde dagvatten gata, dels drift och underhåll av gator som enskild verksamhet, kommer gemensamhetsanläggningen ges rätt att nyttja de diken som ingår i den allmänna anläggningen. Snö får plogas från vägbanan och läggas i diken, regnvatten får rinna till diken och gemensamhetsanläggningen ges även rätt att nyttja diken om underhåll av vägbanken så kräver. Detta möjliggör rättigheter för såväl huvudmannen för VA (allmänt) som huvudmannen för gata (enskilt) att utföra sina åtaganden.

Eskilstuna kommun äger berörd mark i området och samtliga fastigheter som bildas i området kommer att vara deltagare i den bildade gemensamhetsanläggningen.

Det finns även mindre vägar som anlagts till enstaka tomter. Drift och underhåll av dessa vägar ansvarar berörda arrendatorer och fastighetsägare för.

Gång- och cykelvägar

Inga anlagda gång- och cykelvägar finns inom planområdet. Upptrampade stigar finns inom naturmiljöerna inom området.

Området ligger inom cykelavstånd till Torshälla (cirka 3 kilometer). En kommunal cykelbana finns längs med Mälbyvägen. Inga nya kommunala cykelbanor föreslås i och med detaljplanens genomförande.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är hållplatsen *Mälby* som finns ungefär 500 meter väster om norra delen av planområdet. Södra delen av planområdet har ungefär 900 meter till busshållplats *Mälby gård*. Ingen förändring av kollektivtrafiken planeras i samband med detaljplanens genomförande.

Parkering

Bostadsparkering ska i första hand ske på respektive tomt eller fastighet.

För tomterna på Skabbenholmen finns ingen körbar väg tillgänglig fram till bostaden. En parkeringsyta med plats för tre fordon har avsatts i plankartan för angöring till dessa bostäder **[P]**. Rättighet föreslås säkerställas genom att servitut för parkering inrättas för de framtida fastigheterna **[P]**. För samlingslokalen avsätts en allmän parkering, som även kan fungera som gästparkering till bostäderna.

I anslutning till Skabbenbadet finns idag en parkeringsplats med kapacitet för ungefär fyra fordon. Detaljplanen föreslår yta för allmänna parkeringsplatser **[parkering₁]**. Kommunen avser att parkeringsplatsen ska tjäna i första hand badplatsen, men även det planerade naturreservatet på Ängsholmsberget. Placering, utformning och kapacitet avses lösas utanför detaljplanen efter behov.

Utmed Ängsholmsvägen har en yta lämnats för att rymma besöksparkering till området **[parkering₁]**. Parkeringen är i första hand avsedd att betjäna Ängsholmsberget men kan även ses som komplement till parkeringarna avsedda för badplatsen. Ytan bedöms kunna rymma fyra parkeringsplatser. Placering, utformning och kapacitet avses lösas utanför detaljplanen efter behov.

Störningar

Buller	Planområdet bedöms ej påverkas av skadliga bullernivåer.
Farligt gods	Planområdet ligger ej inom riskområde för farligt gods.
Översvämning	Planområdet berörs av översvämningsrisk. Vid ett hundraårsregn är Skabbholmen inte längre tillgänglig via gångvägen och bron.

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. Länsstyrelserna Stockholm, Södermanland, Uppsala och Västermanland har tillsammans tagit fram rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren.

Rekommendationerna utgår från lägsta grundläggningsnivå för byggnader och anger två olika nivåer, +2,7 meter över havet för den beräknade högsta nivån och +1,5 meter över havet för 100-årsnivån. Båda i RH2000. Med lägsta grundläggningsnivå menas underkant på grundsula eller betongplatta. Ovan 2,7 meter behöver ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt placeras. Ovan 1,5 meter kan enstaka mindre värdefulla byggnader såsom exempelvis uthus och garage placeras.

Mälarens medelnivå i RH2000 är +0,86 meter. Medelvärdet baseras på perioden 1968-2018. Högsta vattenstånd är +1,42 meter i RH2000.

Planbestämmelser i detaljplan begränsar byggrätterna placeras ovan nivån 2,7 meter (RH2000) i enlighet med Länsstyrelsens rekommendationer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunen har enligt §6 *Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412)* skyldighet att ordna vattenförsörjning och avlopp genom en allmän VA-anläggning om det behövs med hänsyn till skyddet av människors hälsa eller till miljön, och om det är befintlig eller planerad bebyggelse i större sammanhang. Med större sammanhang menas mer än 20-30 fastigheter.

I och med detaljplanens genomförande kommer verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten inrättas för bostäder och tekniska anläggningar inom planområdet. Undantaget från detta är bostäderna på Skabbholmen då de är belägna mer än 100 meter från samlad bebyggelse.

VA-ledningar kommer i första hand förläggas inom vägområdet. Föreslagen sektion för vägområdena anses vara tillräckligt för ändamålet.

Det kommunala VA-nätet bör dimensioneras för åretruntbebyggelse, typ permanentboende med i genomsnitt fyra personer per fastighet. Eskilstuna kommun kommer via Eskilstuna Energi och miljö (EEM) bygga ut ett trycksatt spillvattensystem till fastighetsägarna. Dessa kommer själva att få stå för installation av pump och tillhörande sump samt drift av dessa.

Fyra pumpstationer föreslås uppföras inom planområdet. Placeringen har utretts genom att placera stationerna i naturliga lågpunkter, för att de framtida

fastigheterna ska kunna anslutas med självfall. Ambitionen har även varit att placera dem med respektavstånd från bostäder, samt i närheten av allmänna vägar, för att underlätta drift och underhåll.

I samband med VA-utbyggnaden kommer en förbindelsepunkt upprättas som varje fastighetsägare kan ansluta sitt vatten och spillvatten till. Förbindelsepunkt upprättas vid fastighetsgräns. Vid upprättande av förbindelsepunkten till det kommunala ledningsnätet ska fastighetsägaren betala för anslutningen oavsett om VA dras in till fastigheten eller ej. Utbyggnad på tomten för att kunna ansluta sig till det kommunala VA-nätet såsom vattenledningar, VA-hus med mätare, dusch, WC och liknande bekostas av fastighetsägaren, det vill säga före detta arrendatorn. Anslutning till kommunalt VA är en förutsättning för att få friköpa sin tomt. På friköpta tomter ges inte bygglov förrän VA-frågan är löst.

Sommarvatten är kvar så länge det finns arrendatorer kvar i området. Det finns inga krav på att ansluta arrendetomt. Arrendatorer som inte vill anslutas till det kommunala VA-nätet får dock inte ha indraget vatten och ska även fortsättningsvis följa hink-in-hink-ut-princip enligt arrendeavtal. Ansökan om uppskov för att ansluta sig kan göras hos Miljö- och räddningstjänstförvaltningen (Miljökontoret). Vid diskning och tvättning inomhus ska vattnet bäras in och efter användning ut igen.

Brandposter

Om det blir en ökad andel permanentbostäder inom området så behöver tillgången till brandposter inom planområdet ses över och byggas ut.

I samband med anläggande av VA-ledningar bör brandposter tillkomma. Placering av brandposter bör ske i samråd med räddningstjänsten.

El, tele, bredband och värme

Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) är nätägare och ansvarar för distributionen av el inom planområdet. Befintliga elledningar, luftburna lågspännings-ledningar på 0,4 kV och kundledningar på 0,4 kV går från mätarskåp till husen.

I samband med utbyggnad av kommunalt VA till planområdet avser EEM att byta ut elledningarna inom området. Nya ledningar föreslås i första hand dras i marken. Utbyggnad av elnätet föreslås att samordnas med utbyggnad av VA-nätet. En kabel föreslås förläggas i naturmarken som föreslås mellan Järpvägen 16 och 18.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet.

Västra Ängsholmen har utbyggt fibernät via stadsnät. EEM har för avsikt att förbereda stadsnät till alla framtida fastigheter inom planområdet. I första hand ska fiber förläggas samlokaliserat med elnät i gata.

Ingen fjärrvärme finns i området. Det finns i dagsläget inga planer på utbyggnad av fjärrvärmenätet till planområdet.

Avfall

Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) ansvarar för hämtningen av sorterat hushållsavfall inom planområdet. Hämtning av avfall sker i första hand i direkt anslutning till respektive bostad. På vissa gator saknas framkomlighet för avfallsfordon.

För sophämtning krävs att vägen är framkomlig, dvs. har en körbanebredd på 3,6

meter och en yta på 1 meter på var sida om vägen som är fri från hinder. Vid återvändsgator ska en vändplan som är tillräckligt stor finnas. Om inte kraven uppfylls, sker sophämtning vid överenskommen plats dit varje enskild brukare får transportera sitt avfallskärl.

Vid återvändsgator kräver avfallsfordon en vändplan med minst 18 meters diameter med en hindersfri remsa på ytterligare 1,5 meter runt om, då det ur arbetsmiljösynpunkt av säkerhetsskäl är olämpligt att backa i bostadsområden. Alternativ till ovan nämnda vändplan kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en så kallad T-vändning.

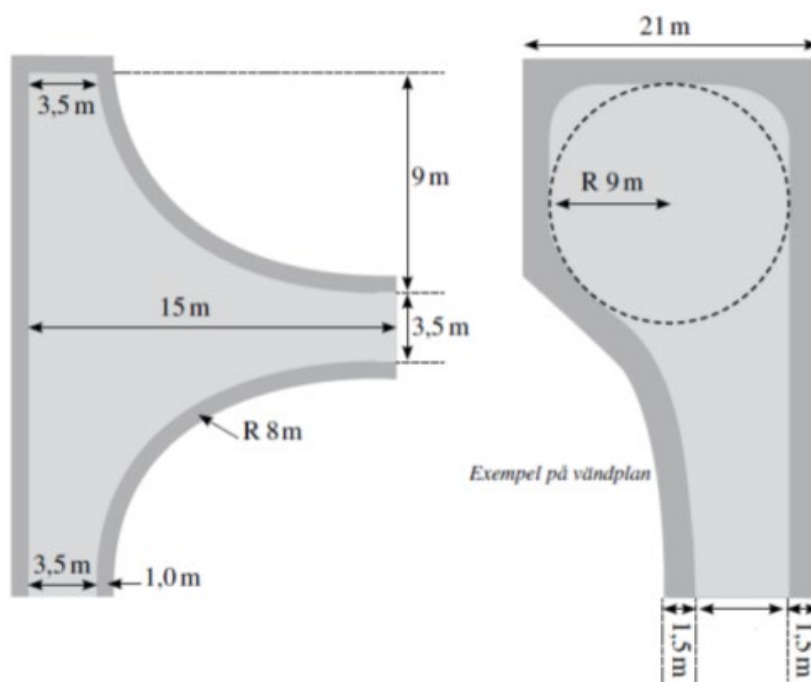


Illustration som visar hur vändplatser kan anordnas

Yta avsedd för vändplats har avsatts på Andvägen och Ängsholmsvägen. Tillräcklig plats för att ordna en T-vändning har även avsatts på Mäsvägen om behov skulle uppstå.

Dagvatten

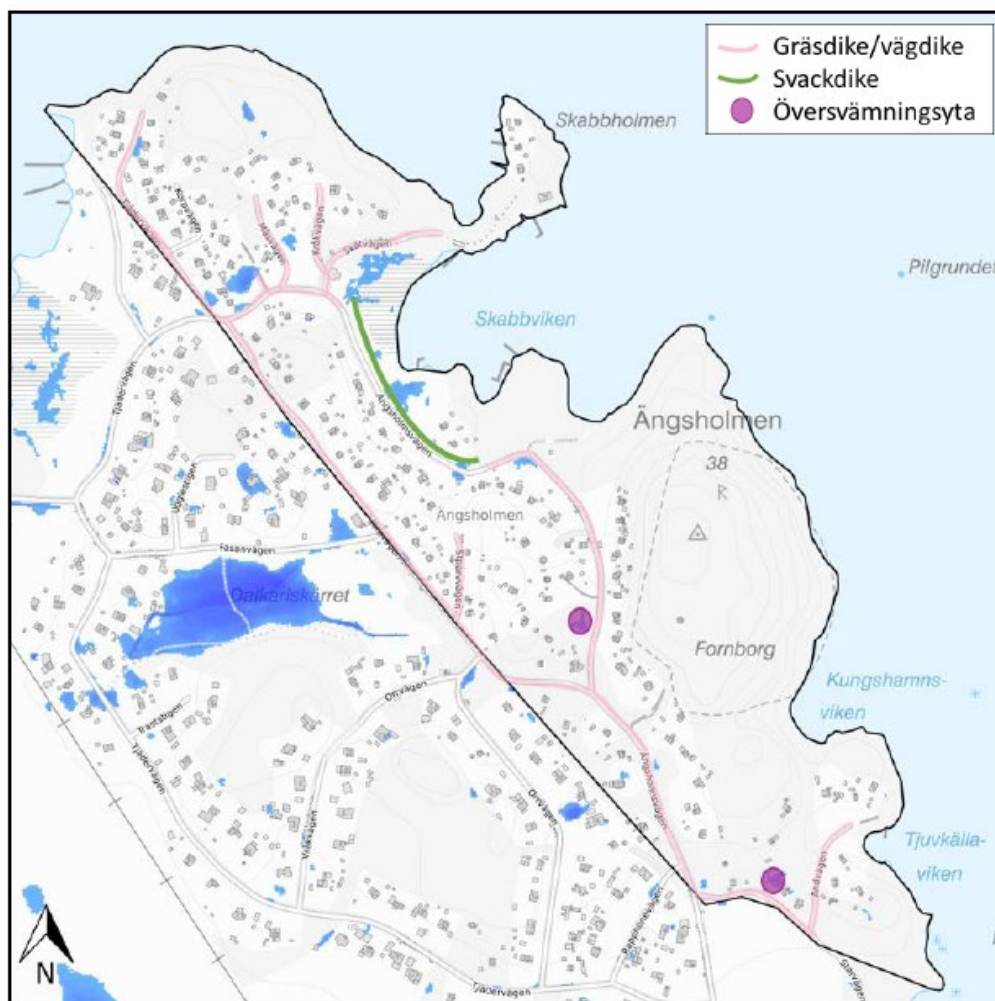
I Eskilstuna kommun tillämpas riktlinjer för dagvattenhantering genom *Dagvattenplan för Eskilstuna kommun*, antaget av kommunfullmäktige 2020-10-22. Eskilstuna kommuns dagvattenhantering utgår från EUs vattendirektiv, de nationella miljö kvalitetsmålen samt målen i Eskilstuna kommuns vattenplan. Hanteringen av dagvattnet utformas på sådant sätt att miljö kvalitetsnormerna för vatten klaras.

Vid hantering av dagvatten ska följande principer tillämpas enligt kommunens riktlinjer:

- Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt (LOD) på eller i nära anslutning till den fastighet där dagvattnet uppkommer.
- Dagvattensystem ska utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet och status.
- Dagvattensystem ska utformas så att man undviker skadliga uppdämningar vid kraftiga regn.

- Dagvattenflöden ska reduceras och regleras så att belastning på ledningsnät och recipienter begränsas.
- Förorening av dagvatten ska begränsas vid källan.
- Dagvattensystem ska utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten.
- Den naturliga vattenbalansen ska i möjligaste mån behållas genom infiltration av rent dagvatten. Förorenat dagvatten får inte förorena grundvattnet. Särskilda bestämmelser gäller i vattenskyddsområden.
- Dagvatten ska hanteras som en resurs som berikar bebyggelsemiljön med avseende på upplevelser, rekreation, lek, naturvärden och biologisk mångfald.
- Ledningar ska dimensioneras med utgångspunkt från Svenskt Vattens anvisningar (P90) och med hänsyn till klimatförändringens effekter samt miljökvalitetsnormerna.

En dagvattenutredning har genomförts för att undersöka vilka markbehov för dagvattenhantering som finns. Som dagvattenlösningar för området föreslås svackdike, gräsdike samt översvämningssyta. Erforderlig magasinvolym kan med marginal upptas i dessa anläggningar. Dessa anläggningar presenteras översiktligt nedan.



Föreslagen dagvattenhantering

Skyfalls-

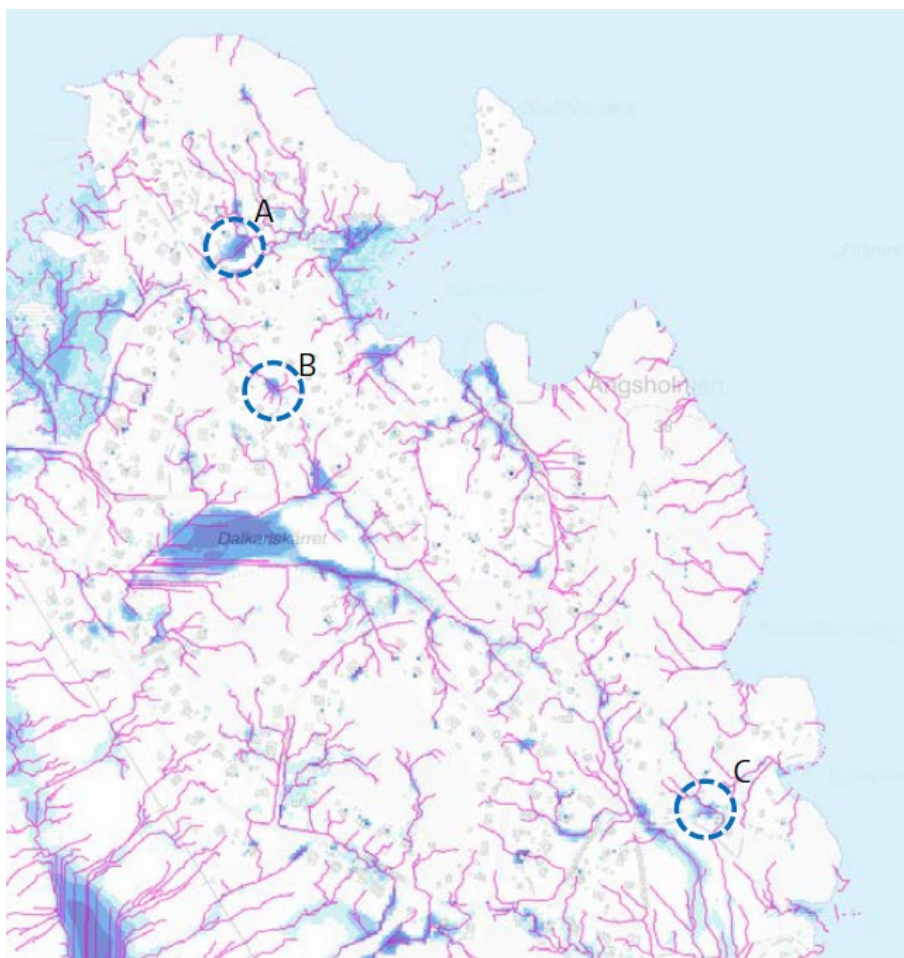
I samband med dagvattenutredningen har en skyfallsanalys genomförts. Tre

hantering

platser identifierades där risk föreligger att vatten stängs inne och riskerar att skada befintlig bebyggelse.

Planområdet är kuperat och skyfall kommer till största del avledas via vägar och markytor vidare till recipient. Vid ett skyfall kommer inte det allmänna dagvattensystemet kunna hantera de stora flöden som uppstår.

Identifierade översvämningsytor planläggs som **[NATUR]**. Övriga ytor som faller inom kvartersmark och som riskerar att översvämmas planläggs med så kallad prickmark. I enlighet med dagvattenutredningen bör tomterna höjdsättas så att vatten inte blir stående. Ingen bebyggelse får placeras så att instängda områden skapas. Skyfall ska i första hand avledas via gator.



Identifierade områden med risk för befintlig bebyggelse

Inverkan på miljön och hälsan

Enligt Plan- och bygglagens 5 kap 11§ ställs krav på att en detaljplan som medför betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark- och vatten och andra resurser ska miljökonsekvensbeskrivas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är en process och ett dokument som grundligt undersöker och utvärderar de konsekvenser som detaljplanen kan innebära. En utförlig MKB behövs enbart om detaljplanens genomförande kan anses medföra betydande påverkan för miljön.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för anslutning till det kommunala VA-nätet, för att kunna uppnå god ekologisk status i Mälaren. En utbyggnad och anslutning till det kommunala VA-nätet innebär att utsläppen till Mälaren kommer minska.

Planförslaget möjliggör endast en begränsad exploatering i form av omvandling av befintliga fritidshus till permanent bruk. Byggrätterna bedöms som tillräckligt begränsade för att medverka till en god hushållning av mark och vatten.

En omvandling av området till större andel permanentboende kommer oundvikligen innebära en förändrad landskapsbild och påverkan på kulturmiljön inom området. Vid en avvägning av det allmänna intresset som kulturmiljön utgör och det allmänna intresset som är människors hälsa och miljö, som uppnås genom förbättrad VA-försörjning, har kommunen gjort bedömningen att möjliggörandet av kommunalt VA är tillräckligt angeläget att det motiverar vissa ingrepp i kulturmiljön. Framför allt rör detta utökad byggrätt, speciellt inom fornlämningsområdet. Detaljplanen minimerar påverkan på kulturmiljön genom att reglera utformning, varsamhet, omfattning, placering samt tomters storlek. Tydligare ställningstagande har redogjorts för i avsnitt om bebyggelseområden tidigare i detta dokument.

Ett genomförande av föreslagen detaljplan bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kap 7§.

Administrativa frågor

Ändrad lovplikt Utökad lovplikt

Planområdet är särskilt värdefullt ur kulturmiljösynpunkt (se PBL kap 8 §13). Utökad lovplikt gäller för normalt bygglovbefriad komplementbyggnad till en- eller tvåbostadshus om 15 kvadratmeter, så kallad friggebod. Inom fornlämningsområden gäller förutom krav på bygglov även samrådsplikt med Länsstyrelsen.

Marklov

I en detaljplan kan lovplikten utökas till att gälla även trädfällning och skogsplantering. I och med att flera skyddsvärda träd identifierats inom planområdet så införs en bestämmelse om att marklov krävs för fällning av skyddsvärda träd. Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör risk för omgivningen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

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. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Frågor som fastighetsbildning, vägar, vatten- och avloppsläggningar regleras enligt respektive lagrum.

Tidplan	28 juni – 27 augusti 2021 27 juni – 12 augusti 2022 24 mars 2023 April 2023	Samråd Granskning Stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas
Genomförande-tid	Genomförandetiden är 5 år från det datum beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft. 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.	
Huvudmannas-kap	Huvudmannaskap är enskilt för allmän plats GATA . Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet bekostar och ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av gator. Huvudmannaskap är kommunalt för allmän plats NATUR .	
Ansvars-fördelning	<u>Ängsholmens samfällighetsförening</u> ansvarar för drift och underhåll av vägar inom planområdet. Detta sköts genom gemensamhetsanläggning. <u>Eskilstuna kommun</u> projekterar, utför och bekostar anläggande, drift och underhåll av allmän plats NATUR . Eskilstuna kommun ansvarar även för att utföra bergförstärkningsåtgärder. <u>Eskilstuna Energi och Miljö AB</u> (EEM AB) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten-, dagvatten och avloppsledningar och bredband fram till anslutningspunkt. <u>Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB</u> (EEM Elnät AB) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt. <u>Telia Sonera AB</u> ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av teleledningar fram till kopplingspunkt.	
Exploaterings-avtal	Exploateringsavtal är inte aktuellt i denna detaljplan.	

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Inom detaljplaneområdet ingår två fastigheter, del av Ängsholmen 1:2, som ägs av kommunen, och del av Ängsholmen 1:3, som ägs av Ängsholmens sommarstugeförening. Det finns 120 arrendetomter på fastigheten Ängsholmen 1:2, varav 118 är bebyggda.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger avstyckning av bostadsfastigheter från Ängsholmen 1:2. Detaljplanens intention är att ej tillskapa fler tomter än befintligt antal. Kommunen avser att så snart som möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft påbörja avstyckning av bostadsfastigheter. Respektive arrendator kommer erbjudas att förvärva sin tomt, alternativt fortsatt arrende. För de som väljer att fortsätta arrendera kommer det ske på avstyckad fastighet som kommunen äger.

Områden för tekniska anläggningar (E-områden), har avsatts för nya pumpstationer [**E₁**] och nya transformatorstationer [**E₂**]. Åtkomst till sådana områden behöver inte ske genom avstyckning utan kan hanteras genom ledningsrättsförrättning som även tidigare gjorts för allmänna luft- eller markförlagda ledningar inklusive anläggningar tillhörande dessa.

Områden för samlingslokaler [**C₁**] och dansbana [**C₁N₁**] planläggs som kvartersmark. Avsikten är att dessa ej styckas till egna fastigheter. Kommunen avser behålla dessa och upplåta dessa till respektive berörd förening, Sjöscouterna och Ängsholmens friluftsförening.

Område för lokalgata [**GATA₁**] avses inte styckas till en egen fastighet. Gatan avses hantera med gemensamhetsanläggning inom kvarvarande stamfastighet, Ängsholmen 1:2.

All fastighetsbildning och fastighetsreglering sker på initiativ av fastighetsägare genom ansökan hos Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Ängsholmen ga:1.

En anläggning, till exempel en väg eller en brygganläggning, badplats, båtplats, grönområde eller naturområde, som flera fastigheter har behov av och som tillgodoser ett eller flera ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna kan inrättas som en gemensamhetsanläggning av Lantmäteriet. Detta sker genom en anläggningsförrättning och förfarandet finns reglerat i anläggningslagen (1973:1149). Vilka fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen/anläggningarna och de inbördes ansvarsförhållandena avgörs inte av planen utan av Lantmäteriet genom en anläggningsförrättning vid planens genomförande.

Drift och underhåll av vägnätet inom planområdet avses ske i bildad eller ombildad gemensamhetsanläggning med samfällighetsförening. I anläggningen ska samtliga bildade bostadsfastigheter delta. Vägdikey kommer att vara gemensamt nyttjade för avvattnings dagvatten, mark och omhändertagande av vatten från väg. Dike ingår i verksamheten VA och dagvatten och ingår därmed i Eskilstuna Energi och Miljö AB verksamhetsområde. Gemensamhetsanläggningen erhåller rätt att lägga snö i vägdikey och låta dagvatten väg rinna till vägdikey. Samnyttjandet

är nödvändigt med hänsyn till den begränsade tillgången på mark.

Ett ökat åretruntboende inom detaljplanområdet kan på sikt medföra att befintliga vägar behöver breddas och eventuellt dras om i vissa delar för att servicen ska fungera tillfredställande för de boende. Nybildning av fastigheter kräver också att vissa nya gator och vändplatser byggs samt som tidigare beskrivits att naturområden i anslutning till bebyggelse i viss mån kan behållas vilka betecknats **NATUR**. Detaljplanen medger därför att mark för allmänna platser kan tas i anspråk för gemensamt behov genom att upplåtas till berörda nybildade, eventuellt ombildade och befintliga samfällighetsföreningar inom området. Detaljplanen säkerställer vägutrymmen för framtida behov.

Det utrymme som behövs för att förbättra vägstandarden för vägarna som planläggs som **GATA₁** och som redan ingår i gemensamhetsanläggningarna Ängsholmen ga:1 där Ängsholmens samfällighetsförening är ansvarig väghållare, bedöms i princip rymmas inom de tidigare upplåtna utrymmena för de befintliga anläggningarna. Det vill säga inom de utrymmen som befintliga vägar upptar inklusive diken, slänter med mera på samfällad vägmark.

Mindre tillfartsgator till enstaka eller fåtal fastigheter som inte avses att ingå i lokalgatunätet har lagts ut som kvartersmark med markreservat för gemensamhetsanläggning. Syftet är att ge möjlighet till gemensam tomttillfart genom att ingå i gemensamhetsanläggning för gata, alternativt att skapa en egen gemensamhetsanläggning för drift och underhåll av gemensam infart.

Servitut	Servitut föreslås inrättas för möjlighet att anordna parkering för de tre bostäderna på Skabbholmen.
Ledningsrätt	Rätt till utrymme för allmänna underjordiska ledningar med tillhörande transformatorstation och andra tekniska anläggningar på kvartersmark säkerställs med ledningsrätt. Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar ledningsrätt för sina ledningar. Om ledningar med tillhörande anläggningar som är skyddade med ledningsrätt måste flyttas ska den exploatör som har behov av flytten stå för kostnaderna som uppstår i samband med flytten.

Ekonomiska frågor

Kostnader	Kostnad för kommunens planarbete tas ut i form av planavgift enligt gällande taxa. Kommunens taxa följer <i>Sveriges Kommuner och Regioners (SKR)</i> taxa. Planavgift tas ut som en separat del vid uttag av kostnad för bygglov i samband med erhållande av bygglov, samt vid anmälan.
------------------	--

Eskilstuna kommun ansöker om fastighetsbildning. Kostnad för förrättning bekostas av köpare av blivande registerfastighet. Avstyckning av fastigheter och fastighetsreglering medför kostnader. Avgiften för en lantmäteriförrättning kan antingen vara ett överenskommet fast pris som Lantmäteriet lämnar när det är möjligt annars debiteras enligt löpande räkning. För mer information kontakta Lantmäteriet. Förrättningskostnader för eventuella anläggningsförrättningar, i de fall där fastighetsägare behöver gemensamma lösningar är svårare att bedöma då kostnaden till stor del är beroende av bland annat förrättningens omfattning.

Eskilstuna kommun ansöker om och bekostar behövlig förrättning för gemensamhetsanläggning för gata. Vid eventuellt upphävande av gemensamhetsanläggningar som inte längre behövs ansvarar berörda fastighetsägare för ansökan och kostnad för Lantmäteriets anläggningsåtgärd. Kostnader för borttagande och rivning av dessa anläggningar står de berörda fastighetsägarna för.

Lantmäteriet prövar och bestämmer ersättning vid en anläggningsförrättning, om överenskommelse om annat ej finns.

Fastighetsägare bekostar anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Om arrendatorn väljer att fortsätta arrendera sin tomt kommer den att likställas med fastighetsägare, och vara skyldig att bekosta anslutningsavgift. Anslutningsavgift till kommunalt vatten och avloppsnät för den enskilda fastigheten sker enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa. För mer information kontakta Eskilstuna Energi och Miljö AB. För servisledningar, dvs. VA-ledningar från förbindelsepunkt vid fastighetsgräns in till det egna huset ansvarar fastighetsägare för kostnader och anläggande samt framtida drift och underhåll. I det fall en gemensamhetsanläggning ska anslutas till kommunalt VA regleras anslutningsavgiften genom att fastighetsägarna själva står för en del av utbyggnaden.

Kultur- och fritidsnämnden bekostar och anlägger allmänna parkeringsplatser i anslutning till Skabbenbadet.

Kommunstyrelsen bekostar och anlägger allmänna parkeringsplatser i anslutning till Skabbholmen.

Stadsbyggnadsnämnden bekostar och anlägger allmänna parkeringsplatser i anslutning till Ängsholmsberget.

Tekniska frågor

EI

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar och bredband fram till anslutningspunkt. Kostnaden för anslutning till EEM:s olika nät debiteras enligt gällande taxa.

Även om ledningarna inte har markerats med l-område (område för luftledning) eller u-område (område för underjordiska ledningar) på plankartan måste de vara tillgängliga för skötsel och underhåll av EEM.

Rättigheten för ledningshavaren är normalt reglerad i leveransavtal mellan nätägare och fastigheten.

Vatten och avlopp

Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar och brandposter fram till anslutningspunkt. Kostnaden för anslutning till EEM:s olika nät debiteras enligt gällande taxa.

Större delen av planområdet hör till kategorin utbyggnadsområde i Eskilstuna kommuns plan för dricksvatten och avlopp. Efter planerad utbyggnad kommer hela området att ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Fastighetsägare som saknar giltigt skäl att inte ansluta sig till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet kan komma att föreläggas om förbud att släppa ut avloppsvatten som inte är tillräckligt renat. Föreläggandet förenas med vite. Det är kommunens miljökontor som inom kommunen har ansvar och tillsyn av enskilda avlopp liksom prövning om deras inrättande.

Parkering

Boendeparkering sker på egen fastighet eller tomt. Respektive nämnd inom Eskilstuna kommun, som ansvarig för besöksmål som tex fornborg och badplats, låter utföra parkeringsplatser för dessa.

Dagvatten

Fastighetsägare ansvarar för att dagvatten omhändertas lokalt och att det så långt som möjligt infiltreras inom varje fastighet samt att godkänd dagvattenlösning ska redovisas vid bygglovs- eller anmälningsprövning.

Vägdagvatten ska tas om hand lokalt. Huvudmannen för respektive väg ansvarar för att åtgärda eventuellt behov av dagvattenavledning. Om det inte kan tas om hand lokalt, ska det renas innan det leds till recipient. Om en damm används som rening, ska den i första hand anläggas på naturmark inom detaljplaneområde. En förändring av dagvattenhanteringen, till exempel vid breddning av väg, är anmälningspliktigt enligt miljöbalken. Det ska i förväg anmälas till miljökontoret.

Geotekniska frågor

Eskilstuna kommun bekostar bergförstärkningsåtgärder som säkring av block.

ARBETSGRUPP

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

Mari Lundkvist	SBF/Planarkitekt
Vanessa Scheffler	SBF/Planarkitekt
Linus Andersson	SBF/Trafikplanerare
Emmelina Gateman	SBF/Bygglovshandläggare
Eric Wahlström	SBF/Bygglovshandläggare
Daniel Ångmo	SBF/Stadsarkitekt
Charlotta Kjellström	SBF/Kommunbiolog
Fredrik Eklund	SBF/Trädvårdare
Anders Brunkert	SBF/Projektör
Minna Persson	SBF/Lantmätare
Karin Israelsson	KLK/Kommunstrateg
Magnus Lind	KLK/Exploateringsingenjör
Joakim Persson	KLK/Kommunstrateg
Anna Götzlinger	KoF/Stadsantikvarie
Jonathan Lövfstaf	ESEM/Utreddningsingenjör
Mats Jansson	ESEM/Utreddningsingenjör
Anton Cleverdal	ESEM/Nätutvecklare

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planenheten

Jacob Lithammer
Planchef

Martin Malmgren
Planarkitekt

Detaljplan för

Ängsholmen 1:2 (Ängsholmen Östra)

Mälarstranden
Eskilstuna kommun

Undersökning/Avgränsning av MKB

Planprocessen



Enligt 6 kap 5 § Miljöbalken och lagen om strategiska miljöbedömningar av planer och program skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan medföra en *betydande miljöpåverkan*.

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

I undersökningen 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 detaljplanen är att ge förutsättningar till anslutning till kommunalt vatten och avlopp (VA) för arrendetomterna i planområdet. Arrendetomterna i planområdet inklusive arrendetomterna 1-29 (inom fornlämningsområdet) får möjlighet till friköp och anslutning till kommunalt vatten och avlopp (kommunalt VA). Arrendetomterna 56-59 (Skabbholmen) får möjlighet till friköp och anslutning till kommunalt VA via en gemensamhetsanläggning.

Arrendatorerna väljer om de vill behålla hink-in-hink-ut-metoden enligt arrendeavtal eller om de vill ansluta sig till kommunalt VA där det är möjligt. Vid friköp eller överlåtelse av tomt krävs dock anslutning till kommunalt VA.

Planområdets småskaliga fritidshuskaraktär med små byggrätter ska bevaras. För att kunna tillgodose utrymmesbehoven vid anslutning till kommunalt VA ges möjlighet till en mindre utbyggnad. Generellt behålls dock byggrätterna fortfarande små för att bevara dagens karaktär. Vid ombyggnation ska områdets speciella karaktär särskilt beaktas. Det innebär småskalighet, traditionella byggnadsmaterial och kulörer samt att detaljer sparas vid renovering. Grova träd och annan äldre vegetation bör sparas.

Inga nya fastigheter skapas på Ängsvaktarens åkertäppor.

Översiktlig beskrivning av planområdet

Fastigheten ägs av Eskilstuna kommun och arrenderas ut till cirka 120 arrendatorer. Tomtstorleken varierar från 440 m² till 1110 m². Arrendetomterna är bebyggda med små fritidshus och området är ett av få kvarvarande fritidshusområden vid Mälarstranden med bevarad karaktär. Tomterna är terränganpassade med gräsmatta och naturmark. Husen är ofta placerade en bit ifrån gatan och intill befintliga bergbranter. Anpassningen till platsens förutsättningar bidrar till att byggnaderna på ett naturligt sätt smälter in i terrängen och befintlig växtlighet. Husen är överlag uppförda i ett plan och har stor variation i form, färg och material. Enligt arrendeavtalet får byggnadsarean vara totalt 75 m² inklusive friggebod. Byggnadsarean för huvudbyggnad får vara högst 60 m² och varje förråd får högst vara 15 m².

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?	x			
läkts gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap miljöbalken?	x			Miljö kvaliteten för ytvattnet Mälaren och i förlängningen Östersjön bedöms förbättras när fritidshusbebyggelsen ansluts till kommunalt VA.
Kommer området att tas i anspråk för sådant ändamål som omfattas av bestämmelserna i PBL 4:34 om krav på MKB?		x		

Gällande regleringar och skyddsvärden

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Förordnanden/skydd Berör planen område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken?	x			100 m strandskydd gäller, i östra delen vid fornborgsområdet är det utvidgat strandskyddsområde 300 m. Det finns idag enligt arrendeavtal inga strandtomter utan arrendetomterna utmed vattnet ligger en bit från strandremsan för att hålla stränderna tillgängliga för allmänheten. En del arrendatorer har dock tagit strandremsan utanför deras tomt i anspråk vilket hindrar tillgängligheten för allmänheten. En aktuell nulägesbild finns när inmätningen av området har skett. Inriktningen för planarbetet är dock att upprätthålla allmänhetens tillgänglighet till stranden. Bredden för strandskyddet behöver utredas vidare när inmätning av strandlinjen och arrendetomterna finns. Det finns idag bryggor i planområdet. För dessa bryggor finns förmodligen inga strandskyddsdispenser.

Berör planen kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen?	x			Det finns två kända fornlämningar. Torshälla 139:1 utgörs av en husgrund. Torshälla 1:1 är en välbevarad fornborg som ligger på en höjd
Riksintressen Berör planen riksintresse för natur- eller kulturminnesvård, rörligt friluftsliv eller Natura 2000-område?	x			Följande riksintressen berörs av planområdet: -Riksintresset för Mälaren med öar och strandområden -Riksintresse för yrkesfisket
Högt naturvärde Berör planen område, som bedömts ha högt regionalt eller kommunalt naturvärde?	x			Skogsområdet i södra delen av planområdet finns med i ädellövskogsinventering och pekas ut som naturvärdesobjekt. Östra delen av planområdet pekas ut som nyckelbiotop på privat mark och har i en översiktlig kommunal naturvärdesinventering (NVI) fått naturvärdesklass 2.
Skyddsavstånd Lokaliseras planerade verksamheter så att skyddsavstånd till befintlig bebyggelse inte uppfylls?		x		

Effekter på miljön

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Mark Kan ett genomförande av planen skada befintliga markförhållanden?		x		Topografin på vissa arrendetomter är brant, hållar och berg i dagen kan finnas på vissa tomter. Lokaliseringen och omfattningen är dock inte inmätta. Inriktningen är att ta hänsyn till det i samband med planläggningen.
Ligger delar av planområdet inom det av SMHI karterade riskområdet för översvämning?		x		
Kan miljö- och hälsofarliga ämnen finnas lagrade i marken?		x		
Luft och klimat Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av luftkvaliteten eller förändringar av klimatet?		x		

Vatten Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av vattnets kvalité eller orsaka förändrade flödesmönster?		x		Planområdet ligger idag utanför verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Vattenförsörjningen sker idag med sommarvatten. Statusen kring eventuella dricksvattenbrunnar och avloppslösningar i området är oklart. Det finns befintliga vatten- och spillvattenledningar i västra Ängsholmen, där det även finns möjliga anslutningspunkter. Generellt bedöms anslutningen till kommunalt VA få positiva effekter på vattenkvalitén i Mälaren. Möjligheten till avstyckning och en mindre utökning av dagens byggrätter ges för att ge arrendatorerna ekonomiska förutsättningar till anslutning till kommunalt VA. Anslutningen till kommunalt VA bedöms inte påverka dagvattenhanteringen avsevärt. Enligt Eskilstunakartans översiktliga flödes- och lågpunktkartering, så ligger området i en relativt kraftigt belastad flödesväg. Det är viktigt att höjdsättningen av byggnader tar hänsyn till flödesvägarna. I vissa fall kan det behövas skyddsåtgärder, för att skydda fastigheterna från avrinningen av närliggande mark.
Vegetation Kan ett genomförande av planen påverka vegetationsförhållandena i området?		x		Bebyggelsen är idag omgiven av grönska. Tillbyggnadernas omfattning för anslutning av VA bedöms inte vara så omfattande att vegetationsförhållandena påverkas avsevärt. Det finns ett antal grova träd i planområdet. Det är i dagsläget osäkert om dessa ligger på framtida allmän platsmark eller kvartersmark. Inriktningen är att spara dessa oavsett om de ligger på allmän eller kvartersmark.
Djurliv Kan ett genomförande av planen påverka djurlivet i området?		x		
Stads-/landskapsbild Kan ett genomförande av planen påverka stads/landskapsbilden?		x		I och med att utökningen av dagens byggrätter ska vara mindre bedöms landskapsbilden inte påverkas i större omfattning.
Miljöpåverkan från omgivningen Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet?		x		

Effekter på hälsa och säkerhet

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Störningar Kan ett genomförande av planen medföra störningar; t ex utsläpp, buller, vibrationer, ljus?		x		Vid en permanentningsprocess ökar biltrafiken till och från området under hösten/vintern. Ökningen bedöms dock inte medföra störningar förknippade med biltrafiken.
Säkerhet Kan ett genomförande av planen ge effekter på hälsa och säkerhet?		x		
Barn och ungdomar Kommer planen att påverka barn och ungdomar negativt?		x		

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?		x		
Naturresurser Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs?		x		
Transporter/Kommunikation Kan ett genomförande av planen ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik?		x		När fritidshusområdet ansluts till kommunalt VA är sannolikheten stor att en permanentningsprocess påbörjas som kan resultera i ett högre biltrafik under hösten/vintern än idag. Biltrafiken bedöms dock inte förändra dagens förutsättningar avsevärt. Enskilt väghållarskapet behålls i området, så att både Ängsholmen Västra och Östra har kvar sitt enskilda väghållarskapet.
Rekreation, rörligt friluftsliv Kan ett genomförande av planen försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreationsmöjlighet?		x		Detaljplaneläggningen borde snarare förbättra och tydliggöra tillgängligheten till fornborgen.
Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen negativt påverka område med fornlämning eller annan värdefull kulturhistorisk miljö?			x	Efter inmätningen av arrendetomter finns det underlagsmaterial för att kunna se befintlig bebyggelse och tomter i relation till fornborgen. Att utöka dagens bygggrätt i liten omfattning för att kunna ge förutsättningar att dra in kommunalt VA samt VA-anslutning i sig bedöms kunna göras t ex med antikvarie på plats för att undvika skada på fornborgsområdet.

Övergripande miljömål och bärkraftsprinciper

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Långsiktiga miljömål Finns det någon risk att ett genomförande av planen åstadkommer effekter som strider mot de fyra kretsloppsvillkoren eller andra långsiktiga miljömål?		x		Anslutningen till kommunalt VA bedöms förbättra vattenkvaliteten i Mälaren.
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	Planområdet ligger intill Mälaren med avvattnings till Mälaren. Anslutningen till kommunalt VA bidrar till bättre vattenkvalité i Mälaren/Östersjön, en driftsäker VA-försörjning och att kunna avveckla dagens undermåliga lösningar för avloppsvatten. Eventuella konflikter mellan dricksvattenbrunnar och avloppslösningar av varierande kvalité kan på sikt undvikas.
Negativa effekter av planens genomförande	Vid planläggning kommer olika intressen att finnas på samma plats (t ex kulturmiljö, strandskydd, naturvård, mindre byggrätt och anslutning till VA). För att kunna genomföra detaljplanläggningens syfte med att ge förutsättningar för anslutning till kommunalt VA krävs avvägningar de olika intressena emellan för att hitta den bästa sammanvägda lösningen för anslutningen till kommunalt VA.
Nollalternativ	Eventuella konflikter mellan dricksvattenbrunnar och avloppslösningar av varierande kvalité består. Undermåliga avloppslösningar försämrar vattenkvaliteten i Mälaren. Tomterna behålls som kommunala arrendetomter, där arrendatorernas investeringsvilja i byggnaderna och därmed dagens utpekade lokala kulturmiljö är mycket varierande med dagens lösning för VA (sommervatten, hink-in-hink-ut).
Sammanfattande kommentarer	-

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.	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 4 kap. 34 § PBL erfordras.	
Miljöpåverkan är så betydande att andra lokaliseringalternativ bör utredas.	

Avgränsning

MKB-dokumentet MKB behövs inte.

Arbetsgrupp

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

Vanessa Scheffler	Planarkitekt, Planavdelningen, SBF
Daniel Ängmo	Stadsarkitekt, Utvecklingsenheten, SBF
Charlotta Kjällström	Kommunbiolog, Parkavdelning, SBF
Crafton Caruth	Utredningsingenjör, ESEM
Peter Jensen-Urstad	Miljöinspektör, Miljökontoret
Karin Israelsson	Markstrateg, Fastighet och Exploatering, KLK
Magnus Lind	Exploateringsingenjör, Fastighet och Exploatering, KLK

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Vanessa Scheffler
Planarkitekt

Detaljplan för

Ängsholmen 1:2

Ängsholmen Östra

Mälarstranden
Eskilstuna kommun

Sammanställning av synpunkter från samråd

Inledning

- Allmänt** Sammanställningen av synpunkterna görs för ett standardförfarande och sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet. Sammanställningen redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Sammanställningen av synpunkterna redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.
- Samrådsrets** Samråd har skett med boende inom planområdet, berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter.
- Plansamråd** Planförslaget skickades till boende, berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter. Övriga har informerats via annons i lokalpressen.
- Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5, Torshälla bibliotek samt på dansbanan i Ängsholmen. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 28 juni till och med den 27 augusti 2021.
- Inkomna synpunkter** 81 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 78 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen för granskning.

Sammanställning av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen **Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende miljökvalitetsnormer och strandskydd beaktas:

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Länsstyrelsen har inte tagit del av framtagna dagvattenutredning (AFRY, 2020-12-10) och har därför inte kunnat bedöma dagvattensituationen inom området. Ett genomförande av detaljplanen får inte medföra att eventuella föroreningar sprids till mark, grund- och ytvatten och så att MKN vatten försämrats. Det är av stor vikt att försiktighet vidtas när fastigheterna ansluts till kommunalt VA, så att inte eventuella föroreningar sprids.

I det fall dagvattenutredningen visar att det behövs åtgärder för att hantera dagvattnet i området ska detaljplanen ge förutsättningar för att genomföra dessa. Identifierade behov av åtgärder, exempelvis tillräckliga ytor för fördröjning/rening samt höjdsättning för att styra flöden så att ev. översvämningar behöver säkerställas med bestämmelser på plankartan.

Strandskydd

Att upphäva strandskydd i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken (MB) och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Ett upphävande får inte omfatta ett område som behövs för att säkerställa fri passage och allemansrättslig tillgång till området för allmänheten samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Länsstyrelsen konstaterar att tillräckligt underlag för att bedöma förutsättningarna för att upphäva strandskyddet saknas i planförslaget samt att det brister i redovisningen av de särskilda skäl som ligger till grund för upphävandet. Länsstyrelsen efterfrågar därför en strandskyddsutredning som redogör för områdets historik, vilka åtgärder, anläggningar och byggnader som tillkommit lagligen samt visar planens konsekvenser för allemansrättslig tillgång till området och dess påverkan på djur- och växtlivet. Kommunen behöver även redogöra för hur intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Kommunen behöver även redogöra för de avvägningar som gjorts kring vilka åtgärder som tillåts genom upphävande av strandskydd i detaljplanen och vilka åtgärder som avses tillåtas i senare dispensprövning.

Gata

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom område för allmän platsmark GATA₁. Vilket särskilt skäl som åberopas framgår dock inte av planförslaget.

Planen möjliggör en breddning av befintliga vägområden. Länsstyrelsen anser att de markområden som berörs inte kan anses vara i anspråkstagna på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen saknar underlag för bedömning om befintliga vägområden tillkommit lagligen.

Parkering

Av planförslaget framgår att nya parkeringsytor inom kvartersmark möjliggörs i anslutning till Skabbholmen, intill badplatsen och utmed Ängsholmsvägen. Kommunen har inte för avsikt att upphäva strandskyddet för dessa områden men åtgärdernas förenlighet med strandskyddsbestämmelserna behöver belysas i planförslaget.

Bostäder

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom kvartersmark B-bostäder. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § punkt 1 MB då tomterna bedöms vara ianspråktaga på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Länsstyrelsen ifrågasätter möjligheten att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostäder i den omfattning som detaljplanen anger. Exempelvis finns tidigare beslutade tomtplatsavgränsningar för tomt 44 och 58 1. Planförslaget tillåter en utökning av det privatiserade området för dessa tomter då strandskyddet föreslås upphävas även utanför de beslutade tomtplatsavgränsningarna.

För att kunna upphäva strandskydd med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 1, måste det handla om ett lagligt ianspråktagande. För att ett område ska vara lagligen ianspråktaget ska åtgärden ha vidtagits inom område som inte omfattades av strandskydd då den utfördes, exempelvis innan det generella strandskyddet infördes år 1975, alternativt ha dispensgivits.

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget tillåter tomter upp till 1 500 m². Med föreslagna bestämmelser om minsta fastighetsstorlek så möjliggörs avstyckning av så stora tomter och därmed ytterligare byggrätter. Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver tillföras underlag för bedömning om tomterna tillkommit lagligen samt att bestämmelser om fastighetsstorlek ses över för att förhindra att nya fastigheter skapas.

Tekniska anläggningar

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet för tekniska anläggningar E1 med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 5 MB då de behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område.

Länsstyrelsen instämmer i att tekniska anläggningar kan behövas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Kommunen behöver dock utreda och redogöra för eventuella alternativa placeringar, förutom det faktum att de behöver placeras i lågpunkter. Minsta möjliga intrång ska göras i det strandskyddade området. De avvägningar och hänsyn man tagit till strandskyddets syften behöver framgå.

Samlingslokal

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet för samlingslokal C₁ med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 1 MB då tomten bedöms vara ianspråktagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Även 7 kap 18 c § punkt 3 åberopas då sjöscoutkårens verksamhet vid samlingslokalen på Skabbholmen är beroende av vattnet och därför behöver vara lokaliserad i anslutning till vatten.

Länsstyrelsen anser att kommunen inte visat att de särskilda skälen kan åberopas. Planförslaget behöver tillföras underlag för bedömning om samlingslokalen tillkommit lagligen samt en redogörelse om behovet kan tillgodoses på annan plats.

Dansbana

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet för dansbana N₁ men har inte redovisat vilket särskilt skäl som åberopas. Planförslaget behöver tillföras redovisning av särskilt skäl för upphävande samt underlag för bedömning om dansbanans markområde samt byggnad tillkommit lagligen.

Vattenområden

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom vattenområde W₁, W₂ och W₃ men har inte tydligt redovisat vilka särskilda skäl som åberopas. Länsstyrelsen konstaterar att det finns bryggor inom andra områden där strandskyddet inte förslås upphävas. Kommunens motiv till detta saknas. Befintliga bryggors lagliga status framgår inte av planförslaget. Länsstyrelsen anser att kommunen inte visat att det finns förutsättningar för att upphäva strandskyddet inom vattenområdena på det sätt planen föreslår. Bedömningen av om ett område är ianspråktaget ska baseras på en utredning av hur allmänheten har tillgång till området idag och vilken påverkan en tillåten anläggning skulle få på tillgängligheten.

Planförslaget behöver tillföras uppgifter om vilka brygganläggningar som tillkommit lagligen och vilka som avses prövas i senare dispensansökningar. Länsstyrelsen anser att det behövs en naturvärdesbedömning av vattenområdena för att klargöra om strandskyddet kan upphävas utan att strida mot syftet att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Det framgår inte av planförslaget om utredning skett för att identifiera grunda bottenar. Ett ökat antal bryggor kan leda till behov av muddring vilket har en negativ miljöpåverkan.

Fri passage

Länsstyrelsen noterar att planförslaget säkerställer fri passage förutom inom kvartersmark på Skabbholmen. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att tillgången till strandlinjen vid Skabbholmen har ringa betydelse för allmänheten. Strandskyddet är ett starkt allmänt intresse som normalt har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Länsstyrelsen ser att det finns risk att den avhållande effekten på allmänhetens tillgång till vattenområdet ökar genom att den upplevda hemfridszonen ökar. Utförligt resonemang och tydligt ställningstagande kring fri passage i detta område

saknas och behöver tillföras planbeskrivningen.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Enligt Länsstyrelsens kartunderlag finns flera fridlysta och hotade rödlistade arter inom planområdet. Artskyddsförordningen innebär förbud mot att genomföra fysiska åtgärder som kan skada fridlysta arter. Länsstyrelsen anser att en naturvärdesinventering behöver genomföras för att kunna identifiera vilka eventuella skyddsåtgärder som behöver vidtas och hur dessa arter ska skyddas vid en exploatering. Inventeringen behöver göras av land- såväl som vattenområden.

Länsstyrelsen har inte tagit del av genomförd ekosystemtjänstanalys. En bedömning av områdets betydelse för arters spridningssamband och grön infrastruktur behöver göras om det inte framgår av analysen.

Särskilt skyddsvärda träd omfattas av åtgärdsprogram (Rapport 6946, Naturvårdsverket 2012) och har stor betydelse för bevarandet av biologisk mångfald och för att uppfylla antagna miljökvalitetsmål. Det är därför positivt att kommunen infört bestämmelser om marklov för fällning av skyddsvärda träd inom planområdet. En verksamhet eller åtgärd som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön, och som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken, ska anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Borttagande av ett särskilt skyddsvärt träd kan utgöra en väsentlig ändring av naturmiljö. Länsstyrelsen anser därför att information om detta behöver tillföras planbeskrivningen.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Länsstyrelsen delar synen att östra Ängsholmen är ett av få kvarvarande fritidshusområden vid Mälarstranden med bevarad karaktär. Det är därför bra att en kulturmiljöutredning (WSP, 2020-08-26) har tagits fram som ett underlag för detaljplanen. Länsstyrelsen bedömer att de riktlinjer som anges i analysen, Särskilt värdefulla byggnader och tomter samt miljöskapande byggnader och tomter – utrymme för nybyggnation i huvudsak har följts i planförslaget. Emellertid kan ifrågasättas om planområdets småskaliga karaktär och bebyggelsemönstret med mycket små byggnadsvolymer, ca 50 m² och mindre, kommer att upprätthållas när planförslaget i vissa delar tillåter huvudbyggnader på 80–100 m² per fastighet. Kulturmiljöanalysen bedömer att högsta tillåtna byggrätt för huvudbyggnad inte bör överstiga 60 m² BTA vilket Länsstyrelsen delar.

I likhet med kulturmiljöanalysen anser Länsstyrelsen att särskilt värdefull bebyggelse och tomter ska skyddas och bevaras och att skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud därför bör införas inom det område som i planbeskrivningen benämns område 2.

Det är bra att generella bestämmelser om varsamhet angivits vad gäller t.ex. gestaltning, höjd, storlek och utformning av komplementbyggnader vilket innebär att ny bebyggelse anpassas till befintlig och att kulturmiljön tas tillvara. Det är även positivt att grova träd och äldre vegetation ska sparas. Det är bra att

planområdet bedömts som särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt PBL och att attefallsreglerna därmed inte är tillämpbara inom området och att bygglov krävs för anmälningspliktiga åtgärder.

Svar:

Miljö kvalitetsnormer

En systemskiss har upprättats för att bedöma behovet av utrymmen för föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet. Systemskissen och dagvattenutredningen drar båda slutsatsen att dagvattnet med råge kan hanteras inom föreslagna åtgärder. Erforderliga ytor för dagvattenhantering har avsatts i plankartan.

Strandskydd

Hela strandskyddsavsnittet har arbetats om och kompletterats i enlighet med er synpunkt. Respektive område har undersökts utifrån påverkan på strandskyddets intressen och en tydligare motivering för upphävande av strandskydd har redovisats.

Naturmiljö

En ekosystemtjänstanalys har gjorts och bifogas planhandlingarna. När det gäller hotade arter kommer inga större ingrepp att göras i naturmarken. En spridningsanalys finns även som visar på att arterna har möjlighet att sprida sig. De särskilt skyddsvärda träden kommer skyddas i plankartan vilket också gynnar arterna i området. Ett stycke om fladdermöss kommer att tillföras planbeskrivningen. En översiktlig naturvärdesinventering har gjorts 2016 och de mest värdefulla områdena kommer att sparas i planen. Kommunen anser därför inte att någon särskild naturvärdesinventering behövs utöver ekosystemtjänstanalysen. Att det gäller samrådsplikt för skyddsvärda träd kommer att läggas till både plankarta och planbeskrivning.

Kulturmiljö

Skydds- och rivningsbestämmelser bedöms inte aktuella inom planområdet.

Kulturmiljölagen

Efter samrådet har behov framkommit av att möjliggöra en mindre utbyggnad av bostäderna inom influensområdet från fornborgen. Granskningsförslaget föreslår en mindre utbyggnad för huvudbyggnader. Planbeskrivningen redovisar kommunens avvägningar.

Lantmäteriet

Plankartan

Koordinater saknas i x-ledd.

Grundkarta

Registerbeteckningar saknas för Ängsholmen ga:1 och ledningsrätt 0484-08/128.1 och 0484-08/128.2 i grundkartan.

Det finns en bostadsbyggnad och några komplementbyggnader inom naturmarken. Om byggnaderna är rivna men felaktigt redovisade i den digitala registerkartan bör de tas bort från plankartan. Om bostadsbyggnaden istället ska vara kvar och nyttjas som bostad bör den tryggas med kvartersmark för bostad.

Det finns även några bryggor som är utritade i plankartan i det öppna vattenområdet, se bilder nedan. Kommunen bör här fundera på om bryggorna ska tryggas med W₃-område och eventuellt ingå i en gemensamhetsanläggning.

Svårigheter med att använda x-område i ort med enskilt huvudmannaskap samt otydlig beskrivning i planhandlingarna

I det aktuella planförslaget finns x-område utlagt och det är inte tydligt beskrivet hur genomförandet ska gå till. Eftersom planförslaget ligger i en ort där det inte tillämpas kommunalt huvudmannaskap finns det en del praktiska problem vid genomförandet.

Generellt gäller följande för x-områden:

- Genom att lägga ut x-områden i en detaljplan reglerar kommunen så att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.
- Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala ersättning för detta. Vid en värdering för upplåtelse av rättighet inom ett x-område används fastighetens marknadsvärdeminskning plus ett tillägg om 25% som värderingsmetod.
- Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.
- Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man t.ex. skapat rättighet för området.
- Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteriförrättning.
- I en ort där det inte tillämpas kommunalt huvudmannaskap kan dessutom följande problem uppstå:
- Svårigheter för kommunen att ordna med snöröjning och underhåll av x-området eftersom det inte finns kommunal skötsel av det övriga gatunätet.
- Till skillnad från vad som gäller för allmän plats finns det ingen möjlighet att tvångsvis bilda gemensamhetsanläggning på ett x-område.
- Om trots detta en gemensamhetsanläggning ska bildas på ett x-område medför värderingsreglerna för x-områden att den berörda markägaren får en annan ersättning än vad som skulle gällt ifall en gemensamhetsanläggning upplåtits på vanligt sätt.

I planbeskrivning behöver det framgå tydligt på vilket sätt som x-området ska finansieras och byggas ut och med vilken form av rättighet som områdets tillgänglighet ska garanteras. I många fall finns det skäl som talar för att kommunen borde överväga att istället för att lägga ut området för gång- och cykeltrafik som x-område planlägga det antingen som:

- allmän plats
- g-område för att hindra bygglov som kan motverka

- gemensamhetsanläggningen och visa var gemensamhetsanläggning bör upplåtas (men absolut inte gx som inte är tillåtet)
- inte lägga ut någon bestämmelse alls på kvartersmarken (på kvartersmark går det fint att bilda gemensamhetsanläggning även utan g-områden)

Fastighetsrättsliga frågor

I den fastighetsrättsliga delen står det att det eventuellt kommer bildas servitut och gemensamhetsanläggningar. Det måste vara tydligt redan i detaljplanen om markreservat ska läggas ut för att planen ska kunna genomföras i sin helhet. I planbeskrivningen står det att parkeringsplatserna ska serva befintlig bebyggelse. Det är dock inte utrett vilka fastigheter som ska nytta parkeringsplatserna om de utgör en gemensamhetsanläggning.

I planen är det inte tydligt hur man ska ta sig till bostadshusen och samlingslokalen ute på Skabbholmen. Om avstyckning sker av kvartersmarken är det inte säkert att det går att trygga några formella rättigheter på naturområdet. Kommunen bör här fundera på om ett gång-område ska läggas ut eller en utformningsbestämmelse.

Till småbåtshamnen i anslutning till samlingslokalen finns en brygga utritad delvis på naturområdet. Om avsikten är att hela bryggan ska ingå i en framtida avstyckning av samlingslokalen bör W2-området och kvartersmarken utökas.

Det är överlag lite otydligt angående parkeringsplatserna och hur dessa ska genomföras.

Angående parkeringsytan för Skabbholmen så framstår det som rimligt att det ska kunna genomföras som en gemensamhetsanläggning. Sen kan man ifrågasätta storleken och om det är rimligt med en yta för fyra parkeringsplatser som ska vara både till samlingslokalen och de tre husen.

Angående parkeringsytan vid badplatsen så framstår det som att det ska vara en mer allmän parkeringsyta till badplatsen och framtida naturreservat. Det vore kanske mer lämpligt om detta planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap? Samma sak gällande de tre långsgående parkeringsplatserna som enligt beskrivningen ska tjäna framtida naturreservat och som nu avses ingå i en gemensamhetsanläggning. Det verkar kanske mer rimligt att dessa ytor ska vara allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Övrigt

Finns det behandlat att detaljplanen föranleder kommunen att genom sin namnberedning eller liknande meddela beslut om kvartersnamn?

Svar:

Plankartan justeras i granskningshandlingen enligt synpunkt.

Det är inte bostadshus. Första urklippet från plankartan är en husgrund från ett tidigare fritidshus. Andra utklippet är byggnader tillhörande dansbanan samt byggnad tillhörande scoutverksamheten inringade. I tredje utklippet är flytbryggorna samt ett förråd tillhörande badplatsen inringade.

De bryggor som saknas kommer mätas in när de läggs i för säsongen. Detta kommer dock inte hinnas i tid för granskningshandlingarna. Till antagandehandlingarna kommer bryggorna vara korrekt visualiserade.

Kommunen avser inte att säkra övriga bryggor med W₃-område, då de inte bedöms tillkommit på laglig grund.

x-områden utgår i granskningsförslaget.

Planbeskrivningen har förtydligats angående framtida ansvar och rättigheter.

Stadsbyggnadsnämnden kommer besluta om kvartersnamn i vanlig ordning.

**Statens
geotekniska
institut**

I planhandlingarna redovisas information om de geotekniska förhållandena baserat på SGU:s jordartskarta. Inga geotekniska undersökningar har utförts som underlag för planen.

Enligt planbeskrivningen utgörs marken utgörs främst av morän och berg i dagen. Lera finns utmed vattnet i planområdets nordöstra del och på Ängsvaktarens gamla åkertäppor. Inom området finns även stora stenblock och bergbranter.

Enligt planbeskrivningen anses det inte finnas något behov av en geoteknisk utredning i samband med fastställande av detaljplanen, då majoriteten av bebyggelsen står på morän eller berg. SGI delar inte kommunens/denna bedömning utan anser att en geoteknisk utredning behöver utföras med hänsyn till förekomst av lera, stora bergblock och bergbranter.

Enligt plan- och bygglagens andra kapitel ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5§ PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet.

SGI ger följande rekommendationer avseende geotekniskt utredningsarbete för detaljplaneskedet:

- Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning, baserad på (nya och/eller befintliga) geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och/eller en geoteknisk besiktning/kartering, utföras av en geoteknisk sakkunnig. Omfattningen av utredningar och besiktningar/karteringar beror på de geotekniska förutsättningarna och planändamålet. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras inklusive blocknedfall, erosion och bergteknisk stabilitet ska bedömas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas.
- SGI rekommenderar att geoteknisk och bergteknisk utredning, enligt ovanstående beskrivning, utförs i detaljplaneskedet för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planändamålet. Geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena och erosionsrisker måste klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att fortsatt planläggning är möjlig förutsatt att de geotekniska förhållandena och de geotekniska förutsättningarna avseende risk för skred, ras och erosion klarläggs i detaljplanen samt att det kan påvisas att stabiliteten är tillfredsställande för de förhållanden som planen medger. Krävs det åtgärder eller restriktioner för att uppnå tillfredsställande stabilitet bör dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen.

Svar:

En geoteknisk kartering har genomförts och bifogats planhandlingarna. De geotekniska förhållandena bedöms inte innebära några hinder för detaljplanens genomförande och bedöms inte motivera några regleringar i plankartan.

**Havs- och
vattenmyndigheten**

Havs- och vattenmyndigheten har tagit del av samrådsunderlaget i rubricerat ärende.

Myndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget. Det innebär inte att myndigheten tagit ställning i sakfrågan eller till handlingarna i ärendet.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Svar:

Synpunkten noteras. Kommunen har inga andra åsikter om ansvarsfördelningen.

**EEM
Fjärrvärme**

I aktuellt område finns det ingen fjärrvärme och inga planer på att etablera sig finns för närvarande.

Svar:

Planbeskrivningen justeras utifrån ert yttrande.

EEM VA

Vatten och spillvatten

En mindre revidering behöver göras på s24 i planbeskrivningen.

Dagvatten

Det behöver ändras i planbeskrivningen på s25-26 då den hänvisar till Eskilstuna kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ifrån 2015. Det har tagits fram en dagvattenplan och policy som ligger till grund för dagvattenhanteringen i kommunen idag. Det är den som dagvattenutredningen baseras på och således planens dagvattenhantering. För övrigt så finns det utrymme i planen för att lösa dagvattenhanteringen.

Skyfallshantering

På sida 27 i planbeskrivningen så står det att EEM kommer att bygga allmänna anläggningar i identifierade lågpunkter för att hantera vattnet. EEM kommer att bygga en allmän anläggning i en av lågpunkterna men den dimensioneras inte för ett 100-årsregn. EEM ansvarar inte för skyfall så det kan tolkas fel när det står så. Dock är lågpunkterna belägna i naturmark som medför att dom kan översvämmas utan att bebyggelsen tar skada baserat på kommunens skyfallskartering.

Svar:

Planbeskrivningen har justerats i enlighet med era synpunkter.

Kommunala rådet för funktionsrätts- frågor samt Funktionsrätt Eskilstuna

Plankarta 1 samt plankarta 2

Under upplysningar föreslås Tillgänglighet lagstadgad enligt Plan- och Bygglagen (PBL) nämnas.

Planbeskrivning

Tillgänglighet

Till att börja med ska även kringliggande mark utformas enligt lagkrav för tillgänglighet.

Används lagstadgad tillgänglighet enligt nämnda regelverk medvetet kan den bidra till förhöjd gestaltning av området. Att tillgänglighet är lagstadgad enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bör därför belysas liksom att vägledning och stöd finns i Boverkets Byggregler (BBR). Att regelverket gäller för personer med nedsatt fysisk förmåga, syn, hörsel, kognitiv och/eller psykosocial förmåga kan även uppmärksammas.

Svar:

Tillgänglighet ska lösas i bygglov och behöver därmed inte finnas med på plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras enligt er synpunkt.

Styrelsen för samfälligheten Ängsholmen

I sak svarar vi för vägarnas underhåll genom anläggningsbeslut 2000-08-28 och vi ställer oss frågande till att en ny gemensamhetsanläggning ska bildas med uppdrag att drifva och underhålla gator i området som vi redan utför genom anläggningsbeslut! Även att det ska kvarstå i enskilt huvudmannaskap.

Att i planbeskrivningen förordar enskilt huvudmannaskap i utredningen ser vi som en strategi utifrån nuläget, möjligtvis för att slippa ta ansvaret för vägunderhåll trots att kommunen fortsatt kommer att äga och ställa krav på nyttjande av allmän mark (vägar).

Samfälligheten ser inga fördelar i att fortsatt ha kvar huvudmannaskapet för vägarna inom förslaget och att de ska vara kvar hos samfälligheten.

Anledningen till vårt ställningstagande i detta är: Om framtida utökning av permanentboende sker kan kommunen ställa krav på att bredda gatorna för att service och fullgod trafiksäkerhet ska finnas om fler väljer att bosätta sig permanent på Östra Ängsholmen.

Att svara för att underhålla parkeringar för utomstående med parkeringsplatser

för att de skall ha möjlighet att besöka objekt som Eskilstuna kommun i detaljplanen pekar ut som attraktiva besöksobjekt.

Styrelsen anser att det är kommunen som bör ta över ansvaret för drift och underhåll av vägarna på östra sidan och framöver ser vi även att ansvaret för att underhålla vägarna på västra sidan av Ängsholmen kan diskuteras som för övrigt är i fint skick efter VA arbetena från 2006.

Styrelsen önskar även information om eventuella kostnader för vägföreningen vid ett övertag av vägarna på östra sidan innan beslut tas.

Samfälligheten har för varje år som går betydligt svårare att finna engagemang bland medlemmarna i området för att engagera sig i styrelsearbetet för våra vägar, vilket framöver kommer att påverka hela ängsholmen avseende vägarbetsbeskaffenhet.

Att det i nuläget, i östra Ängsholmen är ett "rent" fritidshusområde, och underhålls genom vårt huvudmannaskap, behöver inte innebära att Ängsholmen i fortsättningen ska vara det nu när östra området planläggs för mer permanent bruk.

På teamsmötet den 25 augusti önskade ni input från oss i vägföreningen över problem med de vägar vi ej ombesörjer driften på idag! Vi har nedan summerat det vi känner till idag:

1. Järpvägen - norra udden från tomt 52-60, vändplats saknas och yta där snömassor och grus kan läggas. Denna väg är idag grusad.
2. Korpvägen saknar vändplats samt yta för snömassor. Vägen är väldigt smal att svänga in på. Denna väg är idag grusad.
3. Måsvägen saknar vändplats samt yta för snömassor. Vägen är idag grusad.
4. Kråkvägen saknar vändplats samt yta för snömassor, väldigt smalt parti på mitten av sträckan. Vägen är idag grusad.
5. Skatvägen underhålls och har vändplats. Vägen är idag grusad.
6. Infart Ängsholmsvägen 31 (osäker om det är infart till fler tomter) saknar vändplats samt yta för snömassor. Vägen är idag grusad.
7. Ängsholmsvägen till tomt 29 saknar vändplats och ytor för snömassor. Vägen är idag grusad.
8. Sparvvägen saknar vändplats samt yta för snömassor och är väldigt smal. Vägen är idag grusad.
9. Ängsholmsvägen - infart till tomt 18 och 22 saknar vändplats samt yta för snömassor. Vägen är idag grusad.
10. Starvägen-Andvägen saknar vändplats och saknar yta för snömassor. Vägen är idag grusad.

Övriga frågeställningar som vi i vägföreningen önskar svar på:

1. Om det blir enskilt huvudmannaskap av vägarna på östra sidan kommer kommunen bekosta dikning, vändplatser samt breddning av vägarna innan det enskilda huvudmannaskapet träder i kraft?
2. Kommer kommunen lägga slang som kan användas för framtida belysning när man gräver för VA?

3. I planprogrammet skrivs att dessa vägar endast består av ett körspår och att vändzoner inte är möjligt men för att VA ska få plats så kommer dessa vägar att breddas till 6m. Idag är dessa vägar 2-4.5 m.
4. Kommunen säger även att de äger berörd mark och att samtliga fastigheter som bildas i området kommer att vara deltagare i den bildade gemensamhetsanläggningen för områdets vägar, menas det även skyldighet eller?

Svar

Kommunen kommer inte ta över huvudmannaskapet för vägar inom planområdet. De parkeringsplatser som föreslås i detaljplanen kommer kommunen att bekosta. Huvudmannaskapet för vägarna är redan idag enskilt och kommer därmed inte "bli" enskilt i samband med detaljplanens genomförande.

1. *Kommunen kommer inte bekosta dikning, breddning och vändplatser inom vägområdet. Kommunen kommer dock vi Eskilstuna energi och miljö i egenskap av VA-huvudman ansvara för de diken som tar hand om dagvatten från kommunens mark.*
2. *Inget sådant finns planerat i nuläget. Detta får hanteras vid detaljprojekteringen.*
3. *Vägområden föreslås mycket riktigt regleras upp med en minsta sektion om 6 meter.*
4. *I anläggningsbeslutet kommer rättigheter och skyldigheter regleras.*

Gemensamt samrådssvar 24 stycken inkomna yttranden

Ett gemensamt yttrande har inkommit från flera sakägare. I vissa fall har dessa skickats in som en del av ett helt yttrande eller som komplettering till tidigare yttrande. Det redovisas nedanför endast en gång. I de fall det gemensamma yttrandet var del av ett annat yttrande görs en hänvisning till detta.

Undertecknad arrenderar mark av Eskilstuna kommun och tillskriver nu kommunen med anledning av det pågående samrådet avseende förslag till detaljplan för Ängsholmen 1:2 (Ängsholmen Östra), diarienummer SBN/2018:194.

I huvudsak är jag positivt inställd till förslaget. Jag vänder mig dock mot förslaget om enskilt huvudmannaskap för vägarna inom detaljplaneområdet. Huvudregeln i Plan- och bygglagen anger att enskilt huvudmannaskap endast kan vara ett alternativ om det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl listas anges bland annat:

"Det finns inget allmänt intresse av vägarna då de endast betjänar fritidshusområdet. Det är därmed endast arrendatorerna/framtida fastighetsägare som har väsentligt intresse av vägarna".

Det stämmer inte med andra delar av den föreslagna detaljplanen. Där listas ett framtida naturreservat, en kommunal badplats samt en fornborg som viktiga besöksobjekt för allmänheten. Fornborgen anses vara av så stort värde för allmänheten att bebyggelsen där ska anpassas för att inte störa intrycket. Tillgången till badplatsen anses också vara "av stort intresse både för både invånarna i Ängsholmen och allmänheten".

Vidare står det att det kan bli "aktuellt att bredda gatorna för att service och fullgod trafiksäkerhet ska kunna fungera" om fler väljer att bosätta sig permanent på Östra Ängsholmen. Det kommer att kräva rätt kompetens för att kunna bli lyckat.

Jag anser att det är kommunen som är bäst lämpad i det här fallet och att det är en kommunal angelägenhet att bygga och underhålla vägar. Det är inte rimligt att de boende inom planområdet skall tillgodose allmänheten och andra utomstående med vägar och parkeringsplatser för att de skall ha möjlighet att besöka objekt som Eskilstuna kommun i detaljplanen pekar ut som attraktiva besöksobjekt.

Bara för att det i nuläget, då Östra Ängsholmen är ett "rent" fritidshusområde, är enskilt huvudmannaskap torde det inte innebära att det i fortsättningen ska vara det nu när området planläggs för mer permanent bruk. Det är redan i nuläget svårt att hitta engagerade och kunniga medlemmar till samfällighetens styrelse (inte att sammanblanda med Ängsholmes friluftsförening).

Dessutom blir vi fastighetsägare och boende i Eskilstuna, genom det föreslagna enskilda huvudmannaskapet och kommunalskatten, dubbeltaxerade.

Jag anser att detta är en viktig fråga och det finns också en hel del rättsfall inom området där mark och miljööverdomstolen i likande fall har slagit fast att det ska det vara kommunalt huvudmannaskap för vägarna och annan allmän plats. Jag förutsätter att kommunen ändrar från enskilt till kommunalt huvudmannaskap. Om så ej sker får jag överväga om frågan skall prövas i domstol genom överklagande.

Svar:

Det är mycket riktigt att huvudregeln i Plan- och bygglagen är att gator ska ha kommunalt huvudmannaskap vid nya detaljplaner. Det är dock även möjligt att ange enskilt huvudmannaskap om särskilda skäl föreligger. Kommunen anser fortfarande att det inte är motiverat med kommunalt huvudmannaskap inom Ängsholmen Östra. Kommunen redogör för särskilda skäl på sidan 28 i planbeskrivningen.

Ängsholmens badplats Skabbenbadet är idag en kommunal badplats, som dock drivs och sköts av Ängsholmens samfällighetsförening. Föreningen får bidrag av kommunen för detta. Gatorna är idag enskilda. Ingen förändring av badplatsen föreslås i samband med detaljplanens genomförande. I och med att det finns en fungerande lösning i dagsläget anser kommunen inte att badplatsen motiverar kommunalt huvudmannaskap för gator.

Kommunen har i gällande översiktsplan och grönplan pekat ut Ängsholmsberget som möjligt framtida naturreservat. Om det kommer genomföras eller ej är oklart i nuläget. Naturreservat syftar i första hand till att långsiktigt skydda natur som anses värdefull, inte för att gynna besöksnäringen. Fornborgens värde ligger i dess kulturhistoriska värde och är skyddad genom kulturmiljölagen. Fornborgen pekas inte ut för dess möjlighet som besöksobjekt. Fornborgen finns att besöka även idag.

En väg som uppbär statliga eller kommunala bidrag för vägunderhåll ska normalt hållas öppen för allmän trafik.

**Eskilstuna
Sjöscoutkår**

Sjöscoutkåren bedriver på Skabbholmen verksamhet för barn och ungdomar. Verksamheten består av dels sjöverksamhet med båtar och kanoter dels av traditionell scoutverksamhet. För att kunna bedriva verksamheten behövs ett sjönära läge med god tillgång till vattnet via bryggor. De befintliga bryggorna är delvis renoverade men har samma storlek, utseende och konstruktion som de har haft sedan lång tid tillbaka. Kåren har en egen byggnad på arrendetomt med tillgång till sommarvatten. Sommarvattnet är fullt tillräckligt för att bedriva verksamheten. Kåren har alltså inget behov av något mer utvecklat VA. Kåren har inget behov av att äga tomten.

Frågor:

- Kan vi behålla bryggorna som de är beskaffade i dagsläget?
 - Kommer vi att kunna disponera bryggorna själva utan att behöva upplåta dem till allmänheten?
- Kan vi fortsätta att arrendera tomten?
- Kan vi fortsatt ha sommarvatten och inte ansluta till VA om och när detta blir utbyggt i området?

Om vi blir tvungna att ansluta till VA, vad kommer det att kosta? Och när kommer det i så fall att ske?

Svar

- *Inga förändringar av bryggorna är planerade i samband med detaljplanens genomförande*
- *Ja, fortsatt arrende kommer vara möjligt.*
- *Kommunen kan inte tvinga er att ansluta till kommunalt VA. Däremot kommer en anslutning byggas i fastighetsgräns.*

En anslutningsavgift måste samtliga boende/arrendatorer betala. Avgiften blir enligt gällande taxa som kan ses på Eskilstuna Energi och Miljös hemsida. När en utbyggnad av VA-nätet är aktuell är en fråga för VA-huvudmannen, det vill säga Eskilstuna Energi och Miljö.

Privatperson 1

Detaljplanen ska ge förutsättningar till friköp och anslutning till kommunalt vatten och avlopp (VA) för arrendetomterna i planområdet. Planområdets småskaliga fritidshuskaraktär med små byggrätter ska bevaras. Detta är två meningar som inte går ihop. Titta på västra Ängsholmen hur det ser ut efter friköp och VA. Om fritidskaraktären ska gälla så måste kostnaderna för att äga ett fritidshus hållas inom rimliga gränser. Om vatten och avlopp dras in i dom små utrymmen som finns med möjligen en försiktig tillbyggnad så måste hela huset isoleras och monteras nya fönster för att kunna hålla en frosthöj temperatur i huset vintertid. Alternativet är att tömma huset och golvbrunn på vatten vintertid. Om kostnaden för den korta perioden på sommarboende blir för hög kommer husen att säljas till spekulanter som bygger om till permanent boende. Då har vi processen för en förvandling av området liknande västra Ängsholmen. Självt är jag pensionär och har en kostnad idag på ca 12000 SEK för endast boende i stugan under en kort sommarperiod. Med friköp och VA kommer den kostnaden troligen att bli 60000 SEK vilket är för mycket för min pension. Att vara kvar med arrende ser jag inte heller som ett alternativ.

Sommarvatten försvinner på sikt. Fritidshuset ersätts för åretrunt boenden (det kommer inte gå att stoppa). Går inte att sälja eller överlämna till ny ägare. Om detta trots allt kommer att genomföras så finns det ett alternativ till friköp som heter tomträtt. Det är en annan form av arrende där husägaren betalar en avgäld och där det går för husägaren att pantsätta sin fastighet. Jag tror ändå att det blir för dyrt för mej men kanske ett bättre alternativ för några.

Svar:

Ängsholmen västra ser ut som det gör på grund av de relativt frikostiga byggrätterna. Ambitionen i denna plan har varit att medge tillräckligt stor byggrätt för att kunna utveckla sin tomt samtidigt som den småskaliga bebyggelsen bevaras. I granskningsförslaget har byggrätterna utökats, se sidorna 12 – 17 i planbeskrivningen. Kommunen anser inte att tomträtt är aktuellt inom detta område.

- Privatperson 2** Jag skriver dessa kommentarer i egenskap av 4:e generationen arrendator av Tomt/stuga i Ängsholmen. Min mormors pappa tecknade kontrakt för tomt nummer 2 (som tomtnumret var på den tiden) den 6/4 1939 (jag har originalkontraktet kvar). Min morfar tecknade den 11/4 1939 kontraktet för tomt nr 1. Dessa två tomter slogs sedermera ihop till en (1) tomt, eftersom samma familj arrenderade Tomt nr 1 och tomt nr 2, och är således numera tomt nr 4. Min mormor tog över kontraktet av sin pappa, min mamma tog över kontraktet efter min mormor och jag har tagit över kontraktet efter min mamma.
- Jag skriver också kommentarerna nedan med den utgångspunkten att vi avser köpa loss vår tomt och dra in kommunal VA till fastigheten men då krävs det att vi får bygglov till en ny huvudbyggnad att bo i annars kommer vi behålla hink in, hink ut. Tanken är att behålla nuvarande "huvudbyggnad" också då den endast är ca 16-17m² stor och använda som gäststuga.
- Jag är osäker på hur ni vill att man kommenterar Samrådshandlingens olika delar, så jag ger mina synpunkter sida för sida, punkt för punkt här nedan. Ni upprepar ju samma saker på flera delar av handlingen men jag antar att det räcker att man ger synpunkten en gång.

Mina kommentarer/synpunkter/frågor:

Inledning

Sid 2: Syfte: Det står att "...ges möjlighet till en mindre utbyggnad". Vad menar ni egentligen med detta? Kan ju tolkas som att man inte för göra annat än att just bygga ut en mindre utbyggnad? Eller...?

Plandata

Sid 2: Arrendeavtal: Varför nämner ni att arrendeavgiften är mycket låg i förhållande till markvärdet? Vilken betydelse har detta i sammanhanget?

Sid 3: Arrendeavtal: Det står att "Arrendetomterna är därför mycket låg idag". Jag antar att detta är en felskrivning och att det saknas några ord? Igen, vilken betydelse har det i sammanhanget att arrendeavgiften är låg idag?

Kommunala ställningstaganden

Sid 3: Grönplan: var kan man hitta kommunens grönplan och vad menas med ”så kallat grönt samband”?

Sid 3-4: Planprogram: Alternativ 2 förordas och där står ”...ges möjlighet till en mindre utbyggnad...”. Vad menas med denna skrivning? Vi vill ju bygga ett hus till? Inte bygga ut det hus vi har? Eller menar ni att man får bygga ut utan bygglov för just denna utbyggnad?

Sid 3: Planprogram: vad betyder **FÖP** Mälarstranden 2005? Ni kanske borde ha med en lista vad alla förkortningar står för? Även en förklaring av vissa uttryck och ord som vi arrendatorer inte är vana att använda vore bra att ha med här.

Sid 3: Planprogram: Grova träd och äldre vegetation bör sparas: Här skulle vi vilja ha med ett framtida skydd för två stycken stora/gamla enar och en stor ek som idag står utanför vår tomtgräns men på mark som ingen annan gör anspråk på. Vi skulle antingen vilja dra den nya tomtgränsen vid avstyckning så att dessa tre träd hamnar på vår tomt eller åtminstone få dem klassade som skyddsvärda så att de garanterat blir kvar.

Förutsättningar och förändringar, Natur och Kultur

Sid 7: Markradon: Nyttillkommen bebyggelse ska byggas radonsäkert. Då kommer man alltså få bygga nytt?

Sid 8-9: Kulturmiljövärden: Varför finns det två punkter utan egentlig rubrik på sid 9 under ”Bebyggelsen”? Är dessa punkter ett slags påstående eller är det en rekommendation eller...? Jag förstår inte denna del? Eller menar ni att de två punkterna hänvisar till de tre områden ni visar på kartan?

Sid 11: Kulturmiljö kommunalt intresse: Det hade varit bra om färgerna för de olika områdena hade varit mer olika än de är nu. Det är svårt att se skillnad mellan områdena a1 och a2.

Sid 11: Fornlämningar: Här står nämnt Torshälla 139:1 men på kartan på sid 12 står Torshälla 140:1? Är det en felskrivning?

Sid 11: Fornlämningar: När kommer Länsstyrelsen bestämma omfattningen av fornlämningsområdet?

Bebyggelseområden

Sid 12: Bostäder: Hur ska man ”utveckla sin tomt och eventuella fastighet [menas här byggnader?], förutsatt att det sker med varsamhet gentemot bedömda kulturvärden?” Hur vet man detta och hur kommer detta att övervakas och gällas detta ”för evig tid” framåt?

Sid 13: Vi är inom influensområdet för fornborgen. Vi ställer mer än gärna upp på att byggrätten hålls kvar som idag; 75 m² (60+15). Vi vill INTE att området ska se ut som i Mälby, på Torshälla Huvud. Men, vi har idag endast en liten oisolerad stuga (ca 16-17m²), en gäststuga på 8-9 m² samt del av en bod (4m²). Vi avser att nyttja hela byggrätten genom att riva gäststugan och sätta upp ett mindre nytt hus som lämpar sig för indragning av kommunal VA men

behålla del i bod och nuvarande huvudbyggnad. Vi hoppas verkligen att detta kan bli av, annars blir det fortsatt arrende och hink in, hink ut för vår del och det vore ju synd då även detta har väl negativ påverkan på Mälarens vatten?

Om vi nu ska investera stora belopp i friköp av tomt samt anslutningsavgift till kommunal VA vill vi ju också kunna göra det mer bekvämt än det är idag. Den stuga vi har nu saknar ju såväl kök som bad/wc och är dessutom så dåligt isolerad att det blir för varmt att ens övernatta i den, än mindre bo i den längre tider under sommaren.

Sid 13: Placering, utformning, material, byggnadsteknik: Här verkar ni ha formulerat er med alla hängslen och livremmar som finns. Det står att huvudbyggnad ska placeras centralt på naturtomt. Det står även att ny bebyggelse ska placeras på baksidan av tomten. Det står också att byggnader ska placeras en bit bort från vägområdet. Ny bebyggelse ska ha minst 5 meter till annan byggnad. Jag antar att ni menar på den egna tomten? Man ska inte placera på krön, höjder eller hållar samt med hänsyn till sjöutsikt för befintlig bebyggelse. Här antar jag att ni menar för grannarnas utsikt? På andra ställen står även om max nockhöjd och max byggnadshöjd samt placering med hänsyn till RH2000. Vidare ska hänsyn även tas till stora träd med skyddsavstånd men man får ju ändå inte gräva eller hårdgöra ytor? Allt detta sammantaget gör placering väldigt svår och utan särskilt många alternativ. Jag hoppas att ni kommer ha en relativt vid syn på alla dessa ”bör” som ni anger i dokumentet? Jag hoppas även att de begränsningar i byggrätt och placering, utförande, färgval mm kommer att tydligt visa sig i kostnaden för friköp av tomten. Dessa begränsningar, som vi i och för sig håller med om i sak, sätter ju ner framtida marknadspris för den friköpta tomten/fastigheten.

Sid 15: Fastighetsstorlek: Den tomtindelning som finns idag är ju ritad på en plankarta för länge sedan. Hoppas att det finns möjligheter att mer anpassa den nya fastighetsbildningen till hur naturen ser ut samt hur saker och ting anpassats under de ca 80 år som området använts? Vegetation i form av häckar och planteringar har även de under åren gjort att de ursprungliga tomtgränserna borde justeras något, detta måste ju såklart göras i samförstånd. Jag talas såklart om mindre ändringar/justeringar samt att man måste ju komma överens med närmaste grannar om den nya dragningen av tomtgränserna. Det vore önskvärt att dra om vissa delar så att de bättre följer topografin såväl som vegetationen samt som sagt hur tomtytan idag används. Finns det en uppdaterad karta där man tydligt ser nuvarande ”tomtgränser” på ett tydligare sätt?

Det finns ju några obebyggda tomter kvar i området. Vi hoppas att dessa förblir obebyggda, det behövs ju inte fler tomter, bättre att bevara och utveckla de som redan är bebyggda.

Sid 15: Utförande: Hur ska man förstå och tolka +2,7 m över nollplanet i RH2000? Jag ser på en gammal karta att det område som vi skulle kunna sätta upp en ny huvudbyggnad ligger enligt den kartan på 5 m ö h (?). Mälaren ligger vad jag förstått på RH2000 +0,86 m i medeltal. Detta betyder om jag räknar rätt att vi kan bygga på den angivna 5 m nivån eftersom det ska vara min 2,7 m över RH2000 även om de 0,78 m skulle adderas här? Isåfall skulle vi ju hamna på min +3,56 m (2,70+0,86) och vi tänker oss att placera en ny

byggnad på +5m. Är detta korrekt uppfattat?

Sid 15-16: Varsamhet: Här står det att vid nybyggnation bör flera mindre volymer byggas istället för en stor sammanhängande. Hur menar ni då? För vår del står det ju max 75m² varav max 60m² för huvudbyggnad. Ni kan väl ändå inte mena att dessa 60m² skall delas upp i flera små "huvudbyggnader"? I vårt fall då vi tänker oss behålla nuvarande "huvudbyggnad" på 16-17m² så blir det ju ändå ganska bra med 75-17-4=54m² som ny huvudbyggnad. Har jag förstått detta rätt?

Det vore bra om ni förklarar "BYA" också i sammanhanget? Är det takytan eller markavtrycket som räknas här?

Sid 17: Naturmiljö: Ytterligare en begränsning för placering av ny byggnad, förutom det jag nämner ovan under punkten "Placering, utformning, ..." är att vi har två stora träd på tomten, båda placerade utanför området som får bebyggas men det ena ger ett skyddsavstånd på 10 m och det andra 15 m. De är placerade så att det idag inte skulle kunna bebyggas alls på den plats vi tänkt oss. Men, ni skriver ju att provgrävning kan avgöra detta. Måste vi bekosta detta och är dessa träd att betrakta som skyddsvärda endast på grund av sin storlek? De är ju inte märkta som skyddsvärda på er karta?

Sid 17: Naturmiljö: Ni skriver att kommunen är huvudman på allmän plats. Jag hoppas då att kommunen tar sitt ansvar och sköter detta huvudmannaskap på ett bra sätt framöver. Det jag menar är att "förr i tiden" så kom det ut personal från "parkförvaltningen" som röjde sly samt fällde vissa större träd på allmänningarna och vid strandlinjen. Idag sker inte detta alls längre vilket får två konsekvenser; antingen växer områdena totalt igen, vilket gör att allmänheten inte längre har tillgång till strandlinjen och/eller andra områden ELLER så tar arrendatorer egna beslut och röjer sly själva, vilket kanske inte alltid blir den bästa lösningen....

Vattenområden

Sid 17-18: Vattenområden: Båtplatser: Ni skriver att kommunen bedömer att tillgången till båtbyggor behöver tillgodoses och samordnas. Betyder detta att kommunen kommer att anlägga nya byggor inom W2 områdena och att man kommer få hyra en plats för båt?

Sid 18-19: Strandskydd: Förstår jag detta rätt att om Länsstyrelsen anser det inte finns skäl för kommunen att upphäva strandskyddet, så kan de stoppa hela utbyggnadsplanerna för kommunal VA och vi är tillbaka på ruta 1? Det vill säga fortsatt arrende med all den negativ miljöpåverkan som sker, som väl även Länsstyrelsen vill ska upphöra, eller....?

Sid 18: Strandskydd: Där står att man får inte "vidta åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter". Fråga: får man då inte röja vass och annan vattenvegetation alls runt båtplatser, som gör att Mälaren annars växer igen?

Fastighetsrättsliga frågor

Sid 30: Fastighetsbildning: Är det respektive arrendator som ska ansöka om

fastighetsbildning? Eller kommer detta samordnas på något vis för alla de som vill friköpa sin tomt?

Sid 30: Gemensamhetsanläggningar: Om jag fattar detta rätt, så är det först i efterhand som respektive ny fastighetsägare, före detta arrendator, får reda på vad det kommer att kosta och vad man ansvarar för efter en anläggningsförrättning?

Ekonomiska frågor

Sid 31: Kostnader: Det hade varit smakfullt om ni hade angett på ett ungefär vad "allt" kommer att kosta vid friköp, antingen som ett cirkapris eller angett nuvarande taxa istället för att bara hänvisa till den så ska 120 st arrendatorer leta efter olika kostnader på era hemsidor. Det hade även uppskattats om ni hade angett cirkapriser även för all annat som ni skriver om som kommer medföra kostnader för oss. Detta för att ge en samlad bild om vad vi måste basera våra beslut på. Som det är nu blir det ganska svår för många och då tror jag många kommer välja ha det som idag. Även dessa nya kostnader om man fortsätter som idag borde angetts åtminstone som cirkapriser. Detta för att styra arrendatorerna i rätt riktning, som ju måste vara friköp och anslutning.

Sid 31: Kostnader: Här står det ju att kommunen ansöker om fastighetsbildning, lite otydligt ovan under punkten Fastighetsbildning även om det formellt är rätt skrivet.

En fråga gällande fastighetsbildningen: Som tomterna ligger idag så har vi inte tillgång till "berget" norr om vår tomt (nr 4) utan att gå över två andra tomter. Så har vi alltid gjort och alla har varit med på det. Men, nu när det blir friköp så skulle vi vilja ha servitut så vi kan fortsätta nå "berget" även i framtiden. Österut finns ingen framkomlig väg dit på grund av sly samt en kraftig brant. Västerut KAN man nå berget men då blir det en ganska stor omväg runt tomt nr 7 och även där finns idag ganska mycket sly. När alla friköpt sina tomter så kan det ju komma upp staket mm som omöjliggör tillgång till berget för vår del.

En sista fråga, men troligen den viktigaste, förutom frågan om kostnader; I vilket skede ska/kan vi som arrendatorer lämna vårt beslut om vi vill friköpa och/eller ansluta till kommunal VA eller inte? Detta beslutstillfälle framgår inte vad jag kan hitta? Är det först när detaljplanen vunnit laga kraft, eller? Kommer vi först då få något erbjudande att ta ställning till? Eller hur fungerar den delen av processen?

KOMPLETTERING 2021-08-03:

Får man bygga skärmtak utan att det ingår i boytan? Dvs kommer vi kunna bygga 60+15 m2 PLUS ev skärmtak på huvudbyggnad?

Ska de nuvarande tomterna 4-7 samsas om ytan som är markerad som tomtmark på plankarta2? Den markerade ytan stämmer ju inte överens med nuvarande "tomter"?

Hur strikta är byggnadsgränserna på plankarta2? Kommer det att gå att få vissa undantag beroende på topografin? Gränserna är lite underligt dragna anser jag. Kan vändplanen vid tomterna 4-7 göras i T format istället för rund?

Hur hårda kommer ni vara på max kvadratmeter för byggnader på tomterna 1-29?

Svar:

Sid 2

Byggrätterna är anpassade för att möjliggöra en mindre utbyggnad. Arrendeavgiften nämns för att beskriva förutsättningarna för området.

Sid 3

Mycket riktigt en felskrivning, som justerats till granskningshandlingen. Grönplanen kan hittas på kommunens hemsida eller fysiskt hos kommunen. Grönplanen finns via denna länk:

<https://stadsutveckling.eskilstuna.se/stadsutveckling/oversiktlig-planering/gronplan>

Sid 3-4

Det alternativ som beskrivs i planprogrammet, som kallas Alternativ 2, är det som detaljplanen utgår från vid förslagets utformning. Vad det innebär konkret är att byggrätterna utformas så att en mindre utbyggnad är möjlig att göra, alternativt att riva och bygga en ny byggnad. Bygglov krävs precis som vanligt.

Sid 3:

FÖP står för "Fördjupad översiktsplan". En ordlista har lagt till planbeskrivningen. Skyddsvärda träd har inventerats enligt Naturvårdsverkets definition. Träd som inte identifieras kan med tiden bli skyddsvärda. De kommer dock inte skyddas preventivt i detaljplanen.

Sid 7

Ja.

Sid 8-9

En miss som åtgärdats till granskningshandlingarna.

Sid 11

Områdena har i granskningsförslaget getts mindre utrymme. Kartan med indelning i områden utgår. Fornlämningsområdet är redan avgränsat, vilket framgår i illustrationen på sidan 11 i planbeskrivningen.

Sid 12

Vid bygglovsärenden kommer en bedömning göras om åtgärden är förenlig med kulturmiljön på platsen. En detaljplan gäller tills den ersätts, ändras eller upphävs. I teorin gäller den därmed för alltid.

Sid 13

Kommunen är medveten om att det är många faktorer som kan upplevas som begränsningar att ta hänsyn till. Ambitionen med detaljplanen är att behålla områdets karaktär samtidigt som att en möjlighet att utveckla sin framtida fastighet finns.

Sid 15

Illustrerade fastighetsgränser har ritats i plankartan. Dessa är dock bara förslag på hur kommunen anser att fastighetsindelningen kan lösas. Det är lantmäteriet som ansvarar för förrättningar. Tomt 12 och 19 som är

obebyggda föreslås utgå och därmed inte medge exploatering. RH2000 är ett höjdsystem. I detta fall innebär det att grundläggningen inte får ske under +2,7 meter för huvudbyggnader. Mer om höjdsystem finns att läsa på Lantmäteriets hemsida: <https://www.lantmateriet.se/sv/geodata/gps-geodesi-och-swepos/Referenssystem/Hojdsystem/>

Sid 15-16

Det ska bara finnas en huvudbyggnad per fastighet. Bestämmelsen, som har omformulerats och omarbetats i granskningsförslaget, avser i första hand komplementbyggnader. Dessa bör om möjligt uppföras som separata enheter istället för en stor. Byggnadsarea (BYA) avser den yta som en byggnad upptar på marken, enkelt kallat byggnadens fotavtryck. Det är ytterväggarnas utsida eller konstruktionens utsida som räknas.

Sid 17

Träd kan vara skyddsvärda även om de inte är inmätta som skyddsvärda i planarbetet. Vid eventuella åtgärder kan du kontakta Park- och naturavdelningen på kommunen för råd. Alla åtgärder som görs på egen fastighet och på eget initiativ bekostas av initiativtagaren själv. Kommunen kommer sköta allmän plats i enlighet med gällande rutiner och skötselplaner.

Sid 17-18

Detaljplanen föreslår områden där båt- och bryggplatser kan vara lämpliga. Kommunen kommer inte anlägga några bryggor inom planområdet i samband med detaljplanens genomförande.

Sid 18-19

Länsstyrelsen kan upphäva detaljplanen om de anser att detaljplanens genomförande kan skada strandskyddet.

Sid 18

Att röja vass och annan vegetation är inte tillåtet på områden som omfattas av strandskydd. Detaljplanen föreslår att upphäva strandskyddet för vissa bryggor och båtplatser. Se plankarta och planbeskrivning.

Sid 30

Hur fastighetsbildningen kommer genomföras är inte bestämt än och kommer hanteras i detaljplanens genomförande. Om intresset finns borde kommunen med fördel kunna samordna en ansökan. Det finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Ängsholmen ga:1, där ansvar regleras. Om en ny gemensamhetsanläggning inrättas kommer ansvarsfördelning att framgå i den.

Sid 31

Kostnader för friköp regleras inte av detaljplanen och kommer hanteras vid detaljplanens genomförande. Om ni är intresserade av ett servitut får ni ansöka om det hos Lantmäteriet.

Hur friköp hanteras är inte en detaljplanefråga. Detaljplanen ger endast möjlighet att kunna stycka av och friköpa. Anslutning till kommunalt VA hanteras inte det heller i detaljplanen.

*Komplettering**Skärmtak är normalt bygglovpliktig och räknas in i byggrätten.**Vid framtida avstyckning kommer fastighetsgränserna att framgå.**Gränserna är generellt sett definitiva. En T-vändning används endast som sista utväg då det inte finns plats med andra vändmöjligheter. T-vändning är inte aktuellt i detta fall. Byggrätterna är även dem definitiva.*

Privatperson 3 Av framtagna tomtskisser kan man få intrycket att tomt 40/29 kommer att sträcka sig ända ner till Ängsholmsvägen vilket arrendetomten inte gör (enl dagens arrensdekarta).

Ett par meter upp från Ängsholmsvägen (i sydvästra hörnet av den tänkta tomten 40/29) börjar en stig som leder ner till Skabbenbadet. Stigen har funnits åtminstone sedan 1950-talet och används av boenden/arrendatorer och inte minst av barn i området.

Det är angeläget ur bl.a trafiksäkerhetssynpunkt att man även fortsättningsvis har tillgång till stigen eftersom det fina sommardagar är fullt med parkerade bilar längs Ängsholmsvägen.

Några meter norr om där stigen börjar finns en gammal badmintonplan (byggdes av arrendatorerna på 40-talet) som numera är ganska övervuxen. Önskvärt att den förblir på allmänning. Den kan med relativt små medel återställas för badminton, boule eller dylikt.

Svar:

Tomt

Via platsbesök och kartstudier gör kommunen bedömningen att tomten ianspråktagits hela vägen till Ängsholmsvägen. Med dagens lagstiftning och förutsättningar blir det svårt att motivera att tomten ska ligga 30 meter från gatan. Angöring till respektive fastighet ska skötas inom fastigheten, på kvartersmark. Det är endast i undantagsfall tillåtet att medge angöring tvärs över naturmark. Kommunen ser det inte som lämpligt att planlägga gata hela vägen fram till upplevd tomtgräns. Därmed anser kommunen att ytan måste planläggas som kvartersmark för bostäder.

Stigen är i planförslaget belägen på allmän plats och säkerställer därmed allmänhetens tillgång.

Privatperson 4 Jag har bott/haft sommarstuga i Ängsholmen 37 år. Uppe på fornborgen i 2 år och 35 år på [REDACTED]. Älskar Ängsholmen och dess småskalighet!

Är rädd för att hela området kommer att "förstöras" (typ Ängsholmen Västra) om man tillåts bygga 100 m² och tomterna är inte stora. Min önskan är 60 m². Då tror jag området mer kommer att få vara kvar som sommarstugeområde!

Tycker dessutom att vägarna ska skötas av Eskilstuna kommun. Med tanke på Åstråket, Fornborgen, kommunalt bad och kommande Naturresevat.

Svar:

Ambitionen är att bevara Ängsholmen östra i så lång utsträckning som möjligt samtidigt som möjlighet ges att utveckla sina tomter. En avvägning har skett kring vad som kan anses vara lämplig byggrätt. Se planbeskrivningen för kommunens ställningstagande.

Kommunen kommer inte ta över skötseln av gatorna inom planområdet. Se svar ovan (sida 14).

Privatperson 5 Efter att tagit del av samrådshandlingen beträffande detaljplan för Ängsholmen 1:2 (Ängsholmen Östra) vill jag anföra följande:

Detaljplanen med förslag att bevara områdets karaktär samtidigt som modernisering genom anslutning av vatten och avlopp, avstyckning och friköp av tomter, viss upprustning av vägar och naturområden, är i de flesta stycken bra. Det finns några punkter som jag vill justera i detaljplanen.

- Avstyckning och tomtmätning. Som arrendator till tomten ■■■ vill jag ha möjlighet att närvara vid mätning och utstakning av tomt som kan friköpas. Det är önskvärt att den uppmätta tomten så långt det är möjligt motsvarar den arrendetomt som nyttjas idag och som bebotts av vår familj sedan 1958.
- Utbyggnad av toalett- och duschrum. De flera av husen på tomterna 1-29 (område 1) är små är det väsentligt att de också får möjlighet att göra en passande sanitetstillbyggnad för att möjliggöra indragning av vatten och avlopp. Placering av byggnad kan ske på lämplig plats där den inte stör tomtens eller områdets karaktär och inte heller påverkar fornlämningen.
- Vägarnas huvudmannansvar. Indragning av vatten och avlopp medför också att vägarna behöver rustas upp och förstärkas på några håll. Samtidigt är det enligt detaljplanen konstaterat att ett utökat permanentboende är troligt och kommer att öka belastningen på vägarna med ökat krav på framkomlighet. Planförslaget innehåller också att fornlämningen ska göras mer tillgänglig för allmänheten. Ett ökat antal parkeringsplatser med det syftet ingår också i planen. Med hänsyn till detta är kommunen den bäst lämpade att ha huvudmannaskapet för vägarna då de inte bara kommer att nyttjas av sommarstugeägare utan även av besökare till badet och fornlämningen. Det är också en förhoppning att i planen inkluderas en upprustning av gångvägar och rensning av sly vid fornborgen. Vägvisare och informationsskyltar vid fornlämningen skulle också göra upplevelsen av fornlämningen till något värt att besöka.

Avslutningsvis med ovanstående justeringar i detaljplanen ser vi fram emot att den genomförs och vi även i framtiden kan njuta av somrarna på Ängsholmen. Den föreslagna detaljplanen har så här långt en positiv bit på vägen.

Svar:

Själva avstyckningen kommer hanteras av Lantmäteriet. Vissa avvägningar har fått göras vid planläggning av bostadsmarken. Se planbeskrivningen för kommunens ställningstagande. Granskningsförslaget föreslår en mindre

utökning av byggrätten inom influensområdet, i enlighet med ditt yttrande. Kommunen kommer inte ta över huvudmannaskapet för vägar, se tidigare svar ovan (sida 14).

Privatperson 6 Kommunen har utfärdat bestämmelser för området östra Ängsholmen som arrendetörerna, nedan kallade A, har att förlita sig till. En av dessa avser sommarvatten, som inte är tillåtet att dra in i fastigheterna. Trots detta har de allra flesta ignorerat detta och dragit in vatten och låtit avfallsvattnet gå ut i en stenkista. Detta har skett för 20, 30, 40 år sedan. Kommunen har varit medveten om detta utan att agera.

När VA projektet är genomfört kommer ett antal A att bosätta sig permanent i området. Man får anta att merparten av dessa kommer att ansluta sig till VA, och ett mindre antal, främst pensionärer, av förklarliga skäl, vill fortsätta som tidigare med sitt sommarvatten. I Planförslaget framgår att de A som ej önskar ansluta sig, skall återgå till vad som gällde på 30-talet, dvs bära in allt vatten och sedan kasta ut avloppsvattnet på tomtmarken. Om detta inte efterlevs skall berörda åläggas ett vitesföreläggande och bötfällas. Detta kommer naturligtvis att orsaka mycket stor ilska och irritation, och Kommunens agerande kommer med stor sannolikhet att granskas rättsligt.

Förslag : Denna lilla grupp bör även i fortsättningen få använda sommarvatten med tillhörande stenkista

VA projektet upphandlas i sin helhet av Kommunen. Man anlitar en entreprenör som skall utföra arbetet.

I Planförslaget framgår att vägarna bör breddas till 5m, 3 nya P-platser skall byggas till-sammans med diken och ett svackdike. Dessa åtgärder på vägarna bör då samordnas med VA projektet och ingå i upphandlingen med entreprenören. Planförslaget anger att vägarna skall förses dubbla diken med en bredd av vardera 1,5 m. Detta torde vara en ren skrivbordsprodukt utan någon förankring i verkligheten. Detta kommer att påverka tomtstorlekar och häckar vid nuvarande vägranter samt att det kommer att förfula området markant. Det svackdike som planeras är fullständigt onödigt och kommer att påverka en av tomterna markant

A har under åren bekostat snöröjning/sandning av vägarna i området samt klippning av dikesrenar. När permanentboende etablerar sig kommer dessa att hävda att permanentboende i stan inte betalar något för skötsel av vägarna.

Förslag : Kommunen bör ha det totala ansvaret för vägarna i området.

I Planförslaget informeras om en fornborg 1: 1, som sägs vara välbevarad, och som måste skyddas.

Besöker man denna upptäcker man att den består av ett stort antal stenar i vikter mellan uppskattningvis 2 - 400 kg, som ligger i en stor hög. Detta betraktas alltså som en välbevarad borg. Att skada denna torde vara helt omöjligt.

Runt denna borg finns ett skyddsområde inom vilket fastigheterna 1 - 29 är placerade. Dessa fastigheter blir därmed begränsade i sina möjligheter till utbyggnad mm. Detta är helt absurt.

Frågor

1. Det anges att hälften av byggnaderna i området har kulturhistoriskt värde. Vilka byggnader avses?
2. Det svackdike som anges skall ha en längd av 250 m och en bredd på 8 m och ett djup på 0,5 m. Detta påverkar dramatiskt den tomt som drabbas och vilken nytta skall detta dike utgöra?
3. Anser Kommunen att det är befogat med dikesbredder på 1,5 m ?
4. Anser Kommunen att det är mer miljövänligt att kasta ut avloppsvatten på tomtmarken i.st.f användning av stenkista ?
5. Kan Kommunen påvisa att användning av stenkistor på verkat miljön negativt ?
6. Vad menas med "Miljöskapande byggande"?
7. Område 2 i Planförslaget innefattar "särskilt värdefulla byggnader och tomter". Vilka är dessa?
8. Område 3 innefattar "miljöskapande byggnader och tomter". Vad menas med detta ?

Svar:

Sommarvatten med stenkista:

Möjligheten att ha kvar sommarvatten enligt gällande arrendeavtal kommer finnas kvar efter detaljplanens genomförande. Observera dock att anslutningsavgiften till kommunal VA ändå måste betalas.

Vägar

Kommunen kommer inte ta över huvudmannaskapet för vägar inom området. Se svar ovan (sida 14).

1. *I den kulturmiljöanalys som genomförts inför planarbetet har ungefär hälften av bebyggelsen har bedömts som kulturhistoriskt värdefulla. En indelning av området i olika byggnadskategorier har gjorts. Indelningen framgår på kartan på sidan 16 i kulturmiljöutredningen. Områdena är dock inte precist avgränsade, utan det är helheten som är det avgörande för upplevelsen.*
2. *Huvudsyftet med ett svackdike är att fördröja och avleda dagvatten. Svackdiket har som uppgift att ytterligare rena dagvattnet från föroreningar innan det släppt till recipient. Hit tar sig dagvattnet via yttlig avrinning och i vägdiken. Svackdiket kan ses som en extraåtgärd för fördröjning och rening utöver vägdikena och skapar även ett extra olycksskydd vid till exempel oljeläckage. Med ett svackdike före utsläpp till recipienten både fördröjs och, till viss del, stoppas sådana typer av olyckor från att förorena recipienten Mälaren. Se genomförd dagvattenutredning för mer information.*
3. *Ja.*
4. *Det mest miljövänliga är att ansluta till kommunalt VA.*
5. *Mätningar av Mälarens vattenkvalitet genomförs kontinuerligt av olika myndigheter och förbund. Sedan 1965 finns en tydlig trend med ständigt tilltagande grumling och brunhet hos Mälarens vatten. De senaste åren har halterna av löst organiskt material ökat tydligt, både för brunfärgade humusämnen och ofärgade kolföreningar. Dessa ställer till med problem vid framställningen av rent vatten. Stenkistor*

klaras inte i tillräcklig grad av att ta hand om de ämnen som påverkar Mälarens vattenkvalitet.

6. *Miljöskapande bebyggelse syftar på nyare byggnader som anpassas väl till områdets kulturhistoriska värde. Kompletteringar kan göras med stor omsorg om områdets sammantagna karaktär gällande volym, material och tomtplanering. Se kulturmiljöanalysen.*
7. *Se punkt 1 ovan, planbeskrivningen och kulturmiljöanalysen.*
8. *Se punkt 1 ovan, planbeskrivningen och kulturmiljöanalysen.*

Privatperson 7 I huvudsak är vi positivt inställd till förslaget som möjliggör ett friköpande av vår tomt samt anslutning till kommunalt VA. Dock så vänder vi oss mot förslaget om enskilt huvudmannaskap för Lokalgata inom det föreslagna detaljplaneområdet.

Bakgrunden till detta är att vi anser att det är en kommunal angelägenhet att bygga och underhålla vägar. Ur ett rättviseperspektiv är det vidare inte logiskt att vi, som avser att bosätta oss i vårt fritidshus, som blivande boende i Eskilstuna, via kommunalskatten, skall vara med och betala för huvuddelen av vägnätet inom kommunen, samt betala extra för de vägar som finns inom planområdet. Denna orättvisa blir ännu tydligare när man går igenom planbeskrivningen och ser att det finns ett kommunalt bad inom området, en fornlämning till vilken allmänheten skall ha access samt ett blivande naturreservat. Det är inte rättvist att de boende inom planområdet skall tillgodose utomstående med vägar och parkeringsplatser för att de skall ha möjlighet att besöka objekt som Eskilstuna kommun i detaljplanen pekar ut som attraktiva besöksobjekt.

Vi anser att detta är en så viktig fråga att vi kommer att överväga att låta domstol pröva saken för det fall Eskilstuna kommun inte ändrar huvudmannaskapet för Lokalgata från enskilt till kommunalt.

Vi är vidare oroade över det faktum att gällande anläggningsförrättning avseende vägarna i området specifikt anger att den vägsträcka där vår arrendetomt är belägen inte omfattas av kravet på att vägen skall hållas farbar hela året, se sid 1 i anläggningsbeslutet, näst sista stycket. Innebär det att vi, vid vår ålder, skall tvingas att själva utföra, eller på egenbekostnad engagera utomstående för, snöröjning?

Vidare har vi följande kommentarer kring plankartan och planprogrammet.

Generellt avser Eskilstuna kommun genom detaljplanen vilja skapa ett litet "Skansen" på Östra Ängsholmen. Det gamla skall behållas i väldigt hög grad. Detta är ett uttryck för Eskilstuna kommuns och PBL:s önskemål snarare än arrendatorernas. Vi ser en risk i att området blir ett utflyktsmål för arkitektoniskt intresserade med ökad trafik som följd på de vägar som föreslås skall stå under enskilt huvudmannaskap.

Generellt kommer planen att begränsa de blivande fastighetsägarnas möjligheter att utveckla sina fastigheter på ett stort antal punkter; storlek, utformning, placering, färgsättning etc. Återigen en önskan från Eskilstuna kommun att skapa ett "Skansen". Det ekonomiska värdet på de blivande

fastigheterna reduceras bit för bit i takt med att antalet begränsningar ökar.

På sidan 16: Har ord som "bör" och "undvik" verkligen plats i planbeskrivningen? Det finns risk för godtycklig hantering när bygglov skall prövas mot skrivningar som är så oprecisa.

Sid 16: Dansbanan, som enligt plankartan skall bli kvartersmark, skall enligt planbeskrivningen, skötas av en förening. Vilken förening? Vidare framgår inte vem som äger byggnaderna idag? Det framgår inte hur Eskilstuna kommun har tänkt vad gäller framtiden. Kommer marken att styckas av? Vem skall äga marken? Vem skall äga anläggningen i framtiden? Vem skall sköta anläggningen i framtiden och hur skall detta finansieras?

Borde inte området markerat "W" längst upp i nordväst på plankartan vara "WI" då det faktiskt är ett kommunalt bad där idag? Enligt detaljplanen för Ängsholmen Västra delen är det enskilt huvudmannaskap för "allmän platsmark" i vilket ingår Natur och Lokalgata men inte Vattenområde enligt Plankartan. Planbeskrivningen för Ängsholmen Östra berör inte detta alls.

Hur tänker Eskilstuna kommun kring frågan om huvudmannaskap för naturen i området? Enligt detaljplanen för Ängsholmen Västra råder enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, dvs vägområden och natur. En gemensamhetsanläggning har bildats avseende vägområden men den omfattar inte naturen. Enligt förslag till detaljplan för Ängsholmen Östra skall huvudmannaskapet för vägområden vara enskilt men kommunalt vad avser naturen. Finns det planer på en ny förrättning vad gäller samfälligheten så att denna får huvudmannaskapet för naturen inom Ängsholmen Västra eller skall Eskilstuna kommun vara huvudman för naturen inom både Ängsholmen Västra och Östra?

Enligt beslutet om inrättande av vägsamfällighet för Ängsholmen har Eskilstuna kommun ett andelstal uppgående till 2-3 andelar av 193 st. Vilket andelstal kan man förvänta sig att Eskilstuna kommun kommer att ha om planen antas i föreslagen form? Detta är intressant för att kunna få klarhet i de ekonomiska effekterna av den föreslagna detaljplanen.

Vidare undrar undertecknade om Eskilstuna kommun varit i kontakt med Lantmäteriet angående de förrättningar som friköp av tomter kommer generera? Hur lång är handläggningstiden hos Lantmäteriet när det gäller den förväntade initiala avstyckningen?

För det fall Eskilstuna kommun framhårdar att det skall vara enskilt huvudmannaskap för Lokalgata inom detaljplaneområdet så uppkommer frågan hur iordningställa den utökade parkeringsplatsen vid Ängsholmsbadet skall finansieras och skötas. Den avser ju att betjäna besökare till det kommunala badet och det naturreservat som Eskilstuna kommun avser att inrätta. Har Eskilstuna kommun träffat uppgörelse med Ängsholmens Samfällighetsförening om detta eller är en fråga som får lösas när planen vunnit laga kraft? Även här saknas information i planbeskrivningen om de ekonomiska konsekvenserna.

När det gäller VA:

Vem skall stå för kostnaden för inköp av pump och sump samt vem skall ansvara för underhåll, reparation och utbyte? Detta framgår inte av planbeskrivningen.

Angående avfall:

Det anges att soptunnor skall ställas på anvisad plats om möjlighet att vända fordon saknas. Är det tillåtet att ställa upp soptunnor inom Lokalgata? Krävs det inte att e-område skapas för uppställning av soptunnor?

Angående byggrätter:

Det framstår som djupt orättvist att ha olika byggrätter inom området - samma regler skall gälla för alla och dessa bör vara 100 + 20 kvm, övriga föreslagna regler avseende ytor kommer att utgöra så stora begränsningar att det blir näst intill omöjligt att skapa fungerande byggnader på blivande fastigheter. Detta riskerar att få till följd att befintliga byggnader måste rivas och ersättas med nya.

Svar:

Huvudmannaskap gator

Kommunen kommer inte ta över huvudmannaskapet för vägar. Se tidigare svar ovan (sida 14).

Anläggningsförrättning

En möjlighet finns att ompröva gemensamhetsanläggningen i samband med detaljplanens genomförande.

Sid 16 "bör"

Bygglovshantering är alltid, speciellt i dessa områden, en fråga om bedömningar. Anledningen till att "bör" används frekvent är för att inte skapa regler som motsäger varandra utan ge goda grunder för bedömning trots tomternas olika förutsättningar.

Sid 16 dansbanan

Marken ägs idag av Eskilstuna kommun. Vad kommunen förstår hanteras skötseln av Ängsholmens samfällighetsförening. Kommunen har inget intresse av att äga marken för dansbanan och avser sälja den, med fördel till den samfällighetsförening som nu är ansvarig.

W

Plankartan justeras i enlighet det ditt yttrande.

Huvudmannaskap natur

Kommunen avser att gå in som huvudman för de områden som i detaljplanen anges som NATUR. Ängsholmen västra ingår inte i detaljplanen.

Andelstal i gemensamhetsanläggning hanteras vid eventuell anläggningsförrättning.

Ingen kontakt har skett med Lantmäteriet angående avstyckningar i samband med detaljplanearbetet. Handläggningstiden hos Lantmäteriet ligger utanför

kommunens kontroll.

Iordningsställande av parkeringsplatser badet

Kommunen avser att genom Stadsbyggnadsnämnden finansiera och sköta den föreslagna parkeringen i anslutning till Skabbenbadet. Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande kring ansvar för genomförandet.

VA

Respektive arrendator eller fastighetsägare som är berörd bekostar pump och sump samt ansvarar för drift och underhåll av sin egen anläggning.

Avfall

Sopkärl får ej ställas så de hindrar trafiken. Inget E-område krävs för uppställning av soptunnor.

Byggrätter

Byggrätterna har justerats i granskningsförslaget. Inom influensområdet för fornborgen föreslås en mindre utbyggnad. Även om det är förståeligt att det kan anses vara orättvist med olika byggrätter inom området, så är det förutsättningarna på respektive plats som styr.

Privatperson 8

Undertecknad, numera fastboende i [REDACTED], tidigare [REDACTED] med fritidshus i Ängsholmen, tomt nr [REDACTED] sedan [REDACTED].

Vid den tiden fick husen endast tillhöra eskilstunabor då avsikten från början var att ge vanliga "arbetare" i stan en möjlighet att tillsammans med sina familjer kunna åtnjuta frisk luft, sol o bad som återhämtning från den daliga verkstadsluften. Tiden har förändrats men med nuvarande planer och förslag t o m sparat ur. Det synes som om området i framtiden mer kommer att vara ett Eskilstunas Djursholm snarare än ett fritidsområde för löntagare.

De flesta av oss har bott i området under mycket fång tid eller är barn till generationen som kanske var med redan från början. Många av oss är pensionärer. För många av oss återstår inget annat än att sälja våra kära hus eftersom vi som pensionärer nekas lån och äger vi ett boende kan vi inte sälja det för att behålla ett sommarhus. Vi måste ju i första hand ha ett vinterboende. Inte många har besparingar som kan täcka köp av tomt, anslutning och indragning av vatten och avlopp, tillbyggnad mm.

Det har nämnts att kommunen eventuellt skulle gå med på ett fortsatt arrende för de de nu boende men ingenting har sagts om arrendet. Kanske det blir så högt att försäljning ändå blir nödvändig. Ingenting har heller sagts huruvida anslutning till VA blir tvång även för arrendeboende!

Det mesta pekar på att kommunen vill ha in så mycket pengar som möjligt och på olika sätt omöjliggöra boende för enkla pensionärer. Vem tror ni bygger ett fritidsboende om 100 m² i ett plan utan tanke på att kunna bo där året om? Vi vet ju att det förekommer redan nu!

Vi pensionärer har ju inte så lång tid kvar men forskningen visar att har man ett fritidsboende att arbeta med, sköta om och glädjas åt så lever man friskare och

renderar därmed en lägre sjukvårdkostnad! Ett annat sätt för kommunen att ja, inte få in pengar men minska utgifterna.

Vi arrenderande pensionärer kräver att hänsyn tas till kommunens ursprungliga avsikter vad beträffar fritidsområdet och dess möjligheter för oss utan stora besparingar till fortsatt boende!

Samt gemensamt yttrande om kommunalt huvudmannaskap

Svar:

Möjligheten att fortsatt arrendera sin tomt kommer att finnas kvar. Ambitionen är att karaktären till största del ska bevaras samtidigt som möjlighet ges att utveckla sin tomt. Kommunen räknar med att detaljplanens genomförande medför en högre andel fastboende inom området.

Kommunen kan inte tvinga en arrendator att ansluta till det kommunala VA-nätet. Däremot kommer en anslutningspunkt byggas i tomtgräns, som arrendatorn är skyldig att betala för. Vid överlåtelse av tomten kommer krav på VA-anslutning ställas. Om VA-anläggningen inte uppnår tillräckligt hög standard kan kommunen genom Miljökontoret döma ut den.

Kommunen kommer inte ta över huvudmannaskapet för vägarna. Se tidigare svar ovan (sida 14).

Privatperson 9

1. Jag anser tyvärr att Stadsbyggnadsförvaltningen från början drivit detta ärende enbart utifrån miljöperspektiv. Intresse för de som bor i området upplevs saknas helt. Vi som bor i området har en lång historia som barn, tillsammans med våra föräldrar, våra barn och tillsammans med våra grannar vilket gör att området, och våra sommarstugor är en betydelsefull del av våra liv. Många av oss i området har tyvärr begränsade finansiella muskler. Jag upplever att vi tvingas in i ett hörn utan en bra väg ut.
2. Min tomt (tomt 1-19) ligger i fornlämningsområdet. I detta område föreslås att tomterna ej får utökad byggrätt. Vid anslutning till vatten och avlopp behöver huset anpassas så att dusch, WC och kök möjliggörs. Detta kommer att innebära behov av utbyggnad vilket medför en större investering. Jag anser att man skall få tillgodose utrymmesbehoven vid VA-anslutning via en viss utökad byggrätt.
3. Då min tomt till del stor utgörs av berggrund så undrar jag hur anslutning praktiskt kan möjliggöras och vad kostnaden i sådana fall blir? Hur kommer detta påverka tomtpriset? Berggrund innebär även en begränsning av tomtens utnyttjande.
4. Planförslaget som helhet innebär enbart en försämring för mig, t ex har jag många skyddsvärda träd, även två så kallade jätteekar med skyddsavstånd Radie 15 m (medför skyddsarea på $3,14 \times 15^2 = 700 \text{ m}^2$ per träd), som kraftigt begränsar tomtens utnyttjande. Hur kommer det påverka tomtpriset? Jag ser problem med att kunna bygga ut huset med plats för dusch och WC pga skyddsarean.
5. måste mina barn friköpa tomten och ansluta vatten och avlopp ved mitt fränfälle (om jag väljer att fortsätta enligt alternativ 1)?
6. Full transparens, dvs alla synpunkter som inkommer på planförslaget

skall göras tillgängliga för alla berörda.

7. Vilken fakta finns det som visar på att miljöbelastningarna från Ängsholmen 1:2 verkligen är så stora som antas och att åtgärderna som föreslås kommer att leda till en god ekologisk status och en god kemisk ytvattenstatus? Det är en grundläggande fråga för hela ärendet?
8. Pga min höga ålder är jag inte intresserad av någon förändring

Samt gemensamt yttrande angående kommunalt huvudmannaskap

Svar:

1. *Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för anslutning till kommunalt VA. Detta har sitt ursprung i att vattenkvaliteten i Mälaren ej är godkänd. Avvägningen mellan alla regleringar måste alltid stå mellan det allmänna och enskilda intresset.*
2. *I granskningsförslaget föreslås byggrätterna utökas inom influensområdet från fornborgen.*
3. *Ledningsdragning på egen tomt eller fastighet är upp till respektive arrendator eller fastighetsägare. Enskilda kostnader behandlas inte av detaljplanen.*
4. *En bedömning får ske från fall till fall i bygglovsskedet hur anpassning lämpligast kan ske med hänsyn till bland annat skyddsvärda träd.*
5. *Vid överlåtelse kommer krav på friköp och VA-anslutning ställas.*
6. *Alla inkomna synpunkter sammanställs och bemöts alltid i detaljplanehandläggningen i enlighet med bestämmelser i Plan och bygglagen. Alla handlingar som kommunen upprättar eller som inkommer till kommunen är offentliga.*
7. *Mätningar av Mälarens vattenkvalitet genomförs kontinuerligt av olika myndigheter och förbund. Sedan 1965 finns en tydlig trend med ständigt tilltagande grumling och brunhet hos Mälarens vatten. De senaste åren har halterna av löst organiskt material ökat tydligt, både för brunfärgade humusämnen och ofärgade kolföreningar. Dessa ställer till med problem vid framställningen av rent vatten. Detta rapporterar Mälaren Vattenvårdsförbund*

Privatperson 10 Det känns inte bra att när vi pratade om det här att kunna köpa sin tomt för över 20 år sedan, bestämde kommunen att vårt område skulle förbli sommarstugeområdet.

Hade vi fått det godkänt då hade kostnaden blivit densamma som de som friköpa då. Aldrig bra när man inte bestämmer så det blir lika för alla.

Att det blir möjlighet för att fortsätta att arrendera känns inte heller bra för då höjs val arrendet och då blir det för dyrt att behålla huset. Området som blev friköpt och bebyggt med nya hus har blivit allt för höga och stora. Fanns det ingen plan för dessa hus när det nu fanns plan för våra hus.

Väg-avgiften ökade väldigt mycket för oss som är sommargäster och då nyttjar vi inte vägen så stora delar av året. Speciellt för mig som gjort mig av med bilen p.g.a miljöskäl och cyklar denna sträcka Eskilstuna Ängsholmen. Bra att det blev en cykelbana. Om kommunen bestämt att göra tötort av detta område borde ju kommunen ha hela ansvaret för vägen.

Svar:

I detaljplanen föreslås begränsningar av bebyggelsen för att området inte ska förändras väsentligt utan behålla sin karaktär.

Kommunen kommer inte ta över huvudmannaskapet för vägarna. Se tidigare svar ovan (sida 14).

Privatperson 11 Jag har tomt ■ på ■ och har tre frågor angående planförslaget.

1. Uppe i backen bakom mitt hus ser det ut som att ni har ritat in "natur" på er karta. Som jag har uppfattat det och som tomten användes när jag flyttade dit kommer det en granne direkt ovanför. Så nu undrar jag om det är så att området i backen ovanför mig inte hör till min tomt som ni ser det? I så fall, hur långt från huset går gränsen på baksidan?
2. Jag har ett förråd bakom huset som inte finns inritat på er karta. Förra sommaren låg en karta på dansbanan där man kunde lägga till ev byggnader som inte fanns med på kartan då. Det gjorde jag, men denna finns ändå inte med på er nuvarande karta. Är det ett misstag? Eller varför?
3. Jag har problem med vatten på min tomt under vinterhalvåret. Ni har en plan för hantering av vatten, men vad jag kan se ligger svalldiket på andra sidan vägen och kanske inte gör nytta för mitt problem? Hur ser planen ut för breddning av vägen (kommer det att tas utrymme från min tomt?) och hantering av vatten längs sidan som vetter mot min tomt?

Svar:

1. *I och med att arrendetomterna inte är inmätta och formellt avgränsade har en del godtyckliga gränsdragningar uppstått. En bedömning av vad som kan vara en lämplig tomt har gjorts i detaljplanearbetet. Ambitionen har varit att utgå från den arrendekartan som finns samt hur tomten används idag. Gränsen är cirka 7,5 meter från huset i plankartan men fastighetsgränsen kan komma att bli en annan vid fastighetsbildning.*
2. *Grundkartan kommer kompletteras till antagandehandlingarna.*
3. *Tomt- eller fastighetsägare ansvarar själva för att hantera sitt eget vatten. Svackdiket föreslås för att hantera avrinningen från allmän plats. Plats avsätts inom vägområdet för att kunna möjliggöra för tillräcklig avvattning. Var fastighetsgränsen dras löses i fastighetsregleringen.*

Privatperson 12 1. Rättelse önskas för Användnings- och Egenskapsgräns runt tomt ■ ■

Avgränsnings- och Egenskapsgräns för natur vid tomt ■ enligt Detaljplan för Ängsholmen 1_2 -plankarta 1 är utökad på bekostnad av befintlig tomtgräns. A1-A2-A3 markerar befintlig tomtgräns och vid A2 finns även en tomtmarkering. Positionen för tomtmarkering A2 är uppmätt till 14m från befintlig byggnad. Alla berörda grannar är överens om inritade tomtgräns A1-A2-A3. Rättelse, flytt av Användnings- och Egenskapsgräns för

natur önskas på ett sådant sätt som tar hänsyn till befintliga tomtgränser.

2. Rättelse önskas för felaktigt framtagna Kulturmiljöanalys
Uppdelning av Ängsholmen Östra för tre olika område, område 1, 2, 3 är baserad på den, av kommunen beställd, Kulturmiljöanalys som är framtagna av WSP Sverige AB. Kulturmiljöanalysen har delat upp området utifrån kulturhistoriska värde och har största påverkan av byggrätter för dessa område. De utpekade områden med generaliserade kulturhistoriska värden slår blint och beaktar inte varje enskilda bebyggelse för sig. Kommunens förslag för tillåtna byggrätter är helt baserade på den analysen och därmed kan bli helt felaktig för vissa fastigheter som jag kommer att belysa i följande exempel:

Tomt nr. ■ på ■. Gammal byggnad med kulturhistoriska värde. Lyftes fram i Kulturmiljöanalysen som exempel. Ingår i Område 3. I kulturmiljöanalysen anges som miljöskapande byggnader och tomter. Föreslagen byggrätt 100+20m². Bakomliggande tomt nr. ■ med riktigt små tomter ingår i Område 3. Föreslagen byggrätt 100+20m².

Tomt nr ■, byggnad från 1985 på stor tomt med stående, vita paneler, ca 50m². Inga kulturhistoriska värde. Ingår i Område 2. Område 2 har i kulturmiljöanalysen pekats ut som område av särskilt värdefulla byggnader och tomter. Föreslagen byggrätt 80+20m².

Tomtstorleken styr bebyggelsen generellt, angivna oftast i %. Det finns en anledning till det. Proportioner. En revidering av Kulturmiljöanalysen önskas, därmed reviderat uppdelning av området inkl byggrätter med hjälp av analys av enskilda fastigheter med hänsyn till kulturhistoriska värde och tomtstorlek. Risker är stora annars att oönskade byggvolymerna skapas eller byggnader förvanskas, proportioner mellan tomtstorlek och byggnader kan inte bibehållas, därmed luftigheten mellan byggnader och bebyggelsen kan försvinna. Detaljerna som ger helheten.

3. Utökning önskas för största fastighetsstorlek
Största fastighetsstorlek är angiven till 1500m² på Detaljplan för Ängsholmen 1_2 - plankarta 1. Villkoret utgör en begränsning för eventuell sammanslagning av närliggande tomter innan fastighetsbildning. Större tomter är generellt önskade och säger inte emot av småskaliga bebyggelser i sig. Önskar en ändring till 2000 eller 2500m².

4. Kommunal huvudmannaskap önskas för vägnätet
Huvudregeln i Plan- och bygglagen anger att enskilt huvudmannaskap endast kan vara ett alternativ om det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl listas anges bland annat:
"Det finns inget allmänt intresse av vägarna då de endast betjänar fritidshusområdet. Det är därmed endast arrendatorerna/framtida fastighetsägare som har väsentligt intresse av vägarna".
Det stämmer inte med andra delar av den föreslagna detaljplanen. Där listas ett framtida naturreservat, en kommunal badplats samt en fornborg som viktiga besöksobjekt för allmänheten. Fornborgen anses vara av så stort värde för allmänheten att bebyggelsen där ska anpassas för att inte störa intrycket. Tillgången till badplatsen anses också vara "av stort intresse både för invånarna

i Ängsholmen och allmänheten". Vidare står det att det kan bli "aktuellt att bredda gatorna för att service och fullgod trafiksäkerhet ska kunna fungera" om fler väljer att bosätta sig permanent på Östra Ängsholmen. Det kommer att kräva rätt kompetens för att kunna bli lyckat.

Jag anser att det är kommunen som är bäst lämpad i det här fallet och att det är en kommunal angelägenhet att bygga och underhålla vägar. Det är inte rimligt att de boende inom planområdet skall tillgodose allmänheten och andra utomstående med vägar och parkeringsplatser för att de skall ha möjlighet att besöka objekt som Eskilstuna kommun i detaljplanen pekar ut som attraktiva besöksobjekt.

Bara för att det i nuläget, då Östra Ängsholmen är ett "rent" fritidshusområde, är enskilt huvudmannaskap torde det inte innebära att det i fortsättningen ska vara det nu när området planläggs för mer permanent bruk. Jag anser att detta är en viktig fråga och det finns också en hel del rättsfall inom området där mark och miljöverdomstolen i likande fall har slagit fast att det ska det vara kommunalt huvudmannaskap för vägarna och annan allmän plats. Jag önskar att kommunen ändrar från enskilt till kommunalt huvudmannaskap.

Komplettering yttrande:

Jag har funderat mycket om jag ska ta med en sak till i mina synpunkter, nämligen att det känns så att via den kulturmiljöutredningen 'straffas' de arrendatorer som i väntan på besked i de senaste ca 20 åren har valt att inte bygga om eller bygga nytt. Det är de som har kvar de äldsta stugorna och det är nu de som i första hand straffas för att ha 'bevarat' dessa. De stugorna klassas nu som särskilt värdefulla. I stora drag det är de som hamnar i områden med mindre byggrätter fast det finns avvikelser som jag har påpekat. Känns orättvisst.

Det är bättre med enhetliga riktvärden dvs bebyggelserätt i m² för hela området eller som alternativ, reglera byggrätten som % av tomtstorleken.

Jag kan inte föreställa mig hur ska man kunna uppfylla 'bevarandet' av en gammal oisolerad stuga på 30kvm med lågt i tak och samtidigt modernisera, tilläggsisolera och bygga ut med 50m² eller 70m² extra beroende på område. Det går bara inte. Oftast bara rivning och bygga nytt som gäller. Inköp av tomter samt anslutningsavgift för VA är för stora investeringar för att inte transformera stugorna till moderna byggnader. Det verkar vara inte lätt att bygga nytt samt behålla känslan av en äldre bebyggelse i modern form som återspeglar historien av Ängsholmen Östra. Om det nu går över huvudtaget. Det finns skräckexemplar på Ängsholmen Västra redan.

Svar

1. *Användningsgränser och föreslagna tomter har justerats efter er synpunkt.*
2. *Kulturmiljöanalysen syftar inte till att i detalj studera enskilda hus, utan syftar till att beskriva områdets kulturmiljö. Det kan handla om till exempel husens placering relativt gatan, proportioner, materialval och liknande. Till granskningshandlingarna har de föreslagna*

bebyggelseområdena tagits bort då de inte anses tillföra tillräckligt mycket i planförslaget. En komplettering av kulturmiljöanalysen kommer inte göras.

3. *Föreslagna fastighetsstorlekar har arbetats om i granskningsförslaget. Däremot är syftet, precis som du nämner, att motverka sammanslagningar eller delningar av tomter. 2000-2500 kvadratmeter är inte aktuellt som fastighetsstorlek.*
4. *Kommunen kommer inte ta över huvudmannaskapet för vägar. Se tidigare svar ovan (sida 14).*

Varsamhetsbestämmelserna och ambitionen om att bevara Ängsholmen Östra småskaligt står inte i direkt kontrast till möjligheten att utveckla sin tomt. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rivningsförbud.

Privatperson 13 Tack för en gedigen förstudie rörande ängsholmen östra. Det märks att mycket tid lagts ned med tanke på vidden av analyser som ingår. Allt från naturkonsekvens till markbeskaffning och områdets kulturvärden. Följande är mina kommentater som boende i området, indirekt under 20 år och direkt som arrendator i 4 år:

- Vägnät och VA är komplext med alla höjdskillnader. Eskilstuna kommun bör ta huvudmannaskap för vägnätet i området ej föreningen lokalt. Det är naturligtast då som förslaget är kommer icke-boende begagna vägnätet när de besöker badplats, fornminne och det troligen bildade naturreservatet. Mälbyvägen som är en del av vägnätet är dessutom ett kriterium för att den kommunala busslinjen ska kunna finnas. Därutöver är det naturligt att området som del i kommun och som komplext område att koordinera med olika intressen lokalt bland åretruntboende och sommarboende skötas av kommun som har bäst kompetens och resurser.

De grusvägar som finns i området bör finnas kvar som grusvägar då de har ett kulturellt värde jämförelsevis mot asfalt.

- Åkertäpporna har varit oodlade senaste åren. Det kanske lyfts bidrag för dem. Förslag att de kanske kan ingå i den gröna zonen Ängsholmen/Mälby/Mälarbaden? Biologiska mångfalden skulle bli bättre om det fanns en vårdnadsplan för dem. Kan man tänka sig delvis slagen ängsmark, den artrikaste naturtyp vi har, delvis betat av får?

- Båtplatser stämmer att det finns en poäng att koordinera från kommun bla av säkerhetsskäl och miljöskäl. Bryggor bör i så fall byggas av traditionella material och metoder, av trä. För de är också en viktig del i miljöns totala upplevelse. Jämför att tassa ut på en träbrygga en sommar dag mot att gå ut på en brygga av plast eller liknande samt hur de ser ut i landskapet. De befintliga bryggorna bör dock bevaras.

- En omröstning för Ängsholmen östras samtliga medlemmar (samt eventuellt utvidgas till fastighetsföreningens medlemmar på västra delen också då det över tid vore naturligt att sammanföra de två när hela området är i detaljplan/åretruntmöjlighet) bör skapas angående möjlighet att köpa loss badplatsen vid skabbenbadet så det blir privat mark/bad istället för ett

kommunalt bad. Balansen mellan tillgänglighet och trevnad är tydlig för oss boende med en trend av allt mer skräp på badplats och omkringliggande skog, eldande direkt på urberg, en trafiksituation längs gatorna som är blåljusosäker med alla parkerade badgästande bilar och så vidare.

Tyvärr med allmännyttan blir det ofta överutnyttjande av resursen med resultat att det fina förstörs. Förslag att istället fokusera kommunalt bad på andra platser som redan har ett lägre miljömässigt värde kvar och en bättre befintlig tillgänglighet. Kanske ett bad närmare tätort. En oslipad diamant som alla ska ha tillgång till kommer snart nog att vara försvunnen eller förstörd.

-En större tydlighet om tomtgräns och dess storlek är önskad. I förslaget finns det inte med och kanske är en annan enhets ansvar men upplevelse som boende är att man går in i en process som är direkt otydlig när det kommer till helhetsbild av framtida möjlighet med sin tomt och den samlade ekonomiska kalkylen. Där vet jag att många medlemmar önskar mer info.

Angränsande till mitt hus på adress Järpvägen 1 finns en grön kil som är märkt grön på områdeskarta 2. Väster till på tomten belägen mot grannen. Förstår jag det rätt att den och övriga ytor som är grönmarkerade klassas som allmän plats i planen? Min återkoppling är att den bör vara tomtmark istället. Dels med avseende på belähenheten nära och mellan två hus.

Skogen är nära mitt hus runtom och det kan av det skälet vara bra att det är en del av ens egen tomt så den kan hanteras med avseende på ljusinsläpp, fukttryck mot hus, och löv och grenar som faller ned året runt utöver fallrisk av träden i sig.

Jag har tidigare fått hjälp att fälla en björk som föll halvvägs som stod på kommunens del runt tomten dock tyvärr först efter återkommande uppmaningar. Senast för ett år sedan föll ett träd till delvis, och ett tredje träd även det en fullvuxen björk ser ut att vara på väg att gradvis luta mer och falla mot väg och elledning. Det ärendet har varit öppet i över ett år utan åtgärd från kommun. Eftersom det finns uppenbara brister i skötseln av träd som står på kommunens mark nu, tycker jag det vore en klar fördel om man kan få rå om träden i sin närmjö, och att den gröna kilen på västra delen av min tomt blir tomtmark istället.

Jag vurmar för biologisk mångfald och skulle inte kunna bo så in på naturen om så inte vore fallet med tanke på de oangelägenheter det innebär av skugga, extra underhåll på byggnader och oönskade insekter. Att ha gröna zoner som ägs av kommun runt tomten som man inte får hjälp av kommun inom skälig tid att hantera även om oangelägenhet eller fara kan föreligga, det är tyvärr inte acceptabelt.

Svar

Kommunen kommer inte ta över huvudmannaskapet för vägar. Se tidigare svar ovan (sida 14).

Om du med "gröna zonen" refererar till det gröna samband som nämns i kommunens grönplan så är den redan antagen. Inga revideringar av

grönplanen är planerade i nuläget.

Badplatsen är redan idag kommunal men sköts av förening på uppdrag av kommunen. Inga förändringar i badplatsens drift föreslås i och med detaljplanens antagande.

Ett förslag till tomt- eller fastighetsindelning finns i granskningsförslaget till detaljplanen. Däremot kommer den faktiska avstyckningen ske i samband med detaljplanens genomförande, och då är det Lantmäteriet som gör den slutliga bedömningen.

Det stämmer att det som är grönmarkerat i planen är allmän plats. Allmän plats kommer skötas enligt kommunens rutiner, riktlinjer och skötselplaner. För synpunkter och frågor kan du vända dig till Park- och naturavdelningen på kommunen.

Privatperson 14 I huvudsak är jag positivt inställd till förslaget. Men jag har några invändningar och frågor.

Enskilt huvudmannaskap för vägarna

Jag vänder mig mot förslaget om enskilt huvudmannaskap för vägarna inom detaljplaneområdet. Huvudregeln i Plan- och bygglagen anger att enskilt huvudmannaskap endast kan vara ett alternativ om det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl listas anges bland annat:

"Det finns inget allmänt intresse av vägarna då de endast betjänar fritidshusområdet. Det är därmed endast arrendatorerna/framtida fastighetsägare som har väsentligt intresse av vägarna".

Det stämmer inte med andra delar av den föreslagna detaljplanen. Där listas ett framtida naturreservat, en kommunal badplats samt en fornborg som viktiga besöksobjekt för allmänheten. Fornborgen anses vara av så stort värde för allmänheten att bebyggelsen där ska anpassas för att inte störa intrycket. Tillgången till badplatsen anses också vara "av stort intresse både för både invånarna i Ängsholmen och allmänheten". Vidare står det att det kan bli "aktuellt att bredda gatorna för att service och fullgod trafiksäkerhet ska kunna fungera" om fler väljer att bosätta sig permanent på Östra Ängsholmen. Det kommer att kräva rätt kompetens för att kunna bli lyckat.

Jag anser att det är kommunen som är bäst lämpad i det här fallet och att det är en kommunal angelägenhet att bygga och underhålla vägar. Det är inte rimligt att de boende inom planområdet skall tillgodose allmänheten och andra utomstående med vägar och parkeringsplatser för att de skall ha möjlighet att besöka objekt som Eskilstuna kommun i detaljplanen pekar ut som attraktiva besöksobjekt. Bara för att det i nuläget, då Östra Ängsholmen är ett "rent" fritidshusområde, är enskilt huvudmannaskap torde det inte innebära att det i fortsättningen ska vara det nu när området planläggs för mer permanent bruk. Det är redan i nuläget svårt att hitta engagerade och kunniga medlemmar till samfällighetens styrelse (inte att sammanblanda med Ängsholmens friluftsförening). Dessutom blir vi fastighetsägare och blivande boende i Eskilstuna, genom det föreslagna enskilda huvudmannaskapet och

kommunalskatten, dubbeltaxerade.

Jag anser att detta är en viktig fråga och det finns också en hel del liknande fall där man har slagit fast att det ska vara kommunalt huvudmannaskap för vägarna och annan allmän plats. Jag anser att det mest rimliga är att man i förslaget ändrar från enskilt till kommunalt huvudmannaskap.

”Bostadsparkering ska ske på respektive fastighet”

I planbeskrivningen tas angöring och parkering upp och det står att parkering ska ske på respektive fastighet. Jag vänder mig mot gränsdragning mellan bebyggd mark och natur enligt kartan. Den stämmer inte enligt gammal hävd av gångväg upp till fastigheten. I underlaget har ni missat att ange bebyggd mark enligt dragning av den ursprungliga stigen (förbi utedasset). Den förra ägaren använde enbart den stigen för tillgång till fastigheten (till fots med parkering av bil nere på vändplanen vid vattnet). Här hävdar jag att väg fram till fastigheten ska anläggas, för angöring till och parkering på fastigheten som just nu ligger otillgängligt – endast nåbar via stigar till fots. Parkering vid på kartan utmärkt gemensamhetsanläggning har varit möjlig att dela enbart med anledning av att [REDACTED] är mina föräldrars fastighet, och att jag därför kunnat använda deras parkering. Sedan allra första början har den enbart nyttjats av och hört till fastigheten [REDACTED]. Dragning av bebyggelsemark upp till fastigheten via den gamla stigen upp hävdar jag är det enda rimliga – både för anslutning till VA samt angöring till och parkering på fastigheten. Det markerade området på kartan mellan ”g” och fastigheten är en oländig stig som består av kuperad terräng med stenar, berg och ytan är tätt bevuxen med träd och buskar. Därmed svår att använda till vardags och särskilt för äldre personer och personer som har minsta form av fysisk funktionsnedsättning. Svårt att ta sig uppför här även för fullt friska och funktionella personer, speciellt när man har något att bära på. Även vägen via den andra stigen är krävande p.g.a. det långa avståndet från där parkering av bil är möjlig i dagsläget samt stigningen uppåt.

Vad gäller om man inte vill friköpa?

- Måste man ändå betala anslutningsavgiften?
- Hur mycket beräknas i så fall anslutningsavgiften bli?
- Om man väljer att istället fortsätter arrendera, hur mycket höjs arrendet då?
- Om man väljer att friköpa vid ett senare tillfälle, blir det dyrare då än om man gör det direkt?

Hur långt från tomtgräns sker anslutningen till VA? Enligt karta i underlaget ser det ut som att den inritade grävningen ligger långt från en del av fastigheterna längs t.ex. Andvägen.

Jag vill komplettera med en bilaga som beskriver hur det ser ut mellan g1 och fastigheten, ”Angöring till fastighet Ängsholmen 8”.

Min adress för fastigheten är [REDACTED], inte [REDACTED]. Se kartan.

Fastighet [REDACTED] på [REDACTED]

Angöring till fastigheten som den används idag. Kuperad och oländig terräng från g1 upp till fastigheten. Att kunna parkera närmare bostadshuset bör möjliggöras för vettig angöring. P Förslag på angörande väg längs befintlig gångstig som inte är inritad i plankartan. Intill fastigheten bredvid till vänster, förbi utedasset X (som inte är inritad i plankartan intill den stora eken n1). Alternativt angörande väg längs stigen mellan 1 och 2, men där är det brant.

Svar

Kommunen kommer inte ta över huvudmannaskapet för vägar. Se tidigare svar ovan (sida 14).

Detaljplanen föreslår ingen väg till aktuell tomt. Kvartersmark har avsatts för att möjliggöra angöringen till Andvägen. Kommunen bedömer att angöringen går att lösa inom egen fastighet.

- *Ja, samtliga boende/arrendatorer måste betala anslutningsavgiften*
- *Se gällande taxa hos Eskilstuna Energi och miljö som finns på deras hemsida.*
- *Arrendeavgifter behandlas inte av detaljplanen.*
- *Priser för friköp av fastighet är inte en detaljplanefråga. Friköp kommer hanteras efter att detaljplanen vunnit laga kraft, tidigast tre veckor efter beslut om antagande av planen.*

En avsättningspunkt kommer anläggas 0,5 meter från tomt- eller fastighetsgräns.

**APrivatperson
15**

Oroliga funderingar kring förestående friköp och indragning av vatten...

Om förslaget antas, och om jag läst och förstått rätt, träder detta i laga kraft i december 2021.

Vi har inte fått någon uppgift på vad tomten skulle kosta och därför inte kunnat ta ställning till om vi vill sälja under 2021 och därmed kunna överlåta arrendet så länge det är möjligt utan att köparen behöver köpa även tomten.

Rimligt enligt min mening är att få besked om kostnad för tomten samt att arrendet kan överlåtas även under hela 2022.

Avvaktar vidare information om ovanstående tankar.

Svar:

Enskilda kostnader för friköp regleras inte i detaljplan. Friköp kommer hanteras efter att detaljplanen vunnit laga kraft, tidigast tre veckor efter beslut om antagande av planen.

Privatperson 16

Område 2 har i kulturmiljöanalysen pekats ut som område av särskilt värdefulla byggnader och tomter. I detaljplanen föreslås betydande begränsningar när det gäller ombyggnation av de berörda husen. Det ges t ex inte möjlighet att tilläggsisolera, byta fönster, bygga högre än nuvarande byggnad eller tillåtet riva och bygga nytt. Det innebär att det blir väldigt svåra förutsättningar för att

ha vatten inomhus och vinterbona huset. Det framstår som om gränsdragningen av vilka hus som är värdefulla att bevara är väldigt schablonmässigt gjort, Ingenting säger att dessa hus är mer värda att bevara än andra hus som inte tillhör den här kategorin (t ex vissa väldigt enkla byggkonstruktioner, inga märkvärdiga fönster, det har gjorts utbyggnad/ombyggnader över tid så det är inte helt tidstypiska hus). Det är mer rimligt att takhöjd, villkor för tillbyggnader etc. är lika för alla tomter oberoende av hur det befintliga huset ser ut just nu, eller vart det ligger (bortsett från fornborgen) alternativt att varje hus bedöms individuellt. Vi uppskattar att området behåller sin småskaliga karaktär men flera av de befintliga husen har inte rätt förutsättningar för att tillgodogöra sig fördelarna med VA med de begränsningar som föreslås. Dessutom anser vi att det är en stor inskränkning att inte kunna "sälja" vidare arrenderätten.

Vi anser också att Eskilstuna kommun bör ansvara för vägarna i området

Svar:

Det finns inga förbud mot ombyggnation, tilläggsisolering och liknande. Däremot föreslår detaljplanen vissa varsamhetsbestämmelser som ska säkerställa att hänsyn tas till befintlig miljö. Kulturmiljöanalysen har ej inventerat enskilda byggnader utan bedömer områdets värden.

Kommunen kommer ej ta över huvudmannaskapet för gator, se svar ovan (sida 14).

- Privatperson 17** Det är glädjande att kommunen arbetar med en detaljplan för Ängsholmen. Möjligheten till friköp av arrendetomterna välkomnas och planprogrammets alternativ för anslutning till VA-nätet kopplat till valen att kvarstå som arrendator eller friköpa tomten synes lämpliga.

Nedan följer synpunkter på det material som nu är föremål för samråd rubriksatta som; Badplats, Båtplatser, Gatumark inom den föreslagna detaljplanens område samt Bebyggelse. Av dessa utgör de synpunkter som här lämnas under rubriken Bebyggelse de, som enligt min mening, är av störst vikt att omhänderta.

Badplats

I förslaget anges att badplatsen ska behålla sin nuvarande utformning. Ängsholmens badplats är en mycket populär badplats, inte bara bland boende i området utan även för besökare som kommer med cykel eller bil. Det kan konstateras att besöksstrycket ofta är högt och från kommunens sida bör man överväga en breddning av den befintliga strandremsan så att fler kan nyttja badplatsen. En sådan smärre breddning skulle kunna genomföras både åt öster och väster utan att kringliggande naturvärden går förlorade.

Båtplatser

Det är positivt att möjligheten till båtplats framhålls som en självklarhet i ett område som Ängsholmen. Det kan konstateras att behovet av båtplatser i dag inte är täckt. Det vidare arbetet bör därför säkerställa att fler båtplatser med ändamålsenlig bredd och djup kan skapas inom området.

Gatumark inom den föreslagna detaljplanens område

I förslaget till detaljplan föreslås ett fortsatt enskilt huvudmannaskap för gatumark inom området. En sådan lösning synes inte ändamålsenlig. Det faktum att dagens samfällighet för stunden, med den utformning området har idag, fungerar torde i sammanhanget sakna betydelse.

Kommunen konstaterar genomgående att området är attraktivt för friluftslivet och att området innehåller såväl historiska som ekologiska värden av sådan art att dessa haft påverkan på förslaget till utformning av detaljplan. Härutöver finns scoutrörelsen och dess byggnad, ett eventuellt framtida kommunalt naturreservat samt Ängsholmens badplats som utnyttjas mycket frekvent och sannolikt, med ledning av parkeringssituation under sommardagar, till största delen av icke-boende i området.

Ansvar för gatumarken, dess underhåll och en eventuell framtida förändring inom området bör framgent inte vara enskilt utan åligga kommunen.

Bebyggelse

Det är av samrådshandlingarna svårt att förstå vissa av de skillnader i tillåten byggnadsarea som föreslås inom planområdet.

Avseende område 1 kan konstateras att detta område i kulturmiljöanalysen bedöms bestå av miljöskapande byggnader och tomter. För miljöskapande byggnader och tomter har förslagits relativt stora byggrätter. I förslaget undantas dock de miljöskapande byggnader och tomter som benämnts som område 1.

Det konstateras att område 1 ligger inom eller i anslutning till skyddsområdet för fornlämningen Torshälla 1: 1 alternativt inom det som i handlingarna benämns som influensområdet (utan att detta område särskilt beskrivits). Av detta synes slutsatsen dras att större byggrätter på tomter närmast fornlämningen per automatik skulle inskränka eller riskera fornområdet. Detta är dock en felaktig slutsats vilket även framgår av den Miljökonsekvensbeskrivning som kommunen själv upprättat.

Fornlämningen och det kringliggande skyddsområdet karaktäriseras av stora höjdskillnader där de flesta tomter är belägna nedanför fornområdet. Dessa höjdskillnader säkerställer att upplevelsen av och tillgängligheten till fornområdet eller det som i samrådshandlingarna benämns som influensområdet till fornborgen och ett eventuellt framtida naturreservat på Ängsholmsberget inte på något sätt skulle inskränkas även om den framtida detaljplanen skulle medge större byggnadsyta även för område 1.

Det kan till och med konstateras att stora delar av bebyggelsen i område 3 i mycket större omfattning än i bebyggelsen i område 1 är synlig och i blickfånget från fornområdet då de allra flesta tomter inom område 1 ligger mycket lägre än fornborgen och Ängsholmsberget och svårigen ens är synliga därifrån om man inte står alldeles vid bergets brant (se karta och dess höjdkurvor nedan).

Fornborgen begränsas enligt Riksantikvarieämbetets undersökningar (L

1984:8516 (Torshälla 1: 1)) till stora delar av de branta slutningar som skiljer fornområdet från tomterna. Tomterna består på många ställen av berg i dagen eller av ett mycket tunt jordlager. Detta och det faktum att tomterna nedanför de branta slutningarna är belägna på vad som vid fornborgens uppförande och användning torde utgjort sjöbotten borde eliminera risken för att icke kartlagda fornlämningar finns där många av tomterna inom område 1 är belägna. Se bild nedan (Riksantikvarieämbetet, Fornsök, Torshälla 1:1).

För att säkerställa att eventuella fornlämningar inte rubbas eller förstörs skulle även antikvarier kunna konsulteras inför nybyggnationer. Här kan även påtalas att markens beskaffenhet med berg i dagen och det mycket tunna jordlager som i stora delar redan terrasserats och förändrat, då dagens byggnader uppfördes, svårligen skulle förändras mer av nybyggnation, av den typ av byggnader som det här är frågan om, än av det normala användandet och odlandet som sker idag.

Även om det bakomliggande syftet med detaljplanen inte är att möjliggöra ökad exploatering i området kan konstateras, vilket kommunen själv gör i samrådshandlingarna, att det krävs viss anpassning av byggnader för att fullt ut kunna tillgodogöra sig anslutningen till kommunalt VA på ett helt ändamålsenligt sätt. Dessa hänsynstaganden bör naturligtvis även gälla byggnader inom område 1.

Särskilt förvånande att en ökning av byggytan inom område 1 inte föreslås är att det av samrådshandlingarna, Avgränsning/Undersökning av MKB, framgår att kommunen själv anser att en sådan ökad byggrätt är möjlig utan att fornborgsområdet skadas:

"Efter inmätningen av arrendetomter finns det underlagsmaterial för att kunna se befintlig bebyggelse och tomter i relation till fornborgen. Att utöka dagens byggrätt i liten omfattning för att kunna ge förutsättningar att dra in kommunalt VA samt VA-anslutning i sig bedöms kunna göras tex med antikvarie på plats för att undvika skada på fornborgsområdet. ". Avgränsning/Undersökning av MKB, kommentar tabell sidan 6.

Att man i förslaget till detaljplan inte beaktar den Miljökonsekvensbeskrivning man själv gjort i denna del är anmärkningsvärt.

Det kan följaktligen konstateras att en utökad byggrätt inom område 1 inte riskerar fornområdet, dess upplevelse eller dess tillgänglighet samt att området inte består av särskilt värdefulla byggnader eller tomter. Det är därför oerhört svårt att förstå förslaget om oförändrade byggytan inom område 1 då denna inte synes ha någon bakomliggande bevekelsegrund.

Med ovanstående i beaktande föreslås att kommunen förändrar den föreslagna framtida byggrätt för område 1 till samma byggyta som för övriga tomter som inte bedöms som särskilt värdefulla (område 3) eller åtminstone ökar den tillåtna byggytan till den byggyta som föreslås för de särskilt värdefulla byggnaderna och tomterna (område 2) då en ökning av byggytan, vilket kommunen själv konstaterat, kan ske utan risk för fornområdet.

Efter det digitala mötet så vill jag komplettera med följande:

Jag förutsätter att planområdet och de framtida tomterna i huvudsak i överensstämmer med vad som idag och under decennier av samtliga uppfattats som arrendetomternas omfattning. Jag kan även konstatera att jag i mitt arrendeavtal har en av kommunen tilldelad markyta på c.a. 1000 kvadratmeter.

I samrådhandlingarna synes planområdesgränsen inkräkta på delar av det som jag och tidigare arrendatorer uppfattat som tomt, och det område som jag idag nyttjar. Bifogad bild är en grov uppskattning över det område jag anser vara användningsgräns.

Svar:

Badplats

Ingen utökning av badplatsen föreslås i samband med detaljplanens genomförande.

Båtplatser

Detaljplanen avsätter ytor som är avsedda för båtplatser. Kapacitet, storlek får hanteras utanför detaljplanen.

Gatumark

Kommunen kommer ej ta över huvudmannaskapet för gatorna, se tidigare svar (sida 14).

Bebyggelse

Ingen miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för denna detaljplan. Däremot har en undersökning av betydande miljöpåverkan, det som tidigare kallades behovsbedömning, genomförts. Som du skriver så utgick kommunen från att en mindre utökning av byggrätterna i anslutning till fornlämningsområdet bör kunna vara möjlig.

I granskningsförslaget föreslås en mindre utökning av byggrätterna inom influensområdet för fornborgen.

I plankartan föreslår kommunen hur fastighetsindelningen kan lösas. Var fastighetsgränserna sedan förläggs hanteras i fastighetsregleringen.

Privatperson 18 Vi har synpunkter på fördelningen av byggytan på tomterna i Ängsholmen. Vi håller fullständigt med om att det ska hållas i liten skala när det gäller byggnader, så man behåller idyllen. Men totala byggytan är vi inte nöjda med på våran tomt.

Vi bor på en tomt där totala byggytan blir 100 kvm enligt förslaget. Detta känns lite konstigt enligt oss. Vi har en 1 ½ plans åretruntvilla framför oss, och tomterna bakom oss får en total byggnadsyta på 120 kvm. Det finns fler liknande lägen som får 120 kvm totalyta enligt planen. Järpvägen 60 som ligger på vår gata längst ut på udden med sjönära läge får tex bygga totalt 120 kvm. Även husen som ligger sjönära och med sjöutsikt på Ängsholmsvägen 43-65 får den större byggytan.

Vi har funderingar på att bygga och kanske flytta ut hit, bor annars inne i Eskilstuna. Men om vi bara får bygga en stuga på 80 kvm blir det endast 20 kvm kvar till gäststuga/förråd/garage. Detta räcker inte till kan man snabbt räkna ut, då blir lösningen att man sätter upp "tält" som förråd/garage. Det blir inte så snyggt, då tappar man verkligen det mysiga här ute.

En annan fundering angående tomter med den mindre byggytan. (Särskilt värdefulla byggnader och tomter) Är det så att tomterna blir billigare, då de blir mindre attraktiva med den mindre och restriktiva tillåtna byggytan?

Vi anser att vi bör ha minst samma byggrätt som andra liknande tomter i området, där dagens förslag är 120 kvm totalt, och en godkänd yta på 90 kvm huvudbyggnad.

100 kvm + 30 kvm är vår önskade byggyta.

6,5 meter tillnock är en bra begränsning.

En annan sak är frågan om vägarna i området. Kommunen bör ta över ansvaret från enskilt till kommunalt huvudmannaskap.

Vi anser att det är kommunen som är bäst lämpad och har kompetensen i det här fallet, det är en kommunal angelägenhet att bygga och underhålla vägar.

Svar:

Byggrätterna har omarbetats till granskningshandlingen.

Kommunen kommer ej ta över huvudmannaskap för vägarna inom planområdet, se tidigare svar ovan (sida 14).

- Privatperson 19** Tomten har varit inom familjen sedan den bildades och under alla dessa år har inte någon frågat efter fornlämningen och själv kan jag ej se något speciellt med stenarna som skall vara fornlämningar.
- Får det vara permanentboende på denna tomt? Utgår från det.
- Det nämns inget om det i förklaringen om (1-29) sidan 12.
- Fornlämningen störs ju inte även om byggrätten blir som för de andra.
- Jag kan inte tro att småskaligheten är till någon glädje för någon på Ängsholmen. Jag förstår inte varför den skall vara så viktig när området bredvid får bebyggas efter andra regler och även andra områden där tomterna har fått friköpas har andra regler. Småskaligheten gör ju att det inte blir lika attraktivt att köpa. Vill man ha det som sommarstuga under några månader blir det väldigt dyrt och vill man bo permanent blir det i minsta laget.
- De som kanske tyckte att småskaligheten var bra tänkte nog på kostnaden som var låg när Sundbyholm fick friköpta tomter och andra regler.
- I dag är det säkert många som tvekar att investera i så små hus.
- Den som tycker om småskaligheten med hink in och hink ut köper sig nog en kolonilott. De som vid tidigare möten tyckte att det kunde vara som det är tänkte inte på att de som skall ärva husen måste ju betala tomt och avgiften som idag blir väldigt mycket dyrare än det man trodde då.
- Varför skall Ängsholmen ha småskalighet? Är det någon form av nostalgi för några i kommunen?
- Jag tycker att Ängsholmen Öster skall få bebyggas och behandlas som den västra sidan med de regler som finns där samt att alla tomter skall ha lika byggrätter.
- Byggrätterna skall i alla fall vara lika på hela Ängsholmen Öster.

Skulle kommunens förslag, mot vad jag tycker, bli genomfört bör tomtpriiset bli starkt reducerat när det blir så små byggrätter.

Vi har också betalat en hög arrendeavgift sedan de på Sundbyholm fick friköpa sina tomter varför detta borde vara med i prissättningen.

Kanske kommunen bör lösa in dessa tomter om någon önskar det?

Kommunen bör även ta över ansvaret för vägarna på området om det skall bli så mycket trafik utöver de boende.

Svar:

Ja det är möjligt att bosätta sig permanent inom tomterna närmast fornlämningsområdet.

Länsstyrelsen har gjort bedömningen att bebyggelsen behöver bevaras i samma skala som i dagsläget för att inte skada fornlämningen, se tidigare svar ovan (sida 41–42).

Området bedöms som kulturhistoriskt värdefull, och därmed anser kommunen att dess karaktär behöver bevaras. Småskaligheten är en av delarna i att bevara upplevelsen av området. Den är även uppskattad av boende.

Privatperson 20 Är sen många år arrendator på Ängsholmen och vill lämna några synpunkter på planförslaget för Ängsholmen Östra (SBN/2018:194). Synpunkterna gäller en aspekt beträffande särbehandlingen av tomterna inom det så kallade fornlämningsområdet (tomterna 1 – 29).

Vill först instämma rent allmänt i att området har en trevlig karaktär av småskalighet och att det ligger ett värde i att behålla detta bl a genom att hålla ner byggrätterna. Däremot är det uppenbart, tycker jag, att ett beslut om särskilda restriktioner i detta avseende för tomterna 1 – 29 är såväl onödigt som felaktigt. Onödigt därför att hela områdets småskalighet ändå säkras av de övergripande planbestämmelserna. Felaktigt därför att befintligt fornlämningsområde är ett mycket illa anpassat styrmedel för just den här saken. Det leder till ett obalanserat myndighetsbeslut som är svårt att förstå och se logiken i. Förklarar närmare nedan.

Jag läser i samrådshandlingarna på sidan 10 att bebyggelsen inom fornlämningsområdet ska underordna sig fornlämningen samt berget och så sker ju faktiskt enligt programförslaget även när inga extra restriktioner läggs på just dessa byggnader. Alla tomter, all befintlig och kommande bebyggelse i området ligger utanför själva fornlämningen, nedanför berget och kommer att förbli småskalig. Det vi diskuterar är dessutom små ökningar av byggrätterna och som jag kan läsa på samma sida i samrådshandlingarna behövs dessa ökningar av byggnaderna i de två andra områdena (särskilt värdefulla byggnader/miljöskapande byggnader) för att möjliggöra anslutning till kommunalt VA och permanentboende i dessa. Det borde väl då rimligen gälla även för byggnaderna inom fornlämningsområdet eftersom friköp och kommunalt VA ska erbjudas arrendatorerna i alla tre områdena. För övrigt gäller att oavsett byggrätternas storlek (60/80 kvm) kommer det ändå att grävas och byggas på alla tomter där anslutning sker. Då ska naturligtvis särskild hänsyn tas på känsliga tomter men det är inte det jag invänder mot.

Jag läser vidare i handlingarna på sidan 13 att bebyggelsen inom

fornlämningsområdet behålls småskalig och lågmäld för att inte skada upplevelsen av fornlämningen. Upplevelse ja, den är ju ganska subjektiv och begreppet en aning diffust. Hur den faktiskt verkar i just det här sammanhanget saknas säkerligen belägg för. Kan tänka mig att det kan vara precis tvärt om när en betraktare ser gammalt som möter nytt. Svårt annars att se hur de små skillnader i byggrätter vi pratar om skulle ha någon mätbar betydelse för upplevelsen. I alla fall inte så stor att den motiverar ett missgynnande av samtliga arrendatorer av tomterna 1 – 29. Endast ett fåtal av dessa tomter ligger så till att de kan ha en chans att påverka upplevelsen.

För en besökare till fornborgen gäller att endast några få byggnader inom fornlämningsområdet är synliga (Ängsholmsvägen 18, 20, 22, 24 och 26). Norr om dessa, nedanför fornborgens i denna del höga och branta bergstup ligger 7 tomter. För ett par, tre av dessa syns eller skymtas taken på byggnaderna. Från den centrala delen av fornborgen är ytterligare en handfull byggnader, men utanför fornlämningsområdet, näraliggande och synliga och borde väl i så fall påverka upplevelsen på samma sätt.

För övrigt gäller att en majoritet av tomterna inom fornlämningsområdet ligger långt ifrån och är helt avskurna från fornlämningen och kan inte på något sätt påverka den eller upplevelsen hos dess besökare varken genom att från denna del av området kunna ta sig till borgen eller vara synligt från den. Detta gäller alla tomter söder om berget där fornborgen är belägen. En otillgänglig ravin avskiljer fornborgen från dessa delar. Det är uppenbart att när fornlämningsområdet en gång fastställdes gjorde man det enkelt för sig genom att låta vid den tiden befintliga vägar inrama området, tydligen utan någon grundligare utredning av gränsdragningens konsekvenser för fornborgen eller för den delen av hur gränserna kunde komma att påverka villkoren för framtida boende.

Idag påverkar gränsdragningen negativt och urskillningslöst villkoren för många fler arrendatorer än de som möjligen kunde vara berörda. Den påverkar också ett antal arrendatorer positivt som egentligen skulle tillhört den missgynnande gruppen, åtminstone om närheten till och synligheten från fornlämningen har betydelse. Planförslaget leder därför till, som jag uppfattar saken, ett myndighetsbeslut som inte uppfyller rimliga krav på balans och logik. Betänk också att ett eventuellt sådant beslut inte är tvingande mot bakgrund av regelverket. Det enda rimliga nu är därför att behandla alla arrendetomter i planområdet lika. Då vinner man i alla fall en demokratisk poäng och småskaligheten är ju faktiskt också garanterad. Det kan väl heller inte vara meningen att området ska vara mer tudelat än nödvändigt för lång tid framöver?

Behandlas arrendetomterna i fornlämningsområdet i detta avseende (byggrätterna) lika med övriga tomter i planområdet kan kommunen sen om man finner det lämpligt klassa ”fornlämningsbyggnaderna” på samma sätt som övriga byggnader enligt samrådshandlingarna, alltså som ”Särskilt värdefulla” eller ”Miljöskapande”. Kanske finns något värde även i detta men den saken lämnar jag därhän.

Svar:

Möjligheten att bygga ut inom fornlämningsområdet har vägts mot behovet av varsamhet gentemot fornlämningsområdet. I granskningsförslaget föreslås en mindre utökning av byggrätten inom influensområdet för fornborgen.

Privatperson 21 Från vår sida (tomt ■■■) har vi följande synpunkter som vi önskar tas i beaktande och/eller justeras för i vidare arbete med detaljplanen:

- Vi anser att det är en godtycklig indelning mellan område 2 (Särskilt värdefulla byggnader om tomter) och område 3 (Miljöskapande byggnader och tomter). Vi anser att man med avseende på kulturhistoriska värden ska hantera hela Ängsholmen, bortsett från fornborgsområdet, på ett enhetligt sätt.
- Vi noterar att områdesindelningen i detaljplanen skiljer sig från underlaget i kulturmiljöutredningen. Vi anser att om detta får negativa konsekvenser för enskilda behöver det justeras.
- För information vill vi framhålla att inga som helst utbyggnader eller kompletteringar genomförts på bryggan vid tomt ■■■ efter vårt övertagande av arrendevtalet 2002. I detaljplanedokumentet står det: ”Bryggorna [på Skabbholmen] bedöms dock ha olovligen utökats efter 2004”. Detta stämmer alltså inte för tomt ■■■.

Svar

- *Område 2 och Område 3 har slagits ihop i granskningshandlingen.*
- *Områdesindelningen utgår i granskningsförslaget*
- *Det stämmer att bryggan tillhörande tomt ■■■ finns etablerad i sitt nuvarande utförande från och med 2004.*

Privatperson 22 Efter att ha tagit del av samrådshandlingen för Ängsholmen 1:2 (Ängsholmen Östra), SBN/2018:94, har vi som arrendatorer av tomt nr ■■■, ■■■■■■■■■■, följande synpunkter:

1. I förslaget saknas koordinater för de föreslagna kvartersmarkerna, vilket hade varit bra att kunna ta del av för att bättre kunna bedöma hur förslaget ser ut, innan detaljplanen antagits.

2. I förslaget beskrivs hur byggrätterna kommer att vara olika för bebyggelseområdena 1,2 och 3. Grunden för indelningen i de olika områdena är inte särskilt tydlig, men har stor betydelse för hur utbyggnader får ske. Då underlaget upplevs både otydligt och godtyckligt, finner vi inte skäl för att ■■■ ska ingå i område 2 utan bör istället ingå i område 3.

Rent generellt bör område 2 och 3 slås samman till ett område. Det förefaller ologiskt att ingen hänsyn tagits till tomternas storlek, utan enbart till området, när det gäller möjlighet till utbyggnad. Samma möjlighet till utbyggnad borde föreligga för båda dessa områden.

3. Specifikt för tomt ■■■ anser vi att den föreslagna gränsen mellan tomten och den allmänna marken är för snäv i förhållande till befintliga byggnader. Som gränsen mellan allmän plats och kvartersmark nu har dragits i förhållande till huvudbyggnad och komplementbyggnad, så begränsas möjligheterna till

utbyggnad. Utbyggnad kommer då inte att kunna ske i den riktning som enligt planförslaget bör gälla.

Likasa finns en otydlighet beträffande gränsdragningen i förhållandet mellan vägen och den sneda anslutningen till tomten.

4. I planförslaget föreslås enskilt huvudmannaskap för vägarna. Det anges att det inte finns något allmänt intresse av vägarna då de endast betjänar fritidshusområdet. Detta stämmer inte med andra delar av förslaget. Där anges ett framtida naturreservat, en kommunal badplats och en fornborg, som viktiga besöksmål för allmänheten. Det är inte rimligt att de boende inom området, som nu planläggs för mer permanent bruk, ska tillgodose allmänheten med vägar och parkeringsplatser, för att de ska kunna besöka det som Eskilstuna kommun i detaljplanen pekar ut som attraktiva besöksobjekt. Huvudmannaskapet för vägarna bör alltså vara kommunalt.

Vägföreningen ansvarar idag inte för Måsvägen, då den felaktigt betraktas som infart. Måsvägen leder idag till 6 fastigheter och i slutet finns en mindre vändplats. Vid en ny vägförättning bör Måsvägen därför ingå och få samma status som övriga vägar i området.

5. Med tanke på eventuell framtida utbyggnad är det olyckligt att Eskilstuna kommun slarvat bort bygglovshandlingar för bl a vårt hus på [REDACTED]. Enligt bygglovsjouren kan detta ha skett i samband med kommunsammanslagningen på 70-talet.

Svar

- 1. Koordinatkryss finns i plankartan.*
- 2. Områdesindelningen utgår i enlighet med er synpunkt.*
- 3. Fördelningen allmän plats-kvartermark har i granskningsförslaget justerats.*
- 4. Kommunen kommer ta över huvudmannaskap för vägarna inom planområdet, se tidigare svar ovan (sida 14). Kommunen kommer stå för investering och drift av badplatserna. Badplatsen föreslås finnas kvar i samma form som idag. Naturreservat föreslås i första hand för att skydda naturen, inte som besöksmål, men regleras inte i detaljplanen.*

Privatperson 23 Är nu ute i sista sekunden. Mina föräldrar o jag o mina barn, 3 generationer. Vårat andningshål sedan [REDACTED]! Vi har ju önskat att området ska bevaras som det är idag. Finns ju inte många sådana områden kvar. Utsläpp av ” hink in/ut vatten visar ju ingen påverkan på Mälaren. Men om det nu blir av så måste det finnas någon rim o rason . Vet nu inte om jag fått in all information. Ber om ursäkt om jag misstolkat något. Att tomtens storlek ska avgöra hur stort man får bygga. Vägar förblir som det ser ut idag. Ingen stadsbelysning. Husen idag kan inte avgöra för hur framtiden ser ut. Alla kan ju riva sitt hus när som helst. Många frågor kom ju upp på det digitala mötet den 25/8. Det är lätt att komma utifrån och fatta praktiska beslut. Hoppas ni kan förstå och beakta att det här är mer än bara en försäljning av kommunens mark då Eskilstuna kommun behöver pengar.

Svar:

Att området ansluts till kommunalt VA beror på de mätbara försämringar av Mälarens vattenkvalitet som påvisats under åren, se tidigare svar ovan (sida 29). Detaljplanen är framtagen med syftet att områdets karaktär ska kunna bevaras trots omställningar till mer moderna tekniska lösningar.

Privatperson 24 I huvudsak verkar planförslaget välavvägt och genomtänkt. Det är mycket positivt att hela området ges chansen till friköp, vatten och avlopp.

Det finns dock några punkter som bör tänkas över:

- Det är ett stort fokus på bevarandet av ett slags sportstugeideal. Vi anser att friare byggregler bör kunna godkännas, speciellt i "område 3", där begyggelsen inte anses ha något direkt kulturhistoriskt värde.
- Om arrendatorer ska betala för tomter, VA och eventuell byggnation är det inte rimligt att alla hus ska behöva se ut som sportstugor. Vi ställer oss frågande till vem som egentligen beföms kunna gagnas av detta estetiska ideal. Om kommunen väljer att upprätthålla ett visst estetiskt ideal, för att områdets karaktär ska bevaras som en form av kulturminne för allmän beskådan, bör detta särskilt beaktas då tomterna ska prissättas.
- Vi vänder oss särskilt emot skrivningen om att enbart sadeltak ska tillåtas. Det finns många vackra trähus som exempelvis har platt tak. Denna typ av tak skapar nätta hus som smälter in väl i naturen.
- Om enbart träpanel ska tillåtas som fasadmaterial är det viktigt att stående träpanel tillåts. Liggande träpanel fungerar bra på små stugor, men kan ge ett märkligt visuellt intryck på enplanshus på 100 kvadratmeter (den högsta föreslagna byggrätten).
- Vi anser att det är en självklarhet att andra kulörer än de som traditionellt har funnits i området tillåts. Exempelvis borde olika former av behandlat, men ej målat, trä tillåtas.
- De begränsningar som ska råda (exempelvis gällande att träd ska sparas, att bebyggelsen ska anpassas till terrängen, att husen ska placeras på ett visst sätt på tomten) kan göra det mycket svårt att använda de föreslagna byggrätterna. Dessa skrivningar bör luckras upp. Alternativt bör begränsningarna särskilt beaktas då tomterna ska prissättas.
- Vi tror att kommunalt huvudmannaskap för vägarna är att föredra. Kommunen bör bekosta upprustning och underhåll av vägarna eftersom de servar en kommunal badplats, en fornborg och ett framtida naturreservat. Vi anser att kommunalskatten bör kunna finansiera detta.

Svar:

- *Område 2 och område 3 från samrådshandlingen har i*

granskningsförslaget slagits ihop. Föreslagna byggrätter har utökats.

- *Kommunen måste enligt Plan- och bygglagen samt Kulturmiljölagen beakta kulturvärdena på platsen vid planläggning. Att bevara en viss karaktär genom varsamhetsbestämmelser är ett sätt att möjliggöra nya tillskott med hänsyn till befintliga värden. I detta område bedömer kommunen att exempelvis takutformning, fasadkulör och mindre byggnadskroppar har betydelse för platsens kulturvärde.*
- *Sadeltak bedöms vara viktigt för upplevelsen av området. Bestämmelsen tas ej bort. Bestämmelsen om träpanel har justerats.*
- *Bestämmelsen om fasadkulör har omarbetats. En bedömning får ske från fall till fall i bygglovsskede hur anpassning lämpligast kan ske med hänsyn till bland annat skyddsvärda träd.*
- *Kommunen kommer ej ta över huvudmannaskap för vägarna inom planområdet, se tidigare svar ovan (sida 14).*

Privatperson 25 Vi är positiva till att en detaljplan upprättas för Östra Ängsholmen, med de möjligheter till friköp av tomter och byggnation av nya fritids- och permanentbostäder som den innebär. Vi är också positiva till planens intentioner att bevara områdets karaktär. Men vi menar att de stora resurser som ett detaljplanearbete och anläggning av kommunalt VA kräver borde nyttjas bättre ifråga om större utvecklingsmöjligheter för området. Områdets karaktär kan i hög grad bevaras genom att ställa krav på byggnadernas utformning och placering utan att begränsa byggrätterna i så hög grad att praktiska bostäder inte kan byggas, vilket är fallet med det här förslaget.

Området är inte detaljplanelagt och en detaljplan är nödvändig för att möjliggöra fastighetsindelning och friköp för att ge nuvarande arrendatorer bättre ekonomiska möjligheter att finansiera anläggningsavgifterna för allmänt VA. Att detaljplanen enbart ska ha det syftet menar vi är att slarva bort områdets bidrag till kommunens utveckling. De delområden som omfattas av kulturmiljöhänsyn ska förstås undantas, men för övriga del av området bör utvecklingsmöjligheterna tillvaratas väl. Området ligger i det av översiktsplanen utpekade utvecklingsstråket för bostäder mot Torshälla. Kollektivtrafik finns till området, liksom cykelbana till Torshälla och vidare till Eskilstuna och till Volvo/Folkesta/Hällby. Förutsättningarna är således goda för att området ska kunna ge ett betydande bidrag till nya bostäder i Eskilstuna. Att inte ta tillvara den möjligheten är kapitalförstörelse både för kommunen och för de i området som ska ta över resultatet av detaljplanen.

Fokuset på att minimera byggnadsstorlekarna tycks ha fått alldeles för stor tyngd i förhållande till de praktiska behov som kommer att finnas hos dem som ska bo och leva i området. Vem vill bygga ett permanentboende på 75 - 80 m² idag, vilket är de ytor som föreslås tillåtas inom merparten av planområdet? Därutöver räcker den föreslagna ytan 15 – 20 m² för komplementbyggnad inte ens till ett normalt förrådsbehov, vilket utesluter att skapa extra boyta här. Med ett aktivt och hållbart liv nära naturen behövs förråd för cyklar, kanoter och annan utrustning, förutom trädgårdsredskap mm som behövs för skötseln av den egna fastigheten. Att särskilt förstå behovet av förrådsutrymmen är viktigt i denna typ av boende, vilket helt skiljer sig från en lägenhet i centrumkärnan.

Exempelvis skulle en extra boyta på några tiotals kvadratmeter på en tomt om 1000 m² inte göra någon stor skillnad sett från utsidan, men för den som ska bo i huset gör det en enorm skillnad i praktisk funktionalitet. Större byggrätter skulle således göra stor skillnad för de boendes behov, utan att för den skull förändra områdets karaktär i nämnvärd utsträckning.

Det verkar vara en godtycklig fördelning mellan byggrätterna i olika delar av området (e1, e2 och e3), där de olika byggrätterna och delarna av området inte direkt är kopplade till tomtornas storlek. Då vore det bättre att i högre grad koppla byggrätten till tomtstorleken och slopa föreslagen områdesindelning.

Realistiskt sett kommer nya byggnader, trots de små byggrätterna, att byggas med året-runtstandard och med tanke på bristen på bostäder kommer dessa sannolikt att bebos i princip året runt. Med den här planens utformning planeras därmed för trångboddhet från början, vilket är svårt att se motiv för. Varför inte titta mer på Västra Ängsholmen (med betydligt större byggrätter) och utvecklingen där? Anser kommunen att detta är ett avskräckande exempel? Varför ska det vara så stor skillnad på förutsättningar för områdena som gränsar till varandra?

Vi tycker inte att Västra Ängsholmen är ett dåligt exempel på utveckling av ett fritidshusområde, tvärtom har här skapats ett trevligt och omväxlande område med småskalig karaktär i uppvuxna och något kuperade tomter, trots betydligt större byggrätter. Hämta hellre inspiration härifrån och skapa byggrätter i samma storlek i Östra Ängsholmen.

Attefallsreglerna med möjlighet till ett 30 m² attefallshus plus en tillbyggnad om 15 m² som normalt gäller i andra områden skulle göra en enorm skillnad om byggrätterna från början är små. Men då attefallsreglerna föreslås inskränkas i området, kan inte ens dessa ge lättnad till trångboddheten. Dessa inskränkningar behöver ifall de ska tillämpas styras till områdena som omfattas av kulturmiljöhänsyn eller andra tydliga motiv, inte generellt för hela området.

Kommunen har ett stort behov av att erbjuda tomter för nybyggnation och har en ambitiös utbyggnadsstrategi om 15 000 nya bostäder till 2030. I Östra Ängsholmen finns en möjlighet att relativt enkelt skapa hela 120 nya byggrätter i en attraktiv miljö, vilket kan locka nyinflyttade skattebetalare till Eskilstuna samt underlätta flyttkedjor inom kommunen och regionen. Kommunens intäkter från friköp av de kommande fastigheterna gynnas förstås också ju större utvecklingspotential som detaljplanen ger för de blivande fastighetsägarna.

Att fritidshus nyttjas betydligt mer i och med den ökade digitaliseringen vilken möjliggör såväl arbete som studier från köksborden behöver beaktas i detaljplanen. Att fler människor bor längre tider om än inte permanent gynnar det lokala näringslivet. Denna möjlighet missas till stor del med det här förslaget pga. de små byggrätterna.

Östra Ängsholmens potential för att bidra till Torshällas och Eskilstuna kommuns utveckling bör inte begränsas mer än nödvändigt. VA och fiber ska byggas ut, området ligger i ett huvudutvecklingsstråk enligt översiktsplanen,

hållbara transportmöjligheter är redan utbyggda, fastighetsindelning ska ske för att möjliggöra friköp och finansiering av VA-utbyggnaden, men byggrätterna ska begränsas för att motverka permanentboende. Vad är skälet för det, och väger det skälet verkligen så tungt att det motiverar att så stora värden och utvecklingsmöjligheter försummas?

Svar:

Byggrätterna har justerats och utökats i granskningsförslaget. Bland annat har de delområden som fanns i samrådsförslaget utgått. Byggrätterna begränsas inte för att motverka permanentboende, utan för att möjliggöra för en varsam utveckling av området med hänsyn till kulturmiljön.

Hela planområdet bedöms som kulturhistoriskt värdefullt, och attefallsåtgärder är därmed inte tillämpliga.

Även om det mycket riktigt finns ett behov av att tillskapa fler bostäder i kommunen, så måste det stå i proportion till andra intressen. I förhållande till andra bostadsprojekt bidrar detta område med en liten andel ökade bostäder och det har inte varit fokus för detaljplanens uppförande.

Privatperson 26 Byggnadernas utförande

Utöver ovanstående synpunkter reagerar vi på att det bör värnas om att kommande utbyggnader byggs med liggande panel. En variation av stående och liggande panel är att föredra. Dessutom är det tveksamt om liggande panel är att föredra då fukt lättare letar sig in. Detta enligt byggbeskrivningar och egen erfarenhet.

Bryggor

De bryggor som är markerade är uppförda på privata initiativ och av kluster av arrendatorer. Detta innebär ibland problem för andra att få tillgång till en båtplats. En gemensam "kö" och gemensamt underhåll kan vara önskvärt, sskt då bryggor kräver bygglov.

Samt gemensamt yttrande kring vägarnas huvudmannaskap

Svar:

Bestämmelsen om liggande träpanel har justerats.

Kommunen tillhandahåller inga bryggor inom planområdet. Hur köer organiseras är upp till samfällighetsföreningen.

Kommunen kommer ej ta över huvudmannaskap för vägarna inom planområdet, se tidigare svar ovan (sida 14).

Privatperson 27 sid 14-15: "Utformning" av byggnader: Enligt planbeskrivningen avses att reglera byggnadshöjd till 3,5 m samt högsta nockhöjd till 6,5 m . Dock får man endast bygga en våning.

Föreslås att begränsningen till en våning utökas till 1,5 plan (dvs vindsloft el motsvarande) , samt att byggnadshöjd utökas till 4 m . Redan idag har ett betydande antal fritidshus i området 1,5 plan , dock med blygsam takhöjd på

”vindsplanet”. Möjligheten till detta får prövas i varje enskilt fall för att bevara områdets kulturhistoriska intressen.

Invasiva växtarter förekommer på flera platser i området. Dessa behöver inventeras och åtgärder behöver vidtas för att avlägsna dessa.

I de fall där husägaren sedan tidigare bebyggt på sin tomt med tex friggebod, men att det visar sig att hela/del av byggnad hamnat i tomtgräns alternativt utanför tomtgräns mot allmänning, behöver förklaras/förtydligas om hur kommun kommer att agera. Detta antas ha skett ”mot bättre vetande” från arrendator/kommun, då det inte har funnits exakta tomtkartor att tillgå förrän de senaste åren.

Svar:

Ambitionen har varit att begränsa möjligheten att bygga 1,5 plan. Tillåtna höjder justeras inte.

Kommunen är medveten om att det förekommer invasiva arter inom planområdet. Det är dock inte en fråga som kan hanteras i detaljplan.

I de fall där till exempel en komplementbyggnad mot bättre vetande byggts på vad som kan anses eller kommer bli allmän plats i samband med detaljplanens genomförande kommer en bedömning att få ske från fall till fall vad eventuella åtgärder och påföljder kan bli.

Privatperson 28 Vi har ett hus på Ängsholmen, längst in på [REDACTED], tomt [REDACTED], och dit finns en pytteliten dålig grusväg som inte är färglagd som väg på er plankarta. Vad händer med den vägen? Att vi ska skotta den själva är jag medveten om men iordningställer ni den för att kunna komma fram till tomtgräns med grävare? Kommer ni överhuvudtaget att använda den vägen för att komma fram med ledningar till vårt hus?

Jag var med på Teamsmötet igår och håller med om att ett tomträttsalternativ skulle kunna lösa en hel del problem för alla som bor på Ängsholmen nu och inte kan ta lån, tex pensionärer eller de som redan nått sin belåningsgräns. De skulle då kunna nyttja avloppsmöjligheten ändå och vid en försäljning så kan näste köpare friköpa för att slippa tomträttsavgälden. Den måste ju såklart vara väsentligt högre än arrendekostnaden och kanske höjas rejält vart 10:e år så att de som köper i framtiden hellre friköper.

Svar:

Kommunen kommer förlägga ledningar inom vägområden i så stor utsträckning som möjligt. Ledningar föreslås i nuläget förläggas i Korpvägen fram till berörda fastigheter. Exakt placering bestäms i detaljprojekteringen. I granskningsförslaget regleras Korpvägen som allmän plats gata med enskilt huvudmannaskap. Skötsel av gatorna regleras genom gemensamhetsanläggningen. En omprövning av anläggningen är aktuellt i samband med detaljplanens genomförande.

Tomträtt kommer inte vara aktuellt inom planområdet.

Privatperson 29 Vi har haft vår sommarstuga i ca femtio år och är idag inne på tredje generationen. Hur tänker kommunen när det gäller alla äldre med stuga som inte har de finansiella medel som kommer att behövas för att ansluta till VA och som i sin tur kanske kräver omfattande ombyggnad av sin stuga.

Vad kommer att hända med oss som fortfarande vill arrendera, varför behöver vi betala för en anslutningspunkt till en tomt vi inte äger. Förmodar att denna kostnad är inbakad för den som väljer att friköpa sin tomt och ansluta till VA. Bör inte denna kostnad för anslutningspunkt då ligga på den som ev köper vår stuga i framtiden då hen ändå måste friköpa tomt och ansluta till VA.

Som framgår av ovan synpunkter så vill vi fortsatt arrendera.

Svar:

Det kommer även fortsättningsvis finnas möjlighet för befintliga arrendatorer att fortsätta sitt arrende.

Om ni arrenderar en fastighet likställs ni vid fastighetsägare när det gäller utbyggnad av kommunalt VA. Det har att göra med att arrendatorn har störst nytta/behov av kommunalt VA. Stöd för detta finns i lagen om allmänna vattentjänster under §4 samt i ABVA (allmänna bestämmelser för användande av Eskilstuna kommuns vatten- och avloppsanläggning).

Privatperson 30 Undertecknad har bott på Ängsholmen sedan 1940-talet tillsammans med föräldrarna. Då vi bildade familj under 1970-talet bodde vi några år med våra barn i den lilla stugan som fanns då. 1980 fick vi köpa denna stuga av föräldrarna. Det fanns inte el vi hade vedspis och gas. Det första vi gjorde var att installera el genom Eskilstuna Kommun. Då vi alltid har använt en liten skogsväg in till vår tomt satte kommunen upp elstolpe vid denna skogsväg samt att det också fanns torrdass vid denna väg som betjänade flera boende. OBS att sophämtning och latrinhämtning skedde på denna skogsstig av kommunen förr i tiden. 1981 begärde vi bygglov. Vi fick inte då bygga nytt utan vi gjorde en om- och tillbyggnad som färdigställdes under 1982. Ritningen på denna om- och tillbyggnad innebar att vi gjorde vår ingång på långsidan mot denna skogsstig. Vi har även byggt en friggebod på baksidan av huset med ingång från huvudhuset. Helt plötsligt i april 2003 fick vi bekräftelse från Eskilstuna Kommun att vi fått en ny belägenhetsadress [REDACTED]. Då denna adress inte kan användas då det inte finns parkeringsmöjligheter samt att tänkt ingång till tomten är baksidan på vår friggebod samt att man måste gå runt hela vårt hus för att komma till entrén föreslår vi att det öppnas upp en liten väg efter Måsvägen 1 för att vi ska komma rätt samt även våra gäster och besökare till oss. Förslagsvis får vi då adressen [REDACTED] istället. Som vi alltid har gjort ställer vi soptunnan och latrintunnan vid Ängsholmsvägen vid infarten till Måsvägen. (Vi kan inte frakta dessa till Korpvägen/Järpvägen)

Svar

Ingen anslutning från [REDACTED] till aktuell tomt föreslås. Däremot föreslås den

väg som idag finns väster om [REDACTED], belägen mellan [REDACTED] och [REDACTED], finnas kvar. Kommunen anser att denna väg är tillräcklig för att möjliggöra angöring till aktuell tomt.

Adresser avses inte ändras i samband med detaljplanens genomförande.

Privatperson 31 Vi arrenderar tomt nr [REDACTED] med adress [REDACTED]. I alla tidigare kartor som presenterats av Ängsholmen Östra, både i samband med planarbetet och i andra sammanhang, har vår tomt sett ut på ett och samma sätt och haft en och samma storlek. Se exempelvis bifogad bild på den karta som skickades ut tidigare i planprocessen, under sommaren 2019, då vi skulle markera ut vilken tomt som vi arrenderade.

I den senaste kartan över tomterna, som finns med i samrådsunderlaget och som bl a sattes upp vid dansbanan (Plankarta 1), har dock en stor del av vår tomt blivit markerad som NATUR (Naturområde). Denna del utgör en stor bit av vår gräsmatta, häck och gungställning. Vi har, på ett ungefär, markerat på ett utsnitt ur Plankarta 1 var vi anser att tomt [REDACTED] egentligen går. (Se bifogad fil: Ur Plankarta 1.jpg)

Vi anser att den senaste Plankartan därmed behöver justeras tillbaka till så som det alltid varit ritat tidigare beträffande tomt [REDACTED].

Vi bifogar även ett foto som visar hur denna del av tomten ser ut.

Svar:

Plankartan har justerats för att bättre stämma överens med upplevd tomt och nuvarande användning.

Privatperson 32 Det står att syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten och avlopp (VA) och friköp för arrendatorerna i planområdet samt att planområdets småskaliga fritidshuskaraktär med små byggrätter skall bevaras. Så står det även i översiktsplanen 2030 antagen av kommunfullmäktige 2013-08-29 att Östra Ängsholmen skall vara ett område som skall bevara sin karaktär som fritidshusområde.

Vi och många i området tycker att Ängsholmen Östra är unikt, underbart, vackert och fridfullt med härlig natur av olika slag och som självklart är värt att bevaras och i synnerhet att dess "unika områden" försvinner med alldeles för snabb takt i landet och i Eskilstuna är det väl bara 2 st av dessa kvar.

Avlopp är väl bra men iom detta så kommer också en stor del av dagens charm och enkelhet också att försvinna. Men om byggrätterna också blir för stora så kommer det bli att en hel del människor bosätter sig fast i området dvs permanentboende och då är det ju inget "riktigt fritidshusområde längre" utan blir mer ett mindre villa samhälle på sätt och vis och med det så kanske större vägar kommer att behövas i framtiden upp till (8 m)? och trafikbelastningen i området att öka och även mer folk i rörelse, så hur är det tänkt att det skall lösas och vem skall bekosta denna vägbelastning? Om det byggs bredare vägar framåt gör också det att områdets småskaliga karaktär förstörs och även att fordon kommer framföras i ännu högre hastigheter än vad det görs idag och på

det sättet så blir ju inte området säkrare utan tvärtom, så skall det ju inte vara.

En byggrätt på 120 kvm 100 + 20 kvm som det är föreslaget för en del tomter gör att det går att bo där permanent och så kommer det nog bli på många nuvarande arrendatorer med. Men vad är det som säger att om 15-20 år att storleksbestämmelserna inte kommer att ändras? Går det att ändra efter att detaljplanen och byggrätter är antaget av kommunen? Är det ett valsäkrat beslut? Hur vet man var tomtgränsen går exakt? På vår tomt så finns det några metallstolpar nerstickna i mark är det dom som gäller? Vi har en bergknalle får man bygga på den? Väldigt lite flack mark i övrigt så svårt bygga direkt stort på på.

Jag tror att det är kommunens gröna område dvs allmänning bakom den delen av berget som är vår tomt stämmer det? Det är hus bakom den delen och vid sidan om. Men som sagt är det allmänning? Kan man ev köpa en del av den marken?

Skabbenbadet har ju fått och kommer få mer trafik till sig framförallt undersommarmånaderna men hur är det tänkt att vägen skall klara trafiken och hur är det tänkt med parkeringar? Har sett att det byggs någon större parkering men räcker den till? Det har ökat markant med folk och biltrafik som följd till badet iom att den lades ut på kommunens hemsida.

Priser? Friköp?

Något som också är nog så viktigt och som vi som idag har en tomt på Ängsholmen Östra undrar och vill veta är att vad kommer kalaset att kosta? Känns väldigt konstigt att inga ungefärliga kostnader kunnats lämnats ut ännu?

Friköp av tomt? Kvm pris? Sjöutsikt? Svårbyggda tomter?

Friköpt tomt är ju av yttersta intresse att veta ett ungerfärligt pris på för alla ca 120 arrendatorerna kanske inte kan håva fram alla pengar i en hast heller? Det kommer ju också att bli betydande kostnader för väldigt många iom att man kanske måste bygga till eller så för anslutning till VA. Alla har ju inte de utrymmen och den isolering heller som behövs. Sen blir det ju en merkostnad för arrendatorn eller som tomtägare att gräva och dra avlopp från tomtgränsanslutningen till huset med.

Vid friköp så räknar man väl också med "ett kvm pris" och "inte ett enhetspris" för alla tomter oavsett storlek eller om tex sjöutsikt finns? Vissa tomter är ju också mer svåra att bebygga med på än andra och det borde ju också då tas till hänsyn gällande priset på tomten vid friköp. Ju större tomt desto högre pris är väl normalt. Klurig svårbyggd tomt inte samma pris heller?

Pris. Anslutning VA?

Pris. Framtida arrende för dom som vill fortsätta arrendera?

Pris. Fasta kostnader/år vatten vid friköp?

Kommer man kunna ha en tidsbegränsad sophantering så som det är nu? Eller måste man ha året runt hämtning dvs merkostnader än mot vad det är nu?

Vid en byggstart av kommunalt VA så kommer det också bli en hel del trafik med tunga fordon och ljud under ett till ett pars års tid i området vilket gör att det då inte kommer att kunna nyttjas som ett riktigt fritidshus boende heller , sen så kommer det att tillkomma ombyggnationer hos dom flesta vilket också

innebär säkerligen ett par års hamrande och snickrande i området samt ökad trafik i form av tex byggtransporter. Visserligen trevligt med snickra men inte ett konstand ljud.

Vid anlägg av VA var kommer stenkrossen att ställas? Den låter på bra. Vi kommer mycket väl ihåg när västra delen gjordes. Hördes ordentligt trots placering i Mällby?

Bryggor? Går en ev båtplats i arv från hus köp till hus köp? Hur är det med uppläggningsplatser?

Var kommer pumpstationer att placeras?

Vi som älskar området så som det är nu ser ju också gärna att det förblir småskaligt unikt, mysigt med fullt av glädje och rekreation när man är där på plats.

Svar

Samfällighetsföreningen föreslås ansvara för och bekosta vägarna.

Detaljplanen gäller tills den upphävs, ändras eller ersätts av en ny.

Vid avstyckning av fastigheter kommer gränser mätas ut, vilket Lantmäteriet ansvarar för. Det finns inga reglerade tomter i dagsläget. Det är möjligt att bygga på berg förutsatt att det görs inom ramen för detaljplanens bestämmelser och intentioner.

Vägarna bedöms klara den väntade trafiken i området. Kommunen avser att utöka befintlig parkering i anslutning till badplatsen.

Inga priser finns att tillgå i nuläget. Enskilda kostnader är ingenting som detaljplanen reglerar. Samma gäller för pris för fortsatt arrende, anslutning till VA osv. Hur prissättningen görs och vilka bedömningar som görs tas vid genomförandet av respektive berörd enhet på kommunen.

Hur bygget kommer skötas regleras inte av detaljplanen. Det är byggherren som ansvarar för att bygg- och rivningsarbeten ej överstiger gällande riktlinjer för buller. Bland annat ställs specifika krav på arbetstider och eventuella åtgärder för att minska buller. Om ni upplever störningar kan ni vända er till miljökontoret på Eskilstuna kommun. De kan ställa krav på byggherren att utreda, mäta och redovisa åtgärder eller begränsa arbetstider.

Bryggor föreslås fortsatt hanteras av samfälligheten. Hur köer regleras är ingenting kommunen ansvarar för.

Pumpstationer föreslås placeras enligt områden för E₂ i plankartan.

Privatperson 33 Det är huvudsakligen en skogstomt där huset, som är gammal och exteriört i stort sett originalskick från 1940-talet, är beläget ungefär i mitten av tomten.

Baksidan av tomten sluttar uppåt genom skogen till tomtgränsens slut och där finns ett par skyddsvärda träd enligt kommunens definition. Sammantaget får jag intrycket av att detaljplanens olika begränsningar inte gör det praktiskt möjligt för oss att bygga ut eller om huvudbyggnaden på ca 45 kvadratmeter i någon riktning. Det är heller inte byggt på så sätt att det går att tilläggsisolera i den omfattning som skulle krävas för att möjliggöra ett längre säsonsboende, eller för att ansluta till kommunalt VA. På det digitala samrådsmötet fick jag intrycket av att det är godtycket hos den enskilde bygglovshandläggaren som avgör vad som är möjligt eller inte och att en bedömning inte kan föregripas under planprocessen. Det känns väldigt tråkigt att redan nu behöva förlika oss med tanken att det för vår del då bara kommer innebära ökade kostnader för VA-anslutningspunkt till tomtgränsen, som vi inte kommer kunna utnyttja, samt att friköp av fastighet i praktiken riskerar prissättas så att det blir en förlustaffär, då begränsningen i byggrätten gör att det sannolikt inte kommer gå att sälja fastigheten och huset vidare ens till inköpspriset.

Den osäkerhet inför ovan som skapar ger uttryck för misstänker jag att flera tomtinnehavare delar med oss, speciellt om man som vi har "otur" med topografin på tomten i kombination med att huvudbyggnaden anses ha ett högt kulturhistoriskt värde. Jag anser därför att planförslaget behöver bli mycket tydligare på flera punkter om vilka verkliga möjligheter man har till att nyttja sin byggrätt, givet alla restriktioner som ni har byggt in i förslaget. Det är ett stort ekonomiskt beslut som vi enskilda boende kommer behöva ta så småningom. Jag är rädd att vi och många med oss kan komma fram till att det inte blir ekonomiskt rimligt att behålla våra stugor/tomter om det inte i ett ganska tidigt skede kan säkerställas och förtydligas vilka möjligheter man i praktiken kommer ha att utnyttja sin byggrätt. En konsekvensanalys som saknas i förslaget är hur stor andel som kommunen i olika scenarier bedömer är sannolikt väljer att sälja sina stugor och lämna området. Kopplat till det också hur stor sannolikhet det är att man, till följd av den begränsade möjligheten att i praktiken kunna utnyttja fastighetens byggrätt, riskerar behöva sälja sin stuga/tomtarrende till kraftig förlust.

Samt gemensamt yttrande kring kommunalt huvudmannaskap

Svar:

Det är alltid en prövning av lämpligheten som måste ske vid bygglov. Det kan därmed vara svårt att ge ett svar på vilka åtgärder som är tillåtna och vilka som inte är i enskilda situationer. Intentionen i detaljplanen är att tomterna ska kunna utnyttja sin byggrätt.

Kommunen kommer ej ta över huvudmannaskap för vägarna inom planområdet, se tidigare svar ovan (sida 14).

Privatperson 34 Vi arrenderar tomt ■■■ på ■■■ sedan ■■■ år tillbaka. Vi har svårt att utläsa hur stor vår byggrätt kommer att vara enl detaljplanen så därför frågar vi via mail.

Vi deltog på telefonmötet i onsdags och blev något förvånade då det pratades om att husen inte får rivas utan ska bevaras som de ser ut idag för att bevara områdets karaktär, vilket vi också helst vill, men som kommer att vara omöjligt

om vi som bor där ska kunna dra in vatten och avlopp då de flesta husen är både små och oisolerade.

Vi har ett oisolerat litet hus med lågt i tak och för oss finns ingen möjlighet att vare sig bygga ut huset på tomten eller isolera huset, för att kunna dra in vatten, WC och dusch i huset då det inte är ekonomiskt försvarbart.

Ett alternativ skulle i så fall vara att uppföra ett separat hus och isolera detta för att kunna dra in vatten, WC och dusch där, men då möjliggör inte detta att man kan utnyttja huset för året runt boende.

Vår lilla skogsväg upp till huset ingår heller inte i vägföreningens skötsel utan vi har fått till svar att kommunen är ansvarig för vår väg. Denna väg har idag inget vinterunderhåll, så då har vi ingen möjlighet att köra bil till huset då det är snö.

Vårt hus syns inte från vägen så i detta fall kanske det möjliggör ett nybyggt hus, eller?

Svar

Det finns inget rivningsförbud i detaljplanen. Däremot ska varsamhet för befintlig bebyggelse visas, enligt bestämmelser i plankartan, vilket tillåter hänsynsfull renovering eller utbyggnad.

Kommunen ansvarar ej får några vägar inom planområdet, och avser ej att överta vägarna.

Privatperson 35 Område 2 har i kulturmiljöanalysen pekats ut som område av särskilt värdefulla byggnader och tomter. I detaljplanen föreslås betydande begränsningar när det gäller ombyggnation av de berörda husen. Det ges t ex inte möjlighet att tilläggsisolera, byta fönster, bygga högre än nuvarande byggnad eller tillåtet riva och bygga nytt. Det innebär att det blir väldigt svåra förutsättningar för att ha vatten inomhus och vinterbona huset. Det framstår som om gränsdragningen av vilka hus som är värdefulla att bevara är väldigt schablonmässigt gjort, Ingenting säger att dessa hus är mer värda att bevara än andra hus som inte tillhör den här kategorin (t ex vissa väldigt enkla byggkonstruktioner, inga märkvärdiga fönster, det har gjorts utbyggnad/ombyggnader över tid så det är inte helt tidstypiska hus). Det är mer rimligt att takhöjd, villkor för tillbyggnader etc. är lika för alla tomter oberoende av hur det befintliga huset ser ut just nu, eller vart det ligger (bortsett från fornborgen) alternativt att varje hus bedöms individuellt. Vi uppskattar att området behåller sin småskaliga karaktär men flera av de befintliga husen har inte rätt förutsättningar för att tillgodogöra sig fördelarna med VA med de begränsningar som föreslås. Dessutom anser vi att det är en stor inskränkning att inte kunna "sälja" vidare arrenderätten.

Vi anser också att Eskilstuna kommun bör ansvara för vägarna i området,

Svar:

Det finns inga egentliga förbud mot att tilläggsisolera, byta fönster, riva eller bygga nytt. Däremot måste det ske med varsamhet mot de kulturmiljövärden

som finns inom planområdet. Detta prövas vid respektive ansökan om bygg- eller rivningslov.

Kulturmiljöanalysen som är gjord inför planarbetet syftar inte till att inventera individuella hus, utan bedömer planområdet utifrån sitt sammanhang.

Kommunen kommer ej ta över huvudmannaskap för vägarna inom planområdet, se tidigare svar ovan (sida 14).

- Privatperson 36**
1. Av förslaget framgår att mindre vägar skall undantagas från underhåll etc. I området finns ett anta vägar varar Järpvägens avslut i norr är ett exempel. Här finns 8 tomter som i förslaget själva skulle riskera att få omhändertagda skötseln. I textförslaget borde villkoras att även dessa skall ingå i totallösningen av vägarna inom området.
 2. Nuvarande arrendator har rätt att fortsätta med sitt nuvarande boende utan krav på friköpande av tomt med fortsättning av hink in/hink ut metoden. Vid eventuell försäljning krävs friköp av tomt med VA/anslutning. Det synes fel att vid ett arv eller gåva till barn detta skulle medföra kravets verkställighet. Gör det möjligt att denna typ av överlåtelse görs möjlig utan krav, men på tidigare arrendators villkor.

Svar:

1. *Ansvar för vägskötseln regleras i gemensamhetsanläggningen. Denna kan komma att omprövas vid detaljplanens genomförande.*
2. *Nej, det kommer inte vara möjligt att frånga överlåtelse av fastigheten vid byte av arrendator/ägare.*

- Privatperson 37** I huvudsak är jag positivt inställd till förslaget. Jag vänder mig dock mot förslaget om enskilt huvudmannaskap för vägarna inom detaljplaneområdet och en remsa som föreslås på vår tomt för tillgång till allmänning/naturområde.

Remsa för tillgång till allmänning/naturområdet.

Jag har bifogat en bild från planförslaget, jag och min sambo arrenderar Tomt , tomten som den blåa pilen pekar på där det är en remsa dragen till naturområdet här bredvid. Det finns egentligen ingen plats för att dra ett allmänning där eftersom vi har en Friggebod på det området. Om syftet med remsan är att komma till Naturområdet för allmänheten eller för underhåll så kan man komma in i området via vägen på den östra sidan. Jag föreslår att remsan slopas och att tillgång sker från den östra sidan vid vägen.

Samt gemensamt yttrande angående kommunalt huvudmannaskap på vägarna

Svar:

Kommunen kommer inte ta över huvudmannaskapet för vägar. Se tidigare svar ovan (sida 14).

Kommunen bedömer efter platsbesök och kartstudier att tillräckligt utrymme finns och att friggeboden inte kommer att påverka allmänhetens tillgång.

- Privatperson 38** Med anledning av den föreslagna detaljplanen vill vi härmed framföra några

synpunkter som vi hoppas kan diskuteras mer ingående med oss i ett senare skede.

- Vi har svårt att förstå hur vi inom den föreslagna nya fastighetsgränsen ska kunna parkera på vår framtida tomt med hänsyn till den starka lutning i marken som föreligger framför vår bostad samt att en stor sten delvis blockerar uppfarten. Den enda möjliga parkeringsplatsen givet sträckningen har vi markerat med en röd ruta. Den nuvarande tomtgränsen mot tomt nr ■■■ löper diagonalt ner från berget genom en gemensam förrådsbyggnad mot vändplanen och mitt i den stora sten vi hänvisar till ovan. Idag förfogar vi över mark som breder ut sig längre ner mot vändplanen samt mer till vänster sett på denna bild, markerat med gult. Vi arrenderar tomten tillsammans med mina svärföräldrar och har en bil per familj och ser inte ens hur en av dem ska kunna placeras enligt ert förslag, då vi s inom respektive fastighet. Så, vi önskar att vi kan ha en kreativ dialog om hur den exakta fastighetsgränsen mot vändplanen ska utbreda sig.
- Vi ser även detta som en möjlighet att rätta upp tomtgränsen något i förhållande till våra grannar på tomt nr ■■■ som vi idag delar gräsyta med framför vårt hus. Gränsen går som sagt idag genom en gemensam förrådsbyggnad och vidare genom en stor häck. Dragningen känns helt enkelt lite skev och för att illustrera ett exempel på hur det slår ut så har våra grannar t ex nyligen placerat tre stora träd i stora krukor precis till höger om den stora stenen på sin tomt. Dessa påverkar vår vy mot vattnet och en ny dragning av tomtgräns som ej breder ut sig lika mycket framför vårt hus i förhållande till utsikten mot Tjuvkällarviken skulle underlätta vår dialog oss emellan. Vi vill fortsatt hålla ytan öppen för vår och alla grannars skull, den har genom åren fungerat som en gemensam plats för samvaro. Vi bedömer att grannarna på tomt nr ■■■ kan parkera inom sin tomt utmed vägen upp mot tomt nr ■■■.
- På det digitala samrådsmötet den 25 augusti framförde jag även ett önskemål om varsam utformning av det pumphus som kommer att placeras till vänster i bilden nedan samt att man integrerar en parkering för sopkärnen invid pumphuset på ett trevligt och smart sätt. Gärna så att pumphuset döljer av kärnen sett från vårt hus då dessa idag är rakt i vårt blickfång.

Svar

- I granskningsförslaget är avståndet från ert hus till vägområdet ungefär 10 meter på den kortaste sträckan. Höjdskillnaden på dessa 10 meter är ungefär 2 meter. Kommunen bedömer att det finns gott om utrymme att ordna parkering på egen mark.
- Vid avstyckning kommer en tydlig fastighetsgräns mätas upp, vilket Lantmäteriet ansvarar för.
- Dina synpunkter kring pumphusets utformning har vidarebefordrats till berörd förvaltning.

Privatperson 39

1. Mitt hus tillhör området 1-29 och är det område som ligger närmast fornborgen. Jag har förstått det som att vi är de som har flest restriktioner att ta hänsyn till vid ett friköp. Dvs att våra tomter kommer att styckas av och bli mindre än vad de är idag. Vi är även de som får bygga minst hus till både kvadratmeter och höjd till taknock. Min fråga blir då: Kommer ni ta hänsyn till detta vid prissättningen av tomterna?
2. Kommer det att finnas möjlighet att riva befintligt hus och bygga ett nytt? I mitt fall så är huset i ett dåligt skick. Grunden är fuktig och huset är oisolerat, snett och vi trampar nästan igenom golvet på en del ställen. Till saken hör att det när jag köpte det för ■ år sedan inte fanns någon dokumentation om hur grunden är byggd, när den är byggd osv. I vårt fall handlar det inte om att flytta på husets placering, egentlig storlek eller höjd. Jag känner bara att det blir lite ointressant att köpa en tomt där jag inte får göra en enda förändring.

Samt gemensamt yttrande angående kommunalt huvudmannaskap på vägarna

Svar

1. *Prissättning görs först vid detaljplanens genomförande och regleras inte i detaljplanen.*
2. *Det finns inget rivningsförbud infört inom planområdet. Däremot ska varsamhet visas mot befintlig bebyggelse.*

Kommunen kommer ej ta över huvudmannaskap för vägarna inom planområdet, se tidigare svar ovan (sida 14).

Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

Här kan man beskriva ev interna överväganden som lett till förändringar.

- Områden där strandskydd föreslås upphävas har justerats.
Motiveringar har förtydligats.
- Fördelningen allmän plats och kvartersmark har justerats
- Föreslagna byggrätter har omarbetats för att göra dem lättare att tolka.
- Föreslagna byggrätter har utökats något för att rymma de krav på anpassning av tekniska installationer som finns.
- Planbestämmelser har justerats för att bli tydligare

Yttranden utan erinran

Miljökontoret
Räddningstjänsten
Kultur- och fritidsförvaltningen

Fortsatt handläggning

Detaljplanen föreslås ställas ut för granskning under perioden 27 juni – 12 augusti 2022.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planenheten

Jacob Lithammer
Planchef

Martin Malmgren
Planarkitekt

Detaljplan för

Ängsholmen 1:2

Ängsholmen Östra

Mälarstranden
Eskilstuna kommun

Granskningsutlåtande

Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2022-06-22.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under granskningsutställningen.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

Granskning

Boende, berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter har getts möjlighet att delta i detaljplanegranskningen.

Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5, Torshälla bibliotek samt på dansbanan i Ängsholmen. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 27 juni till och med den 12 augusti 2022. Informationsmöte om planförslaget hölls på dansbanan i Ängsholmen 7 juli 2022.

Inkomna synpunkter

34 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 30 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet hos planenheten.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2021-09-02 framfört synpunkter avseende miljökvalitetsnormer och strandskydd. Länsstyrelsen bedömer att synpunkterna avseende miljökvalitetsnormer i

stort sett har beaktats granskningsförslaget. Det finns dock kvarstående frågor avseende strandskydd som måste lösas på ett tillfredsställande sätt. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden.

Strandskydd

Vid samrådet efterfrågade Länsstyrelsen en strandskyddsutredning då det fanns behov av att tydligare redogöra för områdets historik, vilka åtgärder, anläggningar och byggnader som tillkommit lagligen samt visa planens konsekvenser för allemansrättslig tillgång till området och dess påverkan på djur- och växtlivet. Länsstyrelsen konstaterar att en sådan utredning inte gjorts men att planbeskrivningen tillförts utförligare underlag för bedömning av förutsättningarna för att upphäva strandskyddet samt att redovisningen av de särskilda skäl som ligger till grund för upphävandet förtydligats. Trots detta bedömer Länsstyrelsen att strandskyddet förslås upphävas i strid med gällande bestämmelser för vissa delar enligt nedan:

Gata

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom områden för allmän platsmark GATA1. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § punkt 4 och 5 miljöbalken (MB). Länsstyrelsen har inget att erinra mot att strandskyddet upphävs inom dessa områden.

Parkering

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för parkering - P med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 5 MB då området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Länsstyrelsen full förståelse för behovet av privata parkeringsplatser men bedömer att det inte är möjligt att upphäva strandskyddet för privata parkeringsplatser med stöd av det åberopade skälet.

Bostäder

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostäder - B1. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § punkt 1 MB då områdena bedöms vara ianspråktaga på sådant sätt att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

Länsstyrelsen anser att det inte är möjligt att upphäva strandskyddet inom B1-områdena i den omfattning som planen föreslår. En del av de blivande fastigheterna tar lite mer mark i anspråk än vad som kan anses vara ianspråktaget sedan tidigare, även om behovet av angöring från vägområde beaktas. Detta gäller arrendetomterna 1, 3, 13-16, 18, 66-67 och 75-76. Inför ett antagande behöver kommunen se över kvartersmarkens avgränsning så att B1-områdena och de blivande fastigheterna överensstämmer

med tidigare ianspråktaga områden samt säkerställer fri passage.

Vid samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om den fria passagen vid Skabbholmen. I granskningsförslaget föreslår kommunen att en fri passage ska säkerställas genom att inte upphäva strandskyddet på prickmarkerat område. Plankartans bestämmelse om upphävande av strandskydd innebär dock att strandskyddet upphävs inom hela användningsområdet B1 vid Skabbholmen. Inför ett antagande behöver planbestämmelsen ses över så att

den fria passagen säkerställs.

Tekniska anläggningar

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom kvarters-mark för tekniska anläggningar - E2 med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 5 MB.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot att strandskyddet upphävs inom dessa områden.

Samlingslokaler och område för rekreation, lek och dansbana

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskydd inom kvartersmark för samlingslokaler - C₁ och område för rekreation, lek och dansbana - N₁. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § punkt 1 MB då byggnaderna finns etablerade på flygfoton från 1975. Som särskilt skäl åberopas även 7 kap. 18 c § punkt 4 MB då den utökning av dansbanan som skett efter 1975 är av mindre grad och bedöms kunna upphävas i efterhand.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot att strandskyddet upphävs för samlingslokalerna - C₁ men anser att strandskyddet ska ligga kvar inom N₁ - området.

Vattenområden

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom två områden för badplats - W₁ samt inom fyra områden för båtbygggor - W₂. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § punkt 1, 3, 4 och 5 MB. Kommunen anser att de aktuella bad- och båtbygggorna där strandskyddet föreslås upphävas redan fanns på platsen när strandskyddet infördes 1975.

Länsstyrelsen kan inte se att det finns behov av att upphäva strandskyddet för badplatserna och anser att strandskyddet ska ligga kvar inom W₁- områdena.

Länsstyrelse ifrågasätter omfattningen av upphävande av strandskyddet inom W₂- områdena. Generellt anser Länsstyrelsen att ett upphävande av strandskydd ska begränsas till att bara omfatta befintliga bygggor (som tillkommit lagligt) och inte omfatta vattenområdet kring bygggorna. Länsstyrelsen konstaterar att en del bygggor har utökats efter 1975 men utökningarnas lagliga status framgår inte av granskningsförslaget. Länsstyrelsen anser att kommunen inte visat att det finns förutsättningar för att upphäva strandskyddet inom en del W₂-områdena i den omfattning som planen föreslår. De bygggdelar som inte tillkommit lagligt får i stället tillåtighetsprövas i efterhand i en dispensansökan.

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att den utökning av bygggorna vid samlingslokalen på Skabbholmen som gjorts efter 1975 kan anses som en utvidgning av pågående verksamhet. Utifrån kommunens handlingar tolkar Länsstyrelsen det som att utvidgningen (träddäck/kaj) inte lagligen tagits i anspråk utifrån strandskyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen anser att tillåtighetsprövningen i stället får göras i efterhand i en dispensansökan.

Redaktionellt

Kommunen har valt att illustrera var strandskyddet upphävs genom att skaffera dessa områden på plankartan. Länsstyrelsen anser att detta försvårar läsbarheten av plankartan och konstaterar att illustreringen av upphävt

strandskydd inte överensstämmer med plankartans bestämmelse om upphävande av strandskyddet. Detta behöver ses över inför ett antagande.

Länsstyrelsens övriga synpunkter

Miljökvalitetsnormer – vatten

Av planbeskrivningen framgår att aktuellt planområde ska bli ett verksamhetsområde för VA, inklusive dagvatten, samt att Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten, dagvatten och avloppsledningar fram till anslutningspunkt.

Länsstyrelsen bedömer därför att ett genomförande av detaljplanen kan bidra till att MKN vatten uppnås, under förutsättning att dagvatten-utredningens (Afry 2020-12-10) åtgärdsförslag och rekommendationer följs.

I dagvattenutredningen framgår att det finns behov för dagvattentjänster i ett större sammanhang för både fastigheter och vägar, eftersom allt vatten inte kan omhändertas lokalt. Verksamhetsområde för dagvatten behöver då bildas för både gator (Dg) och fastigheter (Df). Det framgår inte av planbeskrivningen om båda dessa områden skapas eller om det bara skapas verksamhetsområde för gatumark (Dg). Inför ett antagande behöver planförslaget förtydligas i denna delar

Kulturmiljö

I kommunens kulturmiljöprogram från 2017 har Ängsholmens sportstugeområde pekats ut som en särskilt värdefull kulturmiljö. I kulturmiljöanalysen, WSP 2020-08-26, bedöms området motsvara ett särskilt värdefullt bebyggelseområde i plan- och bygglagens mening vilket även planbeskrivningen anger.

Enligt 3 kap. 6 § första stycket MB ska mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Länsstyrelsen anser att Ängsholmen är att betrakta som ett sådant område. Planförslaget bedöms inte tillgodose kraven enligt 3 kap. 6 § första stycket MB.

För att vidmakthålla områdets småskaliga karaktär framförde Länsstyrelsen i samrådsskedet att högsta tillåtna byggrätt för huvudbyggnad inte bör överstiga 60 m² BTA i enlighet med kulturmiljöanalysens slutsats vilket inte har tillgodosetts. Jämfört med samrådet har högsta tillåtna byggrätt för huvudbyggnad i vissa delar sänkts från 80 till 75 m² per fastighet men i andra delar kvarstår 100 m² per fastighet.

I likhet med kulturmiljöanalysen har Länsstyrelsen i samrådet framfört att särskilt värdefull bebyggelse och tomter ska skyddas och bevaras och att skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud bör införas inom det område som i planbeskrivningen benämns område 2. Kommunen anger i sammanställning av synpunkter att skydds- och rivningsbestämmelser inte bedöms vara aktuella inom planområdet. De generella bestämmelser om varsamhet som fanns i samrådsskedet avseende t.ex. gestaltning av ny bebyggelse, placering, höjd, storlek och utformning av till- och

komplementbyggnader uppfattar Länsstyrelsen snarare ha reducerats i granskningsskedet.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte är förenligt med förvanskningförbudet för särskilt värdefulla byggnader, bebyggelseområden och tomter enligt 8 kap. 13 § PBL, varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § PBL eller kravet på hänsyn till stads- och landskapsbilden, platsens natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL. För att undvika förvanskning av bebyggelseområdets värden bör kulturmiljöanalysens riktlinjer tydligare följas i planförslaget samt genom lämpliga planbestämmelser.

Upplysningar enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1988:950), KML,

Länsstyrelsen noterar att kommunen har utökat ”största tillåtna byggnadsarea” per fastighet inom det lagskyddade fornlämningsområdet (enligt 2 kap 2 § KML) runt fornborgen (i planen kallat influensområde).

I samrådsförslaget från 2021 föreslogs en största byggnadsarea på 75 m2 per fastighet, något som nu utökats till 90 m2 per fastighet. Denna förändring borde ha samråtts med Länsstyrelsen. Vid kontakten med Länsstyrelsen i maj 2022 kunde det ha varit tydligare vad kommunen avsåg att ändra. Trots detta är Länsstyrelsen beredd att fatta beslut med tillstånd enligt KML till byggrätter om max 90 m2 per fastighet samt förläggning av VA.

Denna ändring rimmar också illa med planbeskrivningens välformulerade värdering av områdets höga kulturmiljövärden avseende såväl fornlämningsmiljön som den värdefulla småskaliga bebyggelsen. Länsstyrelsen vill i sammanhanget framhålla lagens inledande bestämmelser i KMLs så kallade portalparagraf:

”1 § Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön. Ansvar för kulturmiljön delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas.

Bestämmelserna i denna lag syftar till att tillförsäkra nuvarande och kommande generationer tillgång till en mångfald av kulturmiljöer.”

Övrigt

Redaktionella synpunkter

I planbeskrivningens stycke om vattenverksamhet (sidan 24) står det felaktigt att anläggande av exempelvis bryggor, muddring eller annan åtgärd i vatten kräver särskilda tillstånd som man ansöker om vid kommunens miljökontor. Länsstyrelsen konstaterar att det i plankartan under rubriken Upplysningar står korrekt information om att åtgärder i vatten ska anmälas till länsstyrelsen. Korrekt information om vattenverksamhet bör finnas både på plankartan och i planbeskrivningen.

*Kommentar:**Strandskydd*

Kommunen har efter granskningen genomfört en strandskyddsutredning som består av inventering, bedömning och lokaliseringsutredning. Denna utredning ligger till grund för föreslagna bryggområden där strandskydd avses upphävas. Planförslaget har därmed justerats något. Kvartersmarken för bostäder har justerats i enlighet med ert yttrande. Bestämmelse har justerats för att säkra fri passage i enlighet med avsett förslag. Skraffering har tagits bort i plankartan och ersatts med bestämmelse.

Kulturmiljö

Kommunen har vägt bevarandet av områdets kulturbistoriska värden mot möjligheten att anordna kommunalt VA. Bedömningen är att möjligheten att anordna VA väger tyngre, och utveckling av området i enlighet med framtaget planprogram har föreslagits. Bedömningen är kulturmiljön att med föreslagna regleringar kommer

Redaktionella synpunkter

Stycket om vattenverksamhet justeras i enlighet med er synpunkt.

Lantmäteriet**Plankartan**

Illustrationerna som gjorts med skraffering i plankartan gör det svårt att utläsa planbestämmelserna och de juridiskt gällande gränserna i detaljplanen. Plankartan blir svårtolkad och risken för att någon bestämmelse tolkas fel ökar. Plankartan bör i de flesta fall förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna.

Plandata

I planbeskrivningen står att det enbart är fastigheten Ängsholmen 1:2 som berörs av detaljplanen. Vid jämförelse av planområdet och registerkartan finner Lantmäteriet att delar av Ängsholmen 1:3 också är belägen inom planområdet.

Strandskydd

I plankartan finns en illustration över vart strandskyddet är upphävt. Denna illustration stämmer inte överens med den administrativa bestämmelsen som finns om att strandskyddet upphävas inom GATA₁, B, C₁, N₁, P, W₁ och W₂. Det blir missledande att ha en illustration som strider mot vad planens bestämmelser säger. Vidare undrar Lantmäteriet om det inte ska vara B₁ istället för B som uppges bland användningarna som strandskyddet upphävas inom, eftersom B inte finns med i planen.

I planbeskrivningen på sidan 25 står att strandskyddet inte föreslås upphävas inom prickmarken närmast vattnet för de tre tomterna på Skabbholmen. Lantmäteriet anser att det är otydligt huruvida strandskyddet upphävs där eller inte (jmf med stycket ovan). Lantmäteriet ser även risker för problem vid kommande fastighetsbildningar om det finns kvartersmark för bostäder där strandskyddet inte har upphävts. Normalt tillåts strandskyddad mark inte ingå i en fastighet för bostadsändamål därför att all mark inom en bostadsfastighet ska kunna tas i anspråk för ändamålet för att fastighetsbildningen ska vara lämplig. Då ett av strandskyddets syften är att trygga allmänhetens tillgång till stranden motverkar det i normalfallet också strandskyddsbestämmelserna att lägga sådan mark till en bostadsfastighet.

Bestämmelse om villkor för lov

Det finns en planbestämmelse om villkor för bygglov med 4 kap. 14 § PBL som

lagstöd. Villkoren i sådana bestämmelser får endast avse sådana åtgärder som fastighetsägaren själv eller tillsammans med andra kan råda över. De får inte omfatta åtgärder som kommunen ska utföra - i detta fall godkänd dagvatten-, vatten-, och avloppslösning. På Boverket, PBL Kunskapsbanken, framgår att villkor gällande vattenförsörjnings- eller avloppsanläggning bara kan användas om kommunen inte ska vara huvudman för dessa anläggningar. Mer kan läsas på Boverkets hemsida: https://www.boverket.se/sv/PBLkunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser_/villkor/

Lantmäteriet anser att kommunen bör se över planbestämmelsen då det av planbeskrivningen framgår att det ska vara kommunalt VA i området.

Fastighetsbildning

Det skulle kunna förtydligas i planbeskrivningen vad syftet är med de markområden som planlagts för C₁, om tanken är att även dessa ska kunna friköpas och avstyckas.

På s.19 i planbeskrivningen anges att avsteg från de illustrerade fastighetsgränserna bör göras endast i undantagsfall. Lantmäteriet vill bara påminna om att illustrationslinjerna inte är juridiskt bindande vid lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar

Lantmäteriet noterar att kommunen skrivit mycket bra information om gemensamhetsanläggningar under fastighetsrättsliga frågor. Det skulle dock kunna nämnas något om de områden som lagts ut som markreservat för gemensamhetsanläggning och vad det innebär, samt vilket syfte dessa bestämmelser fyller.

Vidare står att kommunen ansöker och bekostar behövlig förrättning för gemensamhetsanläggning. Syftar kommunen på omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen för att få med samtliga vägar som är allmän plats eller syftar man på genomförande av de områden som planlagts för markreservat?

Under ekonomiska frågor kan också nämnas att Lantmäteriet prövar och bestämmer ersättning vid en anläggningsförrättning, om det inte finns överenskommelse om annat.

Kommentar:

Plankartan

Skraffering har tagits bort i antagandehandlingen då den mycket riktigt gjorde det svårt att utläsa planbestämmelser.

Plandata

Ängsholmen 1:3 har lagts till som berörd fastighet.

Strandskydd

Upphävande av strandskydd har omarbetats och förtydligats till antagandehandlingarna. Plankartan har förtydligats för att stämma överens med regleringarnas avsikt genom att bland annat skrafferingen tagits bort.

Bestämmelse om villkor för lov

Bestämmelsen tas bort i enlighet med ert yttrande.

Fastighetsbildning

Genomförandebeskrivningen har kompletterats enligt ert yttrande. Beskrivning av illustrerade fastighetsgränser har förtydligats till "Avsteg bör om möjligt undvikas och minimeras."

Gemensambetsanläggningar

Markreservat för gemensambetsanläggningar har förtydligats enligt er synpunkt. Kommunen avser att en omprövning av hela gemensambetsanläggningen kan vara aktuell vid detaljplanens genomförande, då förutsättningarna förändras. Möjlighet finns att även ansluta de tomttillfarter som lags ut med markreservat för gemensambetsanläggning till befintlig anläggning, alternativt att berörda fastigheter eller tomter hanterar detta själva i en separat anläggning. Hanteringen hänvisas till detaljplanens genomförande. Ekonomiska frågor kompletteras enligt ert yttrande.

Miljökontoret

Vi undrar om det är ett skrivfel gällande att ni eventuellt har glömt att skräffera N1 och parkeringsytan i bilden nedan. Vad vi kan se ligger den inom utökat strandskydd. Eller kommer den att upphävas?

Kommentar:

Nej, det är inget skrivfel. Strandskydd avses ej upphävas på platsen i samband med detaljplanen.

EEM Elnät

EEM Elnät har tagit del av granskningshandlingarna i rubricerat ärende utan synpunkter och med bedömningen att planen möjliggör effektivt utnyttjande av elnätet. Detta under förutsättning att EEM Elnät får tillåtelse att förlägga samt i framtiden bedriva underhåll på underjordiska ledningar i naturgången enligt nedan urklipp. Vi vill därför förtydliga detta, antingen via bestämmelse i plankartan enligt tidigare diskussion med planhandläggare eller i planbeskrivningen. Förstnämnda är att föredra men behöver ej utesluta det andra alternativet

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om föreslagen dragning av ledningar. I övrigt anser kommunen att tillräcklig plats lämnats för att rymma föreslagen åtgärd. Platsen föreslås som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, på kommunens fastighet. Bedömningen är därmed att kommunen har rådighet över platsen, och att det inte kommer vara några problem med förläggning av kablar på platsen.

EEM VA

1. Verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten kommer inte inrättas för fastigheterna på Skabbholmen eftersom avståndet till dessa är längre än 100 meter ifrån den samlade bebyggelsen.
2. Det kommunala VA-nätet ska dimensioneras för åretruntbebyggelse. Eskilstuna Energi och Miljö AB, kommer att bygga ut ett vatten- och spillvattenförande system i området.
3. Tillägg till stycke om förbindelsepunkt. Det gäller även arrendetomter.

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras i enlighet med ert yttrande.

**Räddnings-
tjänsten**

Meningen - Brandposter är ett kommunalt ansvar, där anläggandet brukar ske av VA-huvudmannen och i vissa fall av enskilda exploatörer. – under rubriken Brandposter på

sidan 31, var inte avsedd från räddningstjänsten att den behövde stå med i detaljplanen och kan därmed tas bort.

Meningen var endast avsedd som information till planarkitekten i mejlet som skickades 2022-05-17.

Kommentar:

Planarkitekten missförstod kommunikationens syfte. Meningen har tagits bort till antagandehandlingen.

**Styrelsen väg-
samfälligheten
Ängsholmen**

På sid 23 så beskrivs kommunens badplats som att den sköts av samfälligheten vilket inte är korrekt. Denna drivs av arrendeägarnas friluftsförening.
Sid 27 Gator och trafik: ”En viss upprustning av vägarna kan bli aktuellt när områdets befolkning växer”

Kommentar: Större delen av vägarna på östra sidan är dåligt underbyggda för året runt bruk! När fler permanentfastigheter framöver tillkommer så behöver de större genomfartsvägarna förbättras i sin grund.

Fråga: Kommer kommunen att bistå med finansiering för detta då detaljplans förslaget tydligt beskriver att kommunen inte vill ta på sig huvudmannaskapet för ”allmän plats” trots att inga särskilda skäl finns enl. PBL?

Området har tuffa utmaningar med att hålla vår styrelse fulltalig. Vi har tidigare svarat till projektet och menat att kommunen skulle kunna utreda ett övertagande av hela Ängsholmens vägnät och parkeringar. Idag ansvarar kommunen för gång- och cykelbanan längs med Mälby vägen med tanke på den kommentaren tidigare framförts om att det skulle bli ett osammanhängande vägnät att ansvara för.

Nu föreslås i denna detaljplan ett fortsatt ”enskilt” huvudmannaskap utan att ge svar på hur kraven ställda i detaljplanen ska kunna uppfyllas avseende vägmarks förbättringar. Vi ställer oss frågande, vad innebär detta ekonomiskt för samfälligheten? Vilka krav på kostnader/ iordningställande av nuvarande vägar krävs när man nu avser att detaljplanera området östra för mer permanentboende.

Det beskrivs på (sid 28) enl. följande “om” kommunen tar över huvudmannaskapet så krävs en upprustning av vägarna till kommunal standard? Kommunen menar då att det inte finns tillräckligt starka skäl med ord som ej samhällsekonomiskt, krävs utökade krav på upprustning, standardhöjning och breddning av gator krävs, kostnader kommer behöva fördelas inom planområdet och en ev utredning krävs?

Fråga: Hur ser då kraven ut för vår samfällighet? Är det att fortsätta driva det som en enskild anläggning likt i dag? Det framgår tydligt att kraven höjs i detaljplanen avseende krav på vägbredder m,m. Vad kommer det innebära för berörda arrende/framtida och nuvarande fastighetsägare på östra och västra sidan?

Kommunen anger i underlaget att allmänintresset för vägarna är lågt vilket vi som boende i området kan dementera. Under sommarperioden juni-aug så översvämmas vårt område av motorburna fordon från allmänheten till våra båda badplatser, bryggor och utsiktspunkter.

Sid 29 Dagvattenfrågor: Här tolkar samfälligheten beskrivningen att vägdiken, svackor m,m, kommer att underhållas av VA huvudman och inte kommer att

åligga samfälligheten att tillse funktioner för avrinning, rensning och klippning utförs.

Fråga: Det beskrivs som att en ny gemensamhetsanläggning ska bildas med uppdrag att drifva och underhålla gator och diken i området? Kommer det att krävas en ny förrättning för östra sidan för detta?

Fråga: De mindre vägarna som samfälligheten inte ansvarar och underhåller i dag är markerade som "Gata" i detaljplansritningen, där har samfälligheten inte fått svar på hur man tänker sig den fortsatta hanteringen av dessa vägar mer än att kommunen kommenterat kort att drift och underhåll fortsatt ska underhållas av enskilda arrendatorer och fastighetsägare.

Detta berör dessa vägar enl. samfälligheten: del av norra Järpvägen, Korpvägen, Måsvägen, Sparvvägen, samt några namnlösa infarter efter Ängsholmsvägen. Det behöver framgå tydligt i detalj planhandlingar i så fall.

Sid 32 Avfallshantering?: Yta är avsatt för vändplats på Andvägen samt Ängsholmsvägen!

Fråga: Vart på Ängsholmsvägen är denna yta inritad, utgår från att Andvägen nyttjar vändzonen.

Kommentar:

Sid 23 badplats

Planbeskrivningen har justerats enligt synpunkt.

Sid 27 gator och trafik

Kommunen ställer inga krav på samfälligheten om iordningställande av vägen. Däremot finns krav på tillgänglighet för allmänheten vid erhållande av kommunalt driftbidrag.

Kommunen har inför och under planarbetet utrett frågan om vägövertagande inom planområdet men anser att det inte är motiverat, vilket kommunen beskrivit i planbeskrivningen samt i svar på er samrådssynpunkt (se sidorna 13-15 i sammanställning av samrådssynpunkter, daterad 2022-06-22. Särskilda skäl enligt Plan- och bygglagen finns, vilket redogörs för på sida 27 i planbeskrivningen.

Vid enskilt huvudmannaskap är kommunen ej huvudman för vägområdet. Förslaget är att befintlig samfällighet fortsatt ansvarar för drift och underhåll av vägarna inom planområdet. Det finns inga formella krav på utbyggnad enligt föreslagen vägsektion. Genomförandet av detaljplanen innebär att vägområdets avgränsningar formaliseras. Vägområdet avsätts i detaljplan för att möjliggöra föreslagen sektion.

Allmänintresset av vägarna bedöms som lågt. Den period där man kan ana ett behov av hög tillgänglighet för allmänheten är mycket riktigt under sommarhalvåret, men mer specifikt under semestertider. Under större delen av året bedöms vägarna till övervägande del användas av arrendatorer, boende eller motsvarande inom planområdet.

Sid 29 dagvatten

Rent gatuvatten hanteras av väghållaren. Blandat vatten från fastighet och gator hanteras av VA-huvudman om verksamhetsområde finns.

En omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning är förmodligen nödvändig för att genomföra detaljplanen. Ansvarsfördelningen fördelas i anläggningsförrättningen.

Yta för vändplatser finns avsatt på Andvägen och Skatvägen, inte Ängsholmsvägen. Planbeskrivningen justeras enligt synpunkt.

Privatperson 2 Min synpunkt i det hela är att kanske man från Kommunens sida skulle vara lite mer hjälpsam mot alla arrendatorer och de frågor som vi har gällande kostnader och annat. Det är ju ganska stora investeringar vi talar om med indraget VA och många är, som ni märkt i de synpunkter som inkommit, lite äldre och har inte finansiella muskler för detta. Då finns det ju en risk att hink-in hink-ut kommer kvarstå för många av de 120 (118) tomterna, oavsett vad som sagts av arrendatorerna i samrådet. Då tappar man ju mycket av den bärande idén med det hela; att förbättra Mälarens vattenstatus. Kanske skulle Kommunen utse en samordnare som kan svara på ALLA de frågor som ni i projektet bara skjuter ifrån er till EEM, Lantmäteriet med flera? Det behöver ju inte vara exakta kostnader i alla lägen men åtminstone ungefärliga, annars finns det ju en risk att många går in i detta utan att förstå vad det kommer att kosta i slutänden? Eller att de hoppar av på grund av den stora osäkerheten. Kortfattat kan man ju sammanfatta det som att vi arrendatorer vet fortfarande inte VAD detta kommer att kosta oss, vi vet heller inte NÄR det kommer genomföras, vi vet inte HUR vi kommer att få anpassa våra kommande fastigheter. Ändå begär ni att vi inom kort kommer att vara tvungna att fatta beslut om denna för oss arrendatorer, i förhållande till storleken på och användbarheten av våra stugor, ganska stora investering.

Nu till mina synpunkter på Granskningshandlingen:

Först en generell kommentar; jag anser att bilderna på sidan 23 samt plankartan är i alldeles för liten skala för att vara läsbara. Plankartan innehåller dessutom en massa förkortningar och andra markeringar på kartan som gör det svårt att riktigt se "sin" arrendetomt. Bilderna på de skyddsvärda träderna går heller inte att uttyda och plankartan är som sagt för gyttrig för att ta ställning till. Jag skulle önska att ni sänder ut dessa dokument på nytt i förstorat format. Det är näst intill omöjligt att läsa förklaringstexterna i rutorna till höger i Plankartan i den storlek som ni sänt ut till oss arrendatorer. Vi ska väl inte behöva åka till de platser där de ställs ut varje gång man vill kontrollera/läsa något ur kartan?

Sid 5: Planprogram

Det står att "Inga nya fastigheter skapas på Ängsvaktarens åkertäppor". Jag har för mig att jag har sett i tidigare framtagna dokument var dessa åkertäppor ligger, men för formens skull och för framtida bruk så vore det väl smakligt om dessa åkertäppor fanns inritade och nämnda på en karta som del i dokumentationen?

Sid 7: Mark och vegetation

Där står att "Vegetation på och i anslutning till tomterna bör i så stor utsträckning som möjligt bevaras". Bra, men då anser jag även att de nuvarande tomtgränserna mellan arrendetomter också ska bevaras som de är på arrendekartorna (se bifogade kartor). Detta för att ingen ska få för sig att gränser flyttas och därmed eventuellt sedan tar bort vegetation som de själva inte planterat. Se även mina kommentarer i punkten Sid 18 - 19: Fastighetsstorlek nedan.

Sid 11 - 12: Fornlämningar

Där står att "Den som utför arbetsföretag som berör en fornlämning svarar för kostnader för åtgärder". Detta är ju väldigt vagt och luddigt formulerat. Vad

menas med detta? Vilka åtgärder gäller det? Är det om vi gräver på vår kommande nya fastighet för ledningar från anslutningspunkten till bostaden eller är det om vi behöver justera marken för en ny bostad, om det då hittas någon fornlämning så får man stå för alla utgrävningskostnader, eller...? Finns det försäkringar som täcker dessa i så fall för det kan ju bli vansinnigt dyrt?

Där står vidare att "Alla övriga markingrepp måste tillståndsprövas enligt KML." Betyder det att alla vi arrendatorer som planerar att dra in VA i stugorna måste söka detta tillstånd var och en för sig? Vad kostar det i så fall och vad händer om man inte får tillstånd? Eller menas det här att Länsstyrelsen redan beviljat detta tillstånd även för arrendatorernas framtida VA dragningar och/eller förberedelse av ny husgrund på egen, friköpt tomt?

Vad står KML för? Finns inte med i Förkortningar och förklaringar.

För övrigt står det fortfarande Torshälla 139:1 i textmassan men på bilden på sid 12 står det Torshälla 140:1....

Sid 13: Bebyggelseområden

Det står att "För att kunna möjliggöra en anslutning till det kommunala VA-nätet anses möjligheten att kunna göra en mindre utbyggnad nödvändig". Jag anser att det är lika nödvändigt att antingen kunna isolera nuvarande byggnader och/eller bygga helt ny byggnad för att det ska finnas någon rimlighet i anslutning till kommunal VA. Detta eftersom det är ett fritidsområde och fritid har man ju året om, inte bara på sommaren, så byggnaderna måste kunna göras frostsäkra genom omfattande isolering, byte av fönster och andra åtgärder.

Det står vidare att "största enskilda komplementbyggnad får högst vara 15 m²". I vårt fall har vi idag som största byggnad 16,5 m² (enligt bygglov från 1960-talet då stugan byggdes ut), samt en liten stuga på ca 8 m² och en del i en bod (ca 3m²). Planen är att riva den lilla stugan (om vi får det?) och sedan ersätta den med en ny huvudbyggnad om 50 - 60 m² men behålla den tidigare "stora" stugan på 16,5 m². Kommer vi att kunna göra så då den ju är något större än de max 15 m² ni skriver om? Annars måste vi ju riva båda byggnaderna och det känns ju inte alls bra. Vi kan ju heller inte investera i markköp samt dra in VA och sedan "bo" i en oisolerad stuga på 16,5m²! Stugan består idag två "rum" men inget egentligt kök och heller inget egentligt sovrum och definitivt ingen plats för badrum/toalett/dusch.

Vår Tomt nr ■■■ ligger ju dessutom långt ifrån själva fornlämningen, det finns inte en chans att se vår tomt eller byggnader från fornlämningen (eller tvärtom) så den kan ju inte påverka upplevelsen av fornlämningen över huvud taget. Det kan för övrigt inget av husen på tomt 1 – 10 göra.

Sid 15: Bebyggelseområden

Det står att "Vid bygglov ska antikvarie delta i lovprocessen" Vad innebär detta? Är det något som Byggnadsnämnden ordnar och bekostar? Eller kostar det extra för den som söker bygglovet? Innebär detta också att det kommer vara tillåtet att bygga ett nytt bostadshus på tomt nr ■■■?

Sid 16: forts. Bebyggelseområden

Det står att "Fördelningen har utgått från nuvarande arrendekarta.....Ambitionen har varit att behålla sträckningen som redovisas i arrendekartan....." Ja, bra. Vi vill att de gränser som finns i arrendekartan ska gälla som ett minimum, sedan kan vi självklart tänka oss större tomt än idag om det inte sker på bekostnad av våra grannars tomter utan tas från nuvarande NATUR ut mot GATA för att förenkla framtida angöring och även parkering.

”Prickmarken” i vårt fall upptar ca 50 % av tomtens yta...inte mycket spelrum för oss då vi dessutom har en ek som är mer än 65 cm i diameter och därmed kräver 15 m diameters skyddsområde.

Sid 17: Placering, utformning, material, byggnadsteknik.

Luftighet mellan byggnader blir även detta svårt för oss om dessa 5 m är ett absolut krav, det står ju riktmärke visserligen. Men, de övriga kraven gör att det känns oerhört begränsat för ett nybygge. Som jag skrivit tidigare; hoppas nu bara att dessa oerhört begränsande faktum tas hänsyn till när priset sedan ska sättas på tomtarna.

Den korsmark ni hänvisar till hittar jag inte alls på kartan?

Sid 18 - 19: Fastighetsstorlek

Idag är vår arrendetomt nr 4 ca 810 m², enligt arrendeavtalet som är daterat 2015-04-10, då vi övertog arrendet efter min mamma.

På den förra Plankartan från 2021 fanns inte arrendetomterna inritade, då fick man gissa lite grann hur det skulle bli framgent genom att tänka sig in i hur respektive arrendetomt var lokaliserat på det område ni lagt in som kvartersmark, med restriktioner. I den uppdaterade Plankartan daterad 2022-06-22 så finns arrendetomter inritade MEN, gränserna är ju i den nya kartan upprättad 2022-06-22 om dragna och stämmer inte alls bra med de arrendekartor vi har och heller inte med de faktiska gränserna som vi haft i ”alla år” (jag har varit på Ängsholmens tomt 4 sedan jag föddes 1962). Vår tomt gränsar mot tomt nr 5 med ett staket som är uppfört på slutet 50-talet eller början 60-talet och det finns tomtrör kvar i stenar och i mark och som vi alla tre tomter (nr 4, nr 5 och nr 6) har förhållit oss till under de ca 80 år som passerat.

Det står i det nya dokumentet (Granskningsdokumentet) på sid 19 att ”arrendatorerna fick rita in sin upplevda tomt på en karta”? Jag har endast ett minne av att ni skickade ut att vi skulle pricka in våra BYGGNADER på respektive tomt, inte rita in, eller rita om, arrendetomtsgränserna? Hursomhelst; om vi nu har missat att göra det så är i alla fall vår tomts gränser inte hänsyn taget till i den nya kartan. Vi vill ABSOLUT INTE att den gräns som vi nu kan uttyda i den nya kartan ska gälla, i alla fall inte mot tomt nr 6. OM det är så att arrendatorn på tomt nr 6 har haft synpunkter och ”vill” att gränsen mellan oss ska flyttas så kan ju inte detta få ske utan dialog med oss? Det vore ju anarki. Dessutom var jag närvarande när de nuvarande arrendatorerna av tomt nr 6 hade köpt sitt arrende och fick nycklarna år 2020 av tidigare arrendator, som är en släkting till oss, som gick igenom med dem, med mig som sagt närvarande, var tomtgränsen mellan våra arrendetomter går.

Vi betackar oss också från synpunkter i dessa dokument från grannar som har åsikter om var vi ska parkera våra fordon på vår framtida tomt. Sådana åsikter hör väl ändå inte hemma i denna dokumentation?

Det har även skrivits i samrådsdokumentet om ”skevhet” mellan våra tomter (4 och 6). Detta förstår vi inte alls! Tomtgränsen är helt rak, finns ingen skevhet i den.

Det har skrivits som svar från Kommunen att ”Vid avstyckning kommer en tydlig fastighetsgräns mätas upp, vilket Lantmäteriet ansvarar för”. Jag förstår inte den kommentaren i sammanhanget? Har Kommunen också uppfattningen att det är någon ”skevhet” i gränsdragningen idag mellan tomt nr ■ och tomt nr ■? Det finns ju tomtrör i mark som man enkelt kan utgå ifrån och som stämmer med de arrendekartor vi har. Inget är otydligt gällande gränsen mellan tomt ■ och tomt ■, som det antyds i samrådsdokumenten. Den kan vara svår att se på grund av

vegetationen (häck mm) men det är självklart hur och vart gränsen går. Plankartan som ni bifogar är däremot i alldeles för liten skala och det hjälper inte att man förstorar upp den, det blir inte tydligt oavsett. Se bifogade, visserligen i viss mån schematiska kartor som vi har över området där man ser hur gränserna går jämfört med hur byggnaderna ligger.

Bilagor:

Arrendekarta 1: En ganska OK kopia

Arrendekarta 2: En kopia vi fick ut i samband med nybyggnad på tomt nr ■

Arrendekarta 3: Föreningens karta, ganska otydlig.

Det måste väl ändå vara så att när tomterna ska mätas in för friköp så måste ju arrendekartan gälla samt de gränser som gällt sedan starten av detta område på 1940-talet? Åtminstone de gränser som ligger mot andra arrendetomter måste ju respekteras, det är ju en annan fråga i de fall de justeras mot GATA eller mot NATUR.

Ni skriver ju att ”endast i undantagsfall bör avsteg göras.” Det tolkar vi som att ni menar att avsteg från ursprungliga, nu gällande gränser ska göras endast i undantagsfall. Ni kan ju inte låta vissa arrendatorer få företräde att rita om gränser mellan fastigheter/arrendetomter hur de vill utan att båda parter är närvarande samtidigt? Det blir ju som sagt envælde och anarki.

Vi vill ha ett 100 %-igt svar här från er att Plankartans nuvarande gränser, som är oerhört svåra att se detaljerna i då skalan är för liten, endast är rådgivande och att de slutliga gränserna kommer vara i linje med arrendekartor och att nuvarande arrendator kommer kunna vara med och se till att det inte görs avsteg från arrendetomternas gränser utan att det är överenskommet!

Vår gräns mot tomt ■ utgörs som sagt till stor del av ett staket och det finns även ett rör i mark som utgör ett tre-tomts-möte (tomterna ■ - ■ - ■). Det finns ytterligare ett rör i sten som markerar gränsen mellan tomt ■ och ■ norra delar. Vår gräns mot tomt nr ■ utgörs av häck; en äldre häck som planterades av min mormor för lång tid sedan och en nyare häck som vi planterat. Häckarna följer nuvarande arrendetomtgränser och vi vill naturligtvis att det fortsätter vara så. Vi har arrenderat tomten sedan år 1940 och vet var gränserna går och vill inte ha någon ändring av dessa nu då vår tomt ligger mellan två tomter. Den sida av tomten som vetter mot allmän mark (NATUR) eller GATA är annat, där kan vi tänka oss att flytta så vi får STÖRRE tomt än idag. Bland annat för att säkerställa att de stora enar som finns där blir kvar. De måste vara unika i området för sin storlek. Även för att underlätta framtida angöring och parkering, som vi själva kommer att avgöra var den blir.

I sammanhanget vill vi även påpeka att från tomt nr ■ så når man inte ”berget” ut mot Mälaren på ett enkelt sätt utan att gå över tomt nr ■ eller ■ eller över båda. I så fall måste man runda tomt nr ■ var gång man ska gå de ca 30 - 50 m som det handlar om. Om man i stället måste gå runt så blir sträckan för lång. Detta inskränker på tillgängligheten till berget för vår del så vi yrkar på ett servitut här. Det finns ett naturligt stråk i form av en upptrampad stig som kan nyttjas. En fråga i sammanhanget: ni skriver att servitut ska sökas hos Lantmäteriet, det förstår och accepterar vi men; i vilket skede kan vi göra detta? Här behöver vi ha vägledning från någon som vet. Vi kan väl inte söka servitut redan nu på arrendetomter, eller...?

För övrigt vet jag inte heller vilken arrendekarta ni hela tiden hänvisar till? Finns det en officiell sådan som ni kan distribuera?

Det står att ”gränsmarkeringar där de finns består av häckar, träd, buskar staket och murar”. Jag vet dock att i tomt nr ■ närhet så finns det rör i mark och rör i sten som tomtmarkeringar. Jag håller INTE med er om den metod och bedömning som använts som det står om på sid 15–16. Orsaken till det är att ni ensidigt verkar ha dragit om gränsen mellan tomt ■ och tomt ■ utan vår vetenskap och inblandning.

Sid 29: Gator och trafik

Där står att ” Eskilstuna kommun äger...samtliga fastigheter kommer vara delägare i den bildade gemensamhetsanläggningen”. Vad kommer detta att kosta oss löpande? Hur blir det med de som inte köper loss sina tomter, dvs de som väljer att fortsätta vara arrendatorer? Kommer Eskilstuna kommun ta deras andel av kostnaderna i denna gemensamhetsanläggning?

Sid 31: Teknisk försörjning, Vatten och avlopp

Det står att ”Eskilstuna kommun kommer via Eskilstuna Energi och Miljö bygga ut ett trycksatt spillvattensystem till fastighetsägarna. Dessa kommer själva att få stå för installation av pump och tillhörande sump samt drift av dessa”. Jag förstår inte vad ni menar med det? Spillvatten är väl avloppen, eller? Eller är det tre system; dricksvatten, avlopp och spillvatten? Om spillvatten är avlopp, vad kommer denna utbyggnad att kosta oss? Gäller den alla kommande hushåll eller endast de som friköpt? Vad kostar pump och sump och vad kostar driften? Här vill jag inte ha till svar att det får ni kolla med EEM, den uppgiften tycker jag att Projektet ska ta på sig att kolla upp samt kommunicera till de som kommer att drabbas.

Återigen; hur blir det med de som väljer fortsätta vara arrendatorer i detta sammanhang? Det står ju att fastighetsägarna ska stå för kostnader för pump och sump och drift, kommer Kommunen stå för den del av kostnaden som blir kvar för den andel som fortsätter vara arrendatorer?

Det är dessutom lite tvetydigt detta: Det står först om trycksatt spillvattensystem som fastighetsägare ska stå för sedan står det i nästa stycke att de framtida fastigheterna ansluts med självfall? Är det trycksatt eller är det självfall? Jag förstår inte detta?

Det står vidare att ”Ansökan om uppskov för att ansluta sig kan göras hos Miljö- och räddningstjänstförvaltningen (Miljökontoret).” Menas här att alla de som vill fortsätta med arrende och hink-in hink-ut måste ansöka om detta? Vad kostar det i så fall att få ett sådant beslut godkänt?

Sid 33: Avfall

Så som ytan för vändplats på Andvägen ritats in i den nya plankartan (den för 2022) så är den ju kraftigt annorlunda än kartan från 2021? Vi har inget emot att man gör en rejäl vändplats och kanske använder en del av nuvarande arrendetomter, MEN, på vår arrendetomt samt strax utanför den invid den tänkta vändzonen så finns den enar (en-buskar / en-träd) som jag anser borde vara skyddsvärda. Hoppas att ni kan anlägga vändplatsen utan att någon av dessa enar måste tas bort. Ni skriver ju på flertalet sällen att ”uppvuxna träd och buskar skall sparas”.

Å andra sidan står det ju att körbanebredd på 3,6 m gäller och då blir vändzonen 21x21 m med en diameter på 18 m? Då Andvägen inte håller en körbanebredd på 3,6 m så behöver man väl inte planera denna stora vänd zon, eller...?

Sid 34: Dagvatten

Som jag läser denna karta, som återigen är för liten skala på, så ser det ut att vara gräsdike/vägdike utefter Andvägen? Men, vart kommer detta dagvatten ta vägen sedan? Idag finns det ett ej skött dike från en brunn vid Starvägen (en brunn som ni nämner på annan plats i dokumentet) och som idag slutar vid tappstället för sommarvatten vid "vändplatsen" på Andvägen. Vart vattnet sedan tar vägen känner jag faktiskt inte till, men jag har aldrig sett detta dike översvämmat så den är antingen en vägtrumma ut i Mälaren eller helt enkelt en stenkista vid slutet av detta dike. Men om det nu ska anläggas nya diken (?) så kan det ju bli mer vatten och därmed översvämning av den kommande vändzonen för avfallshanteringen?

Sid 35: Skyfallshantering

Mycket svårtydd karta. Hade varit bra om åtminstone några vägsträckningar varit med på denna karta för bättre orientering.

Sid 37: Genomförande

Hur kan ni sätta en så lång tid som 10 år som genomförandetid? Många av nuvarande arrendatorer kanske inte lever om 10 år, hur ska man / vi kunna ta beslut när genomförandetiden är så lång utan att ens ange en ambitionsnivå på när i tiden och hur lång tidgenomförandet kommer ta? Ska vi binda oss och betala saker och sedan inte ens veta om vi kommer att ha möjlighet att få uppleva detta projekts slutförande? Om detta projekt kommer att ta 10 år att genomföra så betyder det ju minst 10 år av byggtrafik och oväsen för själva VA utbyggnaden (den kommunala delen) sedan tillkommer allt grävande, rivande och byggande på respektive tomter under lång tid framöver.

Jag förstår att detaljplanen behöver gälla i 10 år, men nu tolkar vi alla det om att det kommer att ta hela 10 år att genomföra VA utbyggnaden.

Sid 38: Fastighetsrättsliga frågor

Det står att samtliga bildade fastigheter ska ingå i gemensamhetsanläggning med samfällighetsförening för drift och underhåll av vägnätet. De kommande eventuellt kvarvarande arrendatorerna ska väl även de ingå i detta? Eller tar kommunen detta ansvar som kvarvarande fastighetsägare av de resterande arrendetomterna (de/vi som fortsatt väljer hink-in hink-ut)?

Sid 39: Ekonomiska frågor, Kostnader

Kommer vi nybildade fastigheter ha rätt till ledningsrättsersättning?

Hur stor kommer planavgiften att bli? Återigen; ge ett ungefärligt belopp hellre än att hänvisa att vi ska kolla detta med avdelning si eller så.

Sid 40: Tekniska frågor, El

Kostnaden för anslutning till EEM:s olika nät debiteras enligt gällande taxa. Gäller detta även el? Vi är ju anslutna till el redan idag, inte måste vi väl betala ytterligare en anslutningsavgift? Hur stor blir den i så fall?

Sid 40: Tekniska frågor, Dagvatten

Det står att "varje fastighet ska ha en godkänd dagvattenlösning redovisad i bygglovs- eller anmälningsprövning". Vad innebär detta? Ska varje byggnad förses med en dagvattenlösning, eller...? Vem avgör om den blir godkänd? Finns det några riktlinjer här? Räcker det med att regnvatten går till en stenkista? Eller borde det vara en mer hållbar lösning där alla samlar upp sitt eget regnvatten och återanvänder för bevattning? Innebär detta även att OM vi skulle få byggnadslov

för en ny byggnad att vi även måste ordna en godkänd dagvattenlösning för alla befintliga byggnader också?

Kommentar:

Kostnader sätts enligt gällande taxor, som kan hittas hos respektive ansvarig myndighet hos kommunen, eller via marknadsmässiga bedömningar. Att ge en ungefärlig kostnad är inte möjligt då det är beroende av enskilda faktorer som till exempel tomtstorlek, och heller ingenting som detaljplanen ska hantera. Kommunen kan inte uttala sig för Lantmäteriets handläggning.

Planhandlingar i fullt format har under granskningen ställts ut på dansbanan i Ängsholmen, biblioteket i Torshälla och på Värjan i Eskilstuna. Alla planhandlingar inklusive underlag finns tillgängligt på kommunens hemsida. Kommunen bedömer att det funnits möjlighet för sakägare att ta del av planförslaget.

Sid 5 planprogram

Hänvisningen till ängsvaktarens åkertäppor är ett ställningstagande från planprogrammet och som var med vid formulerandet av syftet till planuppdraget. Åkertäpporna ingår inte i planområdet för detaljplanen. Genom att inte planlägga det området så uppfylls ställningstagandet.

Sid 7 Mark och vegetation

Fastighetsgränser kommer hanteras vid fastighetsbildningen som görs i detaljplanens genomförande. Ambitionen för detaljplaneringen är att till stor del bevara de gränser som finns idag samtidigt som nya kan behövas för att lösa viss praktisk tillgänglighet.

Sid 11 – 12 Fornlämningar

Den som äger och gräver ansvarar själv för kostnader. Länsstyrelsen beslutade 2022-12-06 om tillstånd för ingrepp inom fornlämningsområdet i enlighet med detaljplanens regleringar. Detta tillstånd gäller endast de markingrepp för bebyggelse och VA som överensstämmer med detaljplanen. Ytterligare markingrepp, till exempel grävning, schaktning, anläggande av saker som kompost, staket, utedusch och liknande, planering eller annan åtgärd som täcker eller skadar fornlämningen eller fornlämningsområdet kräver ny tillståndsprövning av Länsstyrelsen. KML står för kulturmiljölagen (1988:950) vilket står i tredje stycket under avsnittet "Fornlämningar" på sidan 11 i planbeskrivningen. Fornlämningen Torshälla 140:1 ligger utanför planområdet och beskrivs ej i planbeskrivningen.

Sid 13 Bebyggelseområden

Ni ska hålla er inom föreslagna regleringar. Eventuella åtgärder kommer prövas i samband med bygglövsansökan. Observera dock att detaljplanens regleringar endast är tillämplbara vid eventuella åtgärder som nybyggnad. Om byggnader eventuellt skulle bli planstridiga innebär det inte tvång att riva.

Sid 15 Bebyggelseområden

Antikvarisk kompetens ska delta i lovprocessen för att säkerställa att påverkan på fornlämningen minimeras.

Sid 16 forts. Bebyggelseområden

Se svar under Sid 7 Mark och vegetation ovan.

Sid 17 Placering, utformning, material, byggnadsteknik

Prissättning av tomter hanteras utanför detaljplanen. Korsmarken finns i plankartan, bland annat utmed Ängsholmsvägen.

Sid 18-19 Fastighetsstorlek

De illustrerade fastighetsgränserna i plankartan är endast illustrationer för att visa hur fastighetsindelningen skulle kunna lösas. Fastighetsgränser bestäms i fastighetsbildningen, vilket sker efter detaljplanens genomförande, och är en fråga för Lantmäteriet och inte kommunen. Inga lagliga gränsmarkeringar finns då det inte finns några fastigheter reglerade. Parkering ska ske på egen fastighet. Eventuella servitut får ni ansöka om hos Lantmäteriet. För att kunna inrätta servitut behöver det finnas fastigheter att ålägga rättigheter. Det kan därmed göras efter att fastighetsreglering skett.

Sid 25 Strandskydd

Gränsmarkeringar i detta fall syftar till de objekt som är inmätta som utgör tydliga gränser i grundkartan. De eventuella rör som finns inom planområdet är inte gränsmarkeringar i laglig mening. Även om de används som tomtmarkeringar av arrendatorer så har de ingen formell rättighet då det inte finns avstyckade fastigheter.

Sid 29 Gator och trafik

De som väljer att fortsätta arrendera kommer med största sannolikhet likställas med fastighetsägare, precis om i gällande samfällighet.

Sid 31 Teknisk försörjning, vatten och avlopp

Spillvatten är den tekniska termen för bland annat avloppsvatten. Alla hushåll inom planområdet kommer att vara tvungna att betala anslutningsavgiften, oavsett om de friköpt sin fastighet eller ej. Pris för VA-anslutning sätts enligt gällande taxa, som kan ses på Eskilstuna Energi och Miljö's hemsida, och är bland annat beroende av fastighets- eller tomtstorlek. De som väljer att ej friköpa sin tomt kommer likställas med fastighetsägare och åläggas samma kostnader, som anslutningsavgift, som de som friköper. Taxa för Miljökontorets verksamhet finns på kommunens hemsida.

Sid 33 Avfall

Körbanebredden är inte styrande för utformningen av vändplatser. Andvägen föreslås utformas med körbanebredd om 5 meter. Vändplatser ska ha en radie om minst 9 meter för att möjliggöra vändning. De enbuskar som beskrivs är inte bedömda som skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition.

Sid 34 Dagvatten

Gräsdiken kan fördröja och till viss del rena vattnet innan det når recipienten.

Sid 37 genomförande

Genomförandetiden är den tiden som detaljplanen bedöms behöva för att genomföras i sin helhet. Detta innefattar även den byggrätt som ges av detaljplanen, och inte bara VA-utbyggnaden. Enligt Plan för dricksvatten och avlopp för Eskilstuna kommun, också kallad VA-planen, är utbyggnadstiden 2-3 år för VA, och planerat mellan 2024-2026. Detaljplanen får inte ändras, upphävas eller ersättas innan genomförandetiden gått ut utan berörda fastighetsägares godkännande.

Sid 38 fastighetsrättsliga frågor

Arrendatorer kommer precis som idag likställas med fastighetsägare.

Sid 39 ekonomiska frågor

Eventuella ledningsrätter med eventuella ersättningar prövas i respektive lantmäteriförrättning. Planavgift tas ut enligt gällande taxa, som finns på kommunens hemsida.

Sid 40 tekniska frågor, el

Befintliga kunder inom planområdet ska inte betala någon anslutningsavgift. Om en blivande tomt eller fastighet inte har en anslutning idag så kommer en anslutningsavgift debiteras.

Sid 40 tekniska frågor, dagvatten

Alla fastigheter ska ha en godkänd dagvattenlöning enligt kommunens dagvattenriktlinjer. Det är bygglövsavdelningen som prövar detta i samband med bygglövsansökan.

- Privatperson 8** Den planerade VA-anslutningsavgiften uppgår idag till ca 200 000 kr, något olika beroende på tomtens storlek. Såvida man inte kan, eller önskar, köpa sin tomt är kostnaden för fortsatt boende, förutom arrendet, alltså 200 00 kr! Som pensionär är man ”spärrad” som låntagare i bank. Har man inte motsvarande summa att tillgå på annat sätt är fortsatt boende i Ängsholmen tillända!

Kan det vara kommunens mening att på detta sätt mer eller mindre vräka boende som i många år skött sina avgifter och därtill vårdat kommunens mark till att bli ett vackert och attraktivt område? Om inte – medverka till att lösa eventuella ekonomiska hinder!

Det är min bestämda uppfattning och förväntan att VA-anslutningsavgiften ska kunna läggas till avgiften för kommande köpare av tomten när arrendet upphör. Alternativt att kommunen svarar för den kostnaden i avvaktan på att arrendator beslutar sig för att avyttra tomten.

Kommentar:

Kommunen har i Plan för dricksvatten och avlopp för Eskilstuna kommun, antaget av kommunfullmäktige 2020-06-17, §88, beslutat om utbyggnad av kommunalt VA till bland annat Ängsholmen. Syftet är att upprätta en hållbar utveckling av VA-försörjningen. Kommunen kan med stöd i Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) ta ut en avgift för att bekosta utbyggnaden.

- Privatperson 54** På vår tomt nr [REDACTED], Ängsholmen finns 2 st stora tallar som börjar få oproportionerliga rot- och grenverk. Grenar och rötter har börjat nå fram under och över byggnaden. Därför vill vi få möjlighet att vid ett framtida tillfälle få fälla dessa träd

Kommentar:

Eventuell fällning av träd kan kräva marklov. Det får hanteras när eventuell ansökan inkommer.

- Privatperson 55** Enl kommunens skrivelse framstår att Ängsholmes Östra är historiskt och bevaras som det är men samtidigt ska det installeras VA jag får inte ihop det. Vi är många som inte vill ha detta VA ju därför att bevara området som det är idylliskt och historiskt. För att det inte finns så många ställer kvar som detta.

Kommentar:

Ambitionen är att bevara områdets karaktär samtidigt som förutsättningar för att ansluta området till kommunalt VA ges. Bedömningen är att en mindre ökning av byggrätter inom området är motiverat. Samtidigt föreslås ett antal regleringar för att på så vis behålla områdets karaktär.

Privatperson 13 1) Gällande byggrätterna på upp till 100 kvm byggnadsarea så vore det bra om de kunde vara större. Med dagens moderna isolering av hus och krav på energieffektivitet så återstår för en 100 kvm byggarea knappt 90 kvm boarea. I framtiden troligen mindre än så med tanke på trenden med tjockare isolerade fasadväggar. Majoriteten som söker att bo i hus önskar en större boarea.

Två olika alternativ kan vara att antingen öka tillåten byggnadsarea eller säkra att maxmått för byggnadshöjd ochnockhöjd möjliggör byggande av 1.5-planshus med normal innertakhöjd för båda våningarna och normal takvinkel.

2) Skissat tomtområde ser överlag bra ut för min tomt [REDACTED]. Vill framhålla att önskan är att ta i beaktande den historiska användning av tomten där den mot söder bakom den mindre byggnaden sträckte sig ca 2-3 meter till från byggnaden som på tidigare förslag och där en metallpinne står i marken som "tomtmarkör" sedan decennier tillbaka så vitt jag förstått. Även tomtsträckning österut önskas utökas något då skissad sträckning exkluderar från tomten annars de bärbuskar och odlingsområde som där är.

3) Frågan om huvudmannaskap för vägarna där är fortsatt önskan att kommun tar ägandeskap. I systemet av vägar i området så har vi förstått att Ängsholmen i så fall skulle bli ett undantag. Dock finns ju busshållsplats vid Ängsholmen, Sjöscouterna på området som alla kommuninvånare kan nyttja, badplatsen samt fornborg och framtida naturreservat. Med tanke på den samlade servicen och nyttan för allmänheten ter det sig naturligt att kommun åtar sig huvudmannaskapet.

Går det inte igenom så är förslag att med tanke på områdets komplexa karaktär då kompensera den framtida vägföreningen med utökade ihållande kommunala anslag jämfört med idag för att möjliggöra en säker vägstandard och nå en kompromiss i frågan.

Kommentar:

1. Kommunen bedömer att det inte är motiverat att utöka föreslagen byggrätt ytterligare med hänsyn till kulturmiljön.

2. Kommunen har sett över omfattningen på er tomt enligt ert yttrande, och gör bedömningen att inga ändringar kommer föreslås. Föreslagen tomt följer söderut den omfattningen som finns i tillgängligt kartunderlag. Där redovisas ett släpp mellan tomt 116 och 117, som kommunen anser ska bevaras. Kommunen gör dessutom bedömningen att det behöver finnas korridorer med NATUR för att säkerställa tillgänglighet för till exempel skötsel av allmän plats, samt för växt- och djurlivet. Det finns inga "tomtmarkörer" inom planområdet i lagens mening.

3. Kommunen anser att det fortsatt ska vara enskilt huvudmannaskap. Busshållplatsen på Mälbyvägen är på enskild väg. Badplatsen bedöms endast nyttjas säsongsvis och till största grad av närboende.

Privatperson 26 Vi har tagit del av planbeskrivningen för Ängsholmen 1:2 och upptäckt en
Privatperson 56 felaktighet i kartan där tomgränserna är redovisade.

Det gäller tomgränsen mellan tomterna [REDACTED] och [REDACTED]. Där finns en förrådsbyggnad, som byggdes för länge sedan i samråd mellan arrendatorerna. Förrådet har två sidor med användning av respektive tomt. Förrådet byggdes då med taknocken i tomgränsen, vilket innebär att hälften av förrådet hamnade på respektive tomt.

Förrådets halvor har således dörrar riktade åt respektive tomt för de ytor som nyttjas av respektive arrendator.

På detaljplanens karta är hela området placerat på tomten för [REDACTED], vilket inte stämmer med verkligheten hur förrådet byggdes och hela tiden ägts och nyttjats.

Vi anholder därför att tomtgränsen justeras med 1,3 meter i sydostlig riktning så att den går genom taknocken på förrådet.

Kommentar:

Planhandlingarna justeras i enlighet med er synpunkt.

Privatperson 57 Vi vill komma med synpunkter på gränsdragningen mellan tomtmark och naturmark kring vår stuga på [REDACTED].

På områdeskartan ser vi att den nedre gränsen för tomtmark går alldeles nedanför vår gäststuga eller i linje med buskarna i högerkant på bilden nedan.

Det innebär att området där vi har odlingslådor inte skulle klassas som tomtmark och därmed inte kunna ingå i en framtida avstyckad tomt som vi skulle kunna få möjlighet att köpa så småningom.

Vi har förstått, efter diskussioner med grannar i området, att bedömningen av tomtmark respektive naturmark ska göras utifrån hur marken används idag och även har använts historiskt.

De odlingslådor vi har nu har vi skapat för 6-7 år sedan, men det fanns gamla lådor där redan när vi köpte stugan 2014. Och de lådorna såg ut att ha funnits där under lång tid.

Vi skulle därför vilja att gränsen för tomtmark flyttas fram 5 meter enligt skiss på bilden nedan.

Vi har sett att det redan har skett förändringar i skissen jämfört med förra sommarens förslag. Numera ingår en "tarm" som innehåller en gräsbevuxen uppfart i vår tilltänkta tomtmark. Det är inget vi har haft synpunkter om, men det är i och för sig bra. Dock är vi också angelägna om att få med denna del som vi verkligen brukar och odlar.

Kommentar:

Kommunen har sett över avgränsningen av er tomt och gjort bedömningen att kvartersmarken till största del kan utökas enligt ert yttrande. Kvartersmarken utökas med 4 meter. Att utöka med 5 meter anses inte vara förenligt med gällande omfattning av arrende. Tomten är inom strandskyddat område och restriktivitet ska generellt sett råda.

Privatperson 4 Jag har en liten sommarstuga på [REDACTED] tomt [REDACTED]. På er utskickade tomtkarta har jag "blivit av med" gästhus och bod!! Därför vill jag ha en ny på i alla fall mina närmaste grannars och min hus!
Är heller inte speciellt glad över att vägen+diken kommer att ta bort några meter av min tomt (650 kvm enligt arrende). Häck, buskar och eventuellt äppelträd

kommer då att försvinna. Tycker även att vägarna ska skötas av E-tuna kommun, med tanke på Åstråket, Fornborgen, kommunalt bad och kommande Naturreservat. (Vet att ni är av annan åsikt!)

Kommentar:

Illustrerad fastighetsgräns justeras i enlighet med ert yttrande. Observera dock att illustrerade fastighetsgränser endast är illustrationer och inte har någon laglig påverkan.

Kommunen delar inte er bedömning om att vägområdet skulle ta bort del av er tomt. Tvärt om är vägområdet förlagt 1-1,5 meter från era buskar. Kommunen kommer inte ta över huvudmannskapet för vägar inom planområdet. Se svar på sidan 10 i detta dokument.

Privatperson 56 Vi har tagit del av planbeskrivning för Ängsholmen 1:2 och upptäckt felaktighet i kartan där tomtgränser är redovisade mellan [REDACTED] och [REDACTED]. Den felaktigheten mellan [REDACTED] och [REDACTED] har vi tillsammans med arrendatorerna i [REDACTED] skickat in i en skrivelse till er där vi anhållit er om att justera tomtgränsen.

Om vi får ett positivt besked på denna skrivelse så vill vi här anhålla om att det görs en justering på planerad tomtgräns i sydöstlig riktning på [REDACTED] med minst 1,3 meter.

Vi önskar också få ett förtydligande vad gäller i framtiden om det finns ett träd på tomten man köper. För man efter köp ta bort träd på tomten eller finns det vissa restriktioner som gäller och isåfall vilka?

Tyvärr finns stor spridning av flera olika invasiva växter i Ängsholmen. Hur kommer ni hantera detta för att inte arrendatorerna skall få ta över problemet vid ett köp av tomt?

Kommentar:

Föreslagen fastighetsgräns justeras i enlighet med er synpunkt. Det kan krävas marklov för att fälla träd, om trädet bedöms som skyddsvärt. Inga inmätta skyddsvärda träd finns på er tomt. Observera att träd kan bedömas skyddsvärda oavsett om de är inventerade eller ej, eller bli skyddsvärda med tiden. Detta beskrivs närmare på sida 22 i planbeskrivningen. Hanteringen av invasiva arter är ett pågående arbete och det finns i nuläget ingen färdig rutin. Det är dock ingen detaljplanefråga, utan kommer hanteras utanför detaljplanen.

- Privatperson 58**
- Föreslagen fastighets-/tomtgräns är i plankartan felaktigt angiven. Även flertalet komplementbyggnader har hamnat inom felaktigt föreslagen fastighet. Nytt underlag om vilka komplementbyggnader som hör till vilka föreslagna fastigheter behöver inhämtas från arrendatorerna i området, utifrån en på nytt framtagen baskarta/grundkarta. Baskartan i plankartan är också inaktuell och behöver uppdateras inför antagande.
 - Som tillägg till punkt ovan är information i första stycket på sidan 19 i planbeskrivningen felaktig. Den information kring vilka komplementbyggnader som hör till vilka huvudbyggnader, som angavs i karta inför samråd av arrendatorerna, är inte längre korrekt presenterad i plankartan. Avslutande mening i samma stycke i planbeskrivningen ”Endast i undantagsfall bör avsteg göras” är därmed mycket olämpligt formulerad. Informationen kring föreslagna fastighetsgränser angivna i

plankartan är direkt motstridig mot vad som säs muntligen av Eskilstuna kommun på granskningsmötet den 7 juli 2022. Vid mötet sades att de illustrerade föreslagna fastighetsgränserna inte hade någon egentlig påverkan.

- Avgränsning, i form av ett streck, för prickmark norr om garage saknas för [REDACTED]. Se bifogad pdf.
- Felaktigt angivet område för Naturmark i den östra delen av föreslagen fastighet för [REDACTED]. Det som nu anges som NATUR i plankartan är ianspråktagen mark upp till släntfoten av berget sedan 40-talet med hävd av odling, fruktträd, bärbuskar, hallonodling och uteplats intill berget – kulturhistoriskt intressant då just detta var till för rekreation och möjlighet till odling för privat bruk. Detta väger givetvis tungt och mark bör upprätthållas som kvartersmark. I arrendeavtalet mot Eskilstuna kommun finns angivet att tomten är ca 950 kvm, vilket också styrker att fastigheten är större än nu föreslagen utbredning i plankartan. Grov uppskattning utifrån plankarta är att däri angiven utbredning utgör ca 600 kvm. Att reglera bort kvartersmark till naturområde, som därmed sköts kommunalt, är direkt olämpligt då denna del av tomten har en privat karaktär och i nära anslutning till byggnader.
- Text som ytterligare styrker punkt ovan, finns i översta stycket på sidan 15 i planbeskrivningen. ”För tomt 11 – 29 utgörs kontakten mot fornlämningen av en brant sluttning. Höjdskillnaden är 17 – 20 meter. Sluttningen utgör en vägg vilken i alla praktiska hänseenden inte kan bebyggas. Det finns därmed en hård gräns för hur nära bebyggelsen kan placeras fornlämningsområdet. Sett från Ängsholmsberget så gör höjdskillnaderna att bebyggelsen knappt är synlig”.
- Som tillägg till punkt ovan. Generellt för Ängsholmen östra är NATUR ej konsekvent angivet i plankartan. Vissa tomter får behålla tomt som fortsatt kvartersmark trots att de tom ligger inom område som definieras som fornborg.
- En väsentligt använd gångväg för merparten av arrendatorerna i den södra delen av Ängsholmen östra är den som leder ner till den kommunala badplatsen ”Skabbenbadet”. Sträckningen är från gatuadress [REDACTED] och leder ned till badplatsen. Denna anser vi vara av så stor vikt att den ska anges i plankartan med beteckning gång1. Denna synpunkt fanns redan med i synpunkter till plansamrådet men har ej beaktats. Gångvägen har förutom ett kulturhistoriskt intressant perspektiv också en ren praktisk funktion. Gående och i synnerhet barn använder gångvägen till badet för att undvika att gå bland de många parkerade bilarna utmed Ängsholmsvägen liksom den anslutande parkeringen till badet.
- Beteckning a2 ”Inom influensområde för fornlämningen Torshälla 1:1 ska antikvarisk kompetens delta vid bygglov, 4 kap §” bör utgå. Detta med anledning av de stora merkostnader som åläggs privatpersoner i samband med ex. anslutning till VA och uppförande av ny komplementbyggnad

avsedd för våtrum och toalett. Syftet med den antikvariska kompetensens medverkan är inte motiverad. För att hålla bebyggelsen småskalig finns redan övriga reglerande bestämmelser i plankartan. Därtill styrker åter igen översta stycket på sidan 15 i planbeskrivningen, att bebyggelse för [REDACTED] inte har någon påverkan på upplevelsen av Fornborgens.

- Det influensområde som presenteras med dess utbredning på sidan 12 i planbeskrivningen har ingen förankring eller relation till det som Länsstyrelsen utpekat som fornlämningsområde. Ingen övrig information i planbeskrivning finns heller om tillkomst eller historik kring uppkommet influensområde. Den särreglering i plankartan som sker gällande storlek på byggrätter och att det krävs antikvarisk kompetens vid bygglov tycks därmed icke försvarbar för området som uttrycks som influensområde. Berget och dess nivåskillnad på ca 20 m som angränsar till [REDACTED]s östra del är tillräckligt avgränsande för att utgöra gräns för fornborgens influensområde.
- Stycket högst upp på sidan 11 i planbeskrivningen är felaktigt formulerad och med felaktig information. Tomt 1-29 ligger inte inom det som definieras som fornlämningsområde enligt Länsstyrelsen.
- För att angöra tomten till [REDACTED] görs det rakt från söder och parkering sker parallellt med Ängsholmsvägen, söder om det garage som finns inom [REDACTED]. I den föreslagna plankartan saknas utrymme söder om garaget för angöring och parkering vilket behöver justeras. Söder om garaget finns idag ca 9 m som tillhör [REDACTED], vilket möjliggör parkering och angöring. Detta behöver kvarstå och illustreras som kvartersmark i plankartan. Detta är av väsentlighet då det annars kommer krävas servitut över annan arrendators föreslagna fastighet, för att vi ska kunna angöra och parkera. Se bifogad pdf.

Kommentar:

- *Grundkartan har uppdaterats inför antagande. Illustrerade fastighetsgränser har justerats enligt ert yttrande. Observera att dessa endast är vägledande.*
- *Illustrerade fastighetsgränser har ingen rättslig grund. Det är i lantmäteriförrättningen som fastighetsgränser mäts upp och regleras. Kommunens avsikt är att där möjligt ska dessa gränser användas, men det är ingenting som detaljplanen reglerar. Inga motstridigheter föreligger.*
- *Ingen förändring av det som kallas prickmark avses.*
- *Kvartersmarken har utökats med cirka 4 meter mot Ängsholmsberget för att bättre överensstämma med gällande arrende och vad som kan anses vara ianspråktaget sedan tidigare. I och med detta samt justeringen av illustrerade fastighetsgränser i enlighet med er punkt 1 blir er tomt cirka 970 kvadratmeter. Att den är större än 950 beror på möjligheten att angöra vägområdet.*
- *Avgränsningen av natur- och kvartersmark har bedömts utifrån respektive tomt från fall till fall, utifrån platsens förutsättningar. Ambitionen har varit att planlägga för det som kan anses vara rimligt ianspråktaget sett till arrendets omfattning, samt att lösa praktiska problem.*

- *Synpunkten angående stigen bemöts på sidan 23 i sammanställningen av samrådssynpunkter. Kommunen avser inte att utveckla stigen. Gångstigen som går parallellt med tomt 28 och 29 berörs endast till minimal del av föreslagen kvartersmark. Stigen bedöms inte som kulturbeskyddad viktig.*
- *Antikvarisk kompetens ska delta i bygglovsprocessen och är ingenting som sökande avses bistå med. Antikvarisk kompetens motiveras av att eventuella om- och utbyggnader kan ha en negativ inverkan på fornlämningen. Endast reglering av utformning inte anses vara tillräckligt.*
- *Det är Länsstyrelsens avgränsning som har använts i planhandlingarna och utformningen av planförslaget.*
- *Länsstyrelsen har gjort bedömningen att tomt 1 -29 ligger inom fornlämningsområdet. De har bland annat yttrat sig i planprogrammet för Ångsholmen, godkänt av Stadsbyggnadsnämnden 2015-09-22. Inom detaljplanen har Länsstyrelsens lämnat yttrande på behovsbedömningen, daterat 2018-09-07, och på granskningsförslaget daterat 2022-08-25, vilket kan läsas längre upp i detta dokument, där de fortsatt bedömer att bebyggelsen inom tomt 1 – 29 ska hållas småskalig då den är inom fornlämningsområde.*
- *Kommunen bedömer att tillräcklig utrymme finns avsatt för att möjliggöra angöring.*

Privatperson 7 Samma yttrande som under samrådet inkom. Kommunen hänvisar därmed till sitt svar på synpunkten i sammanställning av samrådssynpunkter, upprättat 2022-06-22.

Privatperson 14 Önskar utöka tomten något för att möjliggöra/underlätta angöring till fastigheten bilparkering samt trapp till huset. P.g.a. kraftigt kuperad terräng behövs en närmare anslutning.

Detta medger också större möjlighet att anlägga VA på egna tomten och ej behöva servitut från kommunen.

VA-anslutning till [REDACTED] har utmaningar p.g.a. kraftiga kuperingar samt att stor del av fastigheten består av berg. Med tomt enligt rödmarkerad yta kan anslutningen samt nämnda angöring och tillgänglighet underlättas avsevärt.

Kommentar:

Kommunen har inför antagande studerat tomtens omfattning. Tomten befinner sig inom strandskyddat område. Utifrån nuvarande användning samt de kartunderlag som finns så bedömer kommunen att det inte är motiverat att utöka kvartersmarken. Kommunen bedömer att angöring går att lösa på föreslagen fastighet.

Servitut för anslutning till VA är inte nödvändigt.

Privatperson 21

- [Tomt [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]] Var kommer anslutningspunkten till det kommunala VA-nätet placeras? Kommer det bli vid den byggnad som idag är sjöscouterernas toalett?
- [Tomt [REDACTED], [REDACTED]] Placeringen av en friggebod som fysiskt ligger på tomt XX har på plankartan placerats på tomt [REDACTED]. Det behöver korrigeras.
- [Tomt [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]] Hur kommer tillfart till tomterna ske i framtiden? Kommer det anordnas tillfartsmöjlighet via öster, (dvs. tillfart till den

prickade kvartersmarken)?

Kommentar:

- *Anslutningspunkter kommer placeras i fastighetsgräns till respektive fastighet.*
- *Föreslagen fastighetsgräns justeras till antagandehandlingen.*
- *Inga nya tillfartsmöjligheter planeras. Se sida avsnitt "Gator och trafik" i planbeskrivningen.*

Privatperson 10 Det som är tråkigt är att kommunen bestämt sig nu att vi ska få tomterna. Vilket gör det svårare när jag hunnit bli pensionär. Det är svårare att få ett lån. Det hade varit enklare om vi hade fått köpa det när de andra fick köpa sina tomter. Då hade jag bättre inkomst. Med då bestämde ni att vårt område skulle vara kvar som sommarstugeområde. På er låter det som arrende kommer bli dyrare. Allt blir dåligt. Sedan tycker jag att det är fel att bredda vägen + diken på båda sidor. Varken Tjädervägen eller Mälbyvägen har breddast eller fått diken på båda sidor. Motsätter mig tomtgränsen

Kommentar:

Den del av Tjädervägen som är inom detaljplan för Ängsholmen Västra har samma bredd, 8 meter, och sektionsindelning som finns i förslag till detaljplan för Ängsholmen Östra. Tjädervägen har gräsdiken med trummor på båda sidor om körbanan på stora delar av sträckningen. Kommunen bedömer att föreslagna vägsektioner är nödvändiga för att hantera framtidens krav. Kommunen har sett över er föreslagna fastighet och anser inte att det behöver göras någon justering. Observera att illustrerade fastighetsgränser inte har någon rättslig inverkan och är endast illustrativa.

Privatperson 6 Betr. Utvidgat vägområde
Kommunen står fast vid sitt beslut att diken skall grävas på båda sidor om vägarna i området. Dikena skall ha en bredd av vardera 1,5 m. Det kan konstateras att detta är en ren skrivbordsprodukt, utan någon som helst förankring i verkligheten och förmodligen skrivits av en person som aldrig besökt området eller talat med någon av arrendatorerna. Förslaget innebär för det första att området förfulas och för det andra att ett stort antal häckar och träd måste avverkas, och att tomtstorlekarna reduceras. Man får anta att skälet till detta är att Kommunen i framtiden förväntar sig massiva, tropiska skyfall och att dessa diken skall transportera bort dessa vattenmassor.
Undertecknad, som bott i detta område i över 50 år har aldrig någonsin upplevt problem med stora regnmängder. Naturen självt har tagit hand om detta på ett utmärkt sätt.
Kommunen måste ta tillbaka detta utomordentligt dåliga förslag.

Ängsholmen Västra som fick sin VA-anslutning i början på 2000-talet har inga diken på 1,5 m bredd, ej heller utökad vägbredd. Vad är skälet till detta ?

Eskilstuna Energi har tydligen beslutat att alla elledningar skall grävas ned i marken i samband med VA-anslutningen. Detta skulle i så fall bli ytterligare ett grävt dike utanför 1,5 m diket, och ytterligare påverka tomtstorlekarna.

Miljöbedömning

Den påverkan som omfattande entreprenadarbeten orsakar i samband med VA-

installationen, måste innebära en betydande miljöpåverkan i ett område som aldrig tidigare utsatts för denna typ av påverkan. Grävande av 1,5 m breda diken ger en betydande påverkan på landskaps bilden, naturvärden och på den så bevaransvärda småskaligheten i området. Således bör en miljökonsekvensbeskrivning göras an Planförslaget.

Statusklassning Mälaren

I Planförslaget framgår att det är algblommning som orsakar övergödning i Mälaren. Detta visar på en obeskrivligt låg kunskapsnivå inom Kommunen. Som i princip alla vet är det för mycket näringsämnen i vattnet som orsakar övergödningen. Jordbruket är den största källan till detta och inte avrinning från stenkistor i området.

När det gäller dagvatten och hur det bidrar till Mälarens status, måste påverkan från planområdet bedömas som försvinnande liten. Det finns ingen direkt avrinning av dagvatten till Mälaren, utan allt dagvatten finfiltreras i marken. Med 1,5 m diken ökar hastigheten på avrinningen och innebär att de föroreningar som förekommer i dagvattnet förs ut i Mälaren, vilket definitivt inte är önskvärt.

Om Dagvattenutredning

Resultatet från Dagvattenutredningen om att det finns behov av en allmän lösning för omhändertagande av dagvatten i området är helt missvisande. Det har aldrig förekommit några problem med avledning av dagvatten i området, har aldrig förekommit översvämningar som orsakat några skador. Det är fullständigt uppenbart att det inte behöver inrättas ett verksamhetsområde för dagvatten. Kommunen bör anlita en utomstående, oberoende konsult angående detta och frågeställningen till denna bör vara följande: *Finns det behov av och några skäl till att inrätta verksamhets område för dagvatten inom området.*

Kommunen föreslår vidare att ett svackdike skall grävas för att ta han om de omfattande regnmassor som förväntas. Ett naturligt sådan finns mitt emot fastighet nr. 61 på Ängsholmsvägen, så något ytterligare dike erfordras ej.

Avfallshantering

Av de 120 arrendatorerna har uppskattningsvis 95% dragit in vatten i fastigheten, i strid med de föreskrifter som gäller för området. Kommunen har varit fullt medveten om detta utan att agera. Det avloppsvattnet som bildas låter man rinna ut i en stenkista.

När VA installationen är klar skall de arrendatorer som inte väljer att ansluta sig till detta återgå till vad som gällde på 30-talet, dvs. hink-in, hink-ut. Om Kommunen framhärdar i detta blir resultatet mycket stor ilska och irritation. Med största sannolikhet kommer arrendatorerna gå samman och få detta prövat rättsligt. Kommunen kommer då att få frågan hur man kunnat tillåta detta under så många år. Alla dessa indragningar av vatten gjordes för 20, 30, 40 år sedan.

Kommunen föreslår hinkar med avfallsvatten skall kastas ut på sin egen tomt. Är detta mer miljövänligt än att låta vattnet rinna ut i en stenkista? Hur miljövänligt är det att förorena sin tomt med avfallsvatten?

Vägar

I Planförslaget framgår att vägarna skall breddas till 5 m och 3 nya P-platser skall inrättas. Dessa åtgärder bör då samordnas med VA-projektet och ingå i

upphandlingen med den entreprenör som skall utföra arbetet. Då Kommunen ansvarar för VA-installation är det lämpligt att även vägarna ingår där. Kommunen föreslår att ett sk. Svackdike grävs med syftet att avleda och fördröja dagvatten. Detta är en fullständigt onödig åtgärd beroende på att den inte behövs. Det kommer även förfula området avsevärt. Kommunen anser att stenkistor inte i tillräcklig grad klarar av att ta hand om de områden som påverkar Mälarens vattenkvalitet. De stenkistor som finns är placerade på ett sådant avstånd från Mälaren att vatten från dessa skulle påverka Mälaren får anses fullständigt uteslutet. Betänk att stenkistorna endas används under sommarhalvåret. Vattnet i stenkistor upptas av den omgivande marken.

Komplettering 2022-08-12

Enskilda bryggor

Skrivningen om vattenverksamhet (muddring, pålning, bryggbygge m m) är ytterligare ett exempel på att kommunen inte har koll på läget. Ansökan om tillstånd för vattenverksamhet görs hos Mark- och miljödomstolen, anmälan om vattenverksamhet görs till Länsstyrelsen, inte till kommunens miljökontor. Anmärkningsvärt att man inte har koll på det.

Plankartan med planbestämmelser och figurer i planbeskrivningen

Det är inte möjligt att granska plankartan och planbestämmelserna för att dessa är så otydliga och texten alltför liten. Kommunen behöver skicka ut kartan och bestämmelserna i format som gör att alla berörda kan läsa innehållet. Det är inte möjligt att göra i de utskickade handlingarna. Inte heller texten i figuren från naturvärdesinventeringen, på sidan 23, går att läsa i de utskickade handlingarna.

Om dagvattenutredning

Generellt sett består området av många små delavrinningsområden med direkt avrinning till sjön via terrängens naturliga förutsättningar, en situation som är mycket fördelaktig ur avrinningsperspektiv. Ingenstans uppstår stora vattenflöden som kan orsaka skador.

De allra flesta husen inom planområdet ligger högt belägna på fastigheterna utan risk för att bli översvämmade. De fastigheter och hus som ligger lågt tar emot avrinning från så små områden att risken för översvämmning måste betraktas som mycket låg. Dessa eventuella problem skulle hur som helst inte lösas med en kommunal dagvattenanläggning utan man skulle i så fall behöva hitta en separat speciallösning för just dessa fastigheter. Översvämningsrisken för dessa fastigheter minskar INTE med de förslag till skyfalls och dagvattenhantering som läggs fram i planen.

Eftersom det är så uppenbart tydligt att det inte behöver inrättas verksamhetsområde för dagvatten måste kommunen ta in en second-opinion i frågan från ett annat håll än från den konsult som gjort dagvattenutredningen. Frågeställningen till konsulten måste vara:

Finns det behov av och några skäl till att inrätta verksamhetsområde för dagvatten inom planområdet?

Om kommunen nu på fullt allvar menar att det behövs en kommunal dagvattenhantering i området trots att det så tydligt är helt onödigt måste kommunen ta fullt ansvar för anläggningen inklusive vägarna i området. Kommunen kan inte lägga på en samfällighet att sköta nåt som är så uppenbart

onödigt och inte behövs.

Område A (bild på sidan 35)

Område A på sidan tar emot avrinning från cirka 1,3 ha mark uppströms området som är utsatt för risk för översvämning. Även om det tillrinnande området är tämligen stort sett ut planområdets perspektiv är det ett litet område, till största delen bestående av naturmark, och det är osannolikt att det skulle uppkomma några större flöden. Föra att minska risken skulle man kunna höja upp marken och förbättra avrinningen. Nedströms ligger inga hus utan bara slätten vid dansbanan och därefter kommer sjön.

Område C (karta sidan 35)

Område C på kartan på sidan 35 över områden som riskerar att översvämmas har tillrinning från ca 7 500 kvm mestadels naturmark. Det är osannolikt att det skulle uppstå så stora flöden i området att det skulle kunna bli någon omfattande översvämning. Vill man undvika översvämning på platsen behöver man förbättra avrinningen från området vilket borde vara möjligt att göra eftersom ingen område nedströms riskerar att drabbas av det avrinnande vattnet. Vidare, att den översvämningsdrabbade ytan är samma yta som pekas ut som översvämningsyta är mycket märkligt och ger ju intrycket att det inte är nåt problem på platsen eller tänker sig kommunen att flytta på hus som riskerar översvämning.

Föreslagen dagvattenhantering (Bild/karta på sidan 34)

Föreslagen dagvattenhantering löser inga av de teoretiska problem med risk för översvämning som finns inom planområdet. Förslagen saknar helt förankring i verkligheten är helt överflödiga att genomföra.

Gräsdiken/vägdiken finns redan idag längs delar av vägarna. Där det inte finns diken finns det inte heller något behov av det eftersom det aldrig är några problem med vattenavrinningen. Utvidgningen av vägområdet till 8 meters bredd är helt onödig och kommer bara att förstöra områdets karaktär och orsaka stora skador.

Det föreslagna svackdiket öster om Ängsholmsvägen är saknar helt nytta.

Området ligger precis vid sjön och infiltration och rening av dagvatten sker på sträckan redan som det är idag. Även detta förslag till åtgärd saknar förankring i verkligheten.

De två föreslagna översvämningsytorna löser inte heller de några problem och saknar nytta. Den teoretiska tillrinningen till den norra ytan kommer från ett område som endast är drygt 4 600 kvm, mestadels natur och tomtmark. Det finns inget som helst behov av en översvämningsyta på platsen, den är helt onödig. 4 600 kvm är endast 0,9 % av hela planområdets yta.

Kommunens riktlinjer för dagvattenhantering (sidan 34)

Dagvattenhanteringen inom planområdet idag i relation till kommunens riktlinjer för hantering av dagvatten.

- Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt på eller i nära anslutning till den fastighet där dagvattnet uppkommer

Kommentar: Det är exakt så dagvattenhanteringen inom planområdet sker idag. Ingen avledning av dagvatten sker och inga problem till följd av dagvatten har någonsin förekommit inom planområdet.

- Dagvattensystem ska utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet och status.
Kommentar: Förutsättningarna på platsen är dåliga för det förslag till dagvattenhantering som föreslås i och med de diken som ska anläggas längs vägarna. Det finns varken plats eller behov av dessa diken.
- Dagvattensystemen ska utformas så att man undviker skadliga uppdämningar vid kraftiga regn.
Kommentar: Det stämmer enligt modelleringen att det finns några få områden där vatten teoretiskt sett skulle kunna bli stående vid mycket kraftiga regn. De föreslagna dagvattenlösningarna kommer dock inte kunna bidra till att förbinda detta utan har ingen som helst effekt ur det perspektivet. Vill man ta bort den risken behöver man titta på detaljerade lösningar just för dessa platser.
- Dagvattenflöden ska reduceras och regleras så att belastning på ledningsnät och recipienter begränsas.
Kommentar: Det är precis så dagvattenhantering inom planområdet fungerar idag. Hårdgörningsgraden är mycket liten och dagvatten från hustak infiltreras inom fastigheterna. Mycket lite om ens något direkt dagvatten når recipienten utan att först infiltreras i någon utsträckning.
- Förorening av dagvatten ska begränsas vid källan
Kommentar: En modellering med StormTac skulle med stor säkerhet visa att föroreningsgraden i dagvattnet inom området är väldigt liten. Det går inte att jämföra det aktuella planområdet med ett planområde inom en tätort.
- Dagvattensystemen ska utformas så att en så stor del av föroreningarna avskiljs och bryts ner under vattnets väg till recipienten.
Kommentar: Det är precis så dagvattenhanteringen inom planområdet sker idag genom liten andel hårdgjorda ytor och lokalt omhändertagande.
- Den naturliga vattenbalansen ska i möjligaste mån behållas genom infiltration av rent dagvatten. Förorenat dagvatten får inte förorena grundvatten.
Kommentar: I princip allt dagvatten infiltreras redan idag inom planområdet. Dagvattnets föroreningsgrad är sannolikt väldigt låg inom planområdet.
- Dagvatten ska hanteras som en resurs som berikar bebyggelsemiljön med avseende på upplevelser, rekreation, lek, naturvärden och biologisk mångfald.
Kommentar: Denna princip är inte aktuell för planområdet utan är en princip som behöver beaktas inom tätorter som lider brist på faktorer som berikar miljön. Ångsholmen lider definitivt inte brist på det. Det finns inget behov av att hantera dagvattnet som en resurs på samma sätt som inne i en tätort.

Sammantaget följer redan dagvattenhanteringen inom planområdet kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Inte heller finns det, eller har varit, några problem med översvämningar någonsin, inom planområdet. Det finns således

inget behov av att inrätta verksamhetsområde för dagvattenhantering. Det hade bara varit slöseri med resurser och lett till helt onödiga skador på området.

Skyfallshantering (sidan 34)

Skrivningen om att skyfall i första hand ska avledas via gator är helt utan verklighetsförankring i planområdet och visar på stor okunskap och liten förståelse för hur området fungerar idag beträffande vattenavrinning. Det är så, via gator, skyfallshantering hanteras inom kraftigt hårdgjorda områden inne i städer. Inom planområdet hanteras allt vatten lokalt och mycket lite vatten rinner överhuvudtaget ut på vägarna. Planområdet är ett fortfarande till största del ett naturområde sett till hur avledningen av vatten går till, inte ett hårdgjort planområde inom en tätort där helt andra förutsättningar råder. Det avrinnande vattnet infiltrerar eller följer terrängens naturliga höjdkurvor. Det kommer ju inte heller ske några förändringar av höjdsättningen av området för att kontrollera hur vattnet avrinner.

Plankartan med planbestämmelser och figurer i planbeskrivningen

Det är inte möjligt att granska plankartan och planbestämmelserna för att dessa är så otydliga och texten alltför liten. Kommunen behöver skicka ut kartan och bestämmelserna i format som gör att alla berörda kan läsa innehållet. Det är inte möjligt att göra i de utskickade handlingarna. Inte heller texten i figuren från naturvärdesinventeringen, på sidan 23, går att läsa i de utskickade handlingarna.

Sammanfattning

Sammantaget är det uppenbart att breddning av vägområde med breda diken samt föreslagen skyfalls och dagvattenhantering helt saknar verklighetsförankring. Förslagen verkar framkrystade mest för att det ska finnas förslag för hantering av dagvatten.

Kommentar:

Vägområde

De flesta vägområden inom planområdet har redan idag erforderlig bredd, till exempel Järpvägen. I de fall bebyggelse endast finns på ena sidan av vägen föreslås vägområdet utökas bort från tomtarna. Alla vägområden har inte genomgående avsatts som 8 meter utan på vissa platser där det bedömts att dubbla diken inte är motiverat kan de vara omkring 6 meter. Sammantaget bedöms det vara endast ett fåtal tomter där mark tas i anspråk av vägområdet, och det i väldigt begränsad yta. Kommunen bedömer med detta att intrång på befintliga tomter är minimala.

Vägområdet avsätts med exakt samma bredd och sektionsindelning som i Ängsholmen Västra. Faktum är att det är från Ängsholmen Västra som inspirationen till detta planförslag kommer. Se även sida 8 i planbeskrivningen för Ängsholmen Västra. Se Tjädervägen och Orrvägen för lämpliga exempel på hur utformningen kan se ut.

Elledningar föreslås grävas ner inom vägområdet, företrädesvis under körbanan. I de fall de förläggs i naturmark så kommer de inte efterlämna ett dike utan fylls igen.

En så kallad behovsbedömning har gjorts för planförslaget. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte. Istället görs en konsekvensbedömning, benämnd "Inverkan på miljön och hälsan", i planbeskrivningen.

Statusklassning Mälaren

Precis som du skriver så är det mängden näringsämnen i vattnet som orsakar övergödning, vilket också framgår i stycket. Stycket har dock justerats, och det står nu "växtplankton" istället för "algblooming", i enlighet med dagvattenutredningen. Dagvattnets påverkan på recipienten bedöms mycket riktigt som låga. Från planområdet är det främst enskilda avlopp som påverkar recipienten, vilket är syftet till att planlägga området.

Dagvattenutredning

Faktum är att dagvattenutredningen är genomförd av en utomstående konsult, då den är gjord av AFRY. Verksamhetsområde ska enligt Lagen om allmänna vattentjänster ordnas i ett "större sammanhang", vilket enligt praxis är 20-30 närliggande bostäder eller fastigheter. Genomförd dagvattenutredning visar att det finns behov av att anlägga dagvattenanläggningar, då befintliga dagvattensystem ej fungerar tillfredsställande. Sammanfattningsvis så hänvisar kommunen till genomförd dagvattenutredning. Kommunen delar utredningens bedömningar och har i förslag till detaljplan avsatt de ytor som bedöms behövas för att hantera dagvatten och skyfall inom planområdet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sitt yttrande daterat 2022-08-25, som även finns längre upp i detta dokument.

Avloppshantering

Kommunen förordar att respektive bostad ansluter till det kommunala VA-nätet, vilket är det mest miljövänliga alternativet.

Vägar

Inga åtgärder för vägarna föreslås i detaljplanens genomförande. Upphandlingar av entreprenörer är inte en fråga för detaljplanen och sköts av respektive enhet utifrån gällande ramavtal. Samordning efterfrågas såklart där det är möjligt.

Enskilda bryggor

Planhandlingarna justeras enligt er synpunkt.

Plankartan med planbestämmelser och figurer i planbeskrivningen

Planhandlingar i fullt format har under granskningen ställts ut på dansbanan i Ängsholmen, biblioteket i Torshälla och på Värjan i Eskilstuna. Alla planhandlingar inklusive underlag finns tillgängligt på kommunens hemsida. Kommunen bedömer att det funnits möjlighet för sakägare att ta del av planförslaget.

Om dagvattenutredning

Rent gatuwater hanteras av väghållaren. Blandat vatten från fastighet och gator hanteras av VA-buvudman om verksamhetsområde finns.

Privatperson 11 Enligt det nuvarande förslaget till detaljplan ingår inte hela min tomt, såsom den har använts historiskt och används idag, i området som är avsatt för bostäder och bebyggelse. Backen på baksidan av huset är delvis klassad som "natur". Det vänder jag mig emot och jag skulle vilja att ni gör en justering.

När jag köpte min stuga för nio år sedan hade alla grannar redan bott på platsen i flera decennier, och hade en tydlig uppfattning om var gränserna mellan våra tomter går, såsom de har använts genom åren. Grannen ovanför informerade mig tidigt om att han klipper ner slyn högst upp på min tomt, för att värna sin utsikt. Då bestämde jag mig för att istället spara en rad sly längre ned i backen, för att ändå få någon form av insynsskydd. Därför är den delen av tomten nu bevuxen

med tunna slanor.

I backen finns ett stort äppelträd, vinbärs- och krusbärsbuskar, kaprifol, hasselört och olika ormbunkar planterade. Från huset leder gamla stentrappor, på var sida, upp mot slänten. Det finns gamla rabattkanter och ett litet skjul för ved under äppelträdets grenar, långt upp i backen.

Backen bakom huset är den plats jag blev mest förtjust i när jag var spekulant på stugan, och det var den som avgjorde köpet. Den plana gräsmattan framför huset är vattensjuk vintertid. Eftersom båda grannarna höjt upp sina tomter genom att lägga på material, så är min tomt är den lägsta punkten där allt vatten samlas. Det gör att backen bakom huset blir en extra värdefull del av tomten.

Det vore väldigt sorgligt om den fina backen inte skulle bli en del av min tomt, som jag kan fortsätta att använda som hittills, med odling. Den förändring som nu kommer gör också att det kan bli aktuellt att bygga ut huset. På grund av vattensituationen på framsidan är det svårare att göra en eventuell utbyggnad där, längre bak på tomten vore mer naturligt.

Jag känner till exempel i området, där de boende genom åren har utökat sin tomt till områden som från början var tänkta som natur och allmänning, genom att anlägga gräsmatta, och där ni i det nuvarande planförslaget har valt att klassa det som bostadsmark. Det vore orättvist om just gräsmatta skulle ha företräde som ”användning”, och att annan typ av odling och användning inte skulle räknas på samma sätt. Min backe lämpar sig inte för gräsmatta, på grund av lutningen och för att det är stenigt. Jag tycker att det vore synd om monokultur med gräsmatta skulle premieras, framför mer skonsam odling, som bevarar karaktären på platsen och ger mer utrymme för biologisk mångfald.

Sammantaget önskar jag mig två saker:

1. Att backen bakom min stuga klassas som bostadsmark och därmed kan bli en del av min tomt, och det ända upp till grannen ovanför. (I nuvarande förslag har ni angett att gränsen går 7,5 meter från mitt hus.)
2. Att ni ser över möjligheten för kommunen att hjälpa till med en lösning på problemet med den vattensjuka marken på nedre delen av min tomt, där all avrinning från hela området samlas.

Kommentar:

1. *Kommunen har studerat tomtens omfattning efter er synpunkt. Med hänsyn till den tomtindelning av arrendetomter som finns, tomternas storlek samt höjdskillnader ser kommunen ingen anledning att utöka kvartersmarken för bostäder. Kommunen delar inte er bedömning om att er tomt skulle gränsa direkt till tomt [REDACTED], vilket tydligt kan ses på den tomtindelning som finns. Kommunen bedömer att det finns tillräckligt med yta att bygga ut eller om huvudbyggnaden på tomten.*
2. *Kommunen avser att bryta vattenflödet genom att anlägga ett vägdike eller en ledning inom vägområdet. Exakt teknisk lösning kommer utredas i detaljprojekteringen av VA-systemen. Det är inte tillåtet att leda dagvatten till grannfastighet om det leder till olägenhet för den. Fastighetsägaren kommer ha ansvar för att anledningen av dagvatten till förbindelsepunkt fungerar. Tyvärr är din tomt belägen i en lågpunkt, vilket påverkar möjligheten att åtgärda problemet fullt ut.*

Privatperson 59 Tomtgränsen för tomt ■■■

Av Plankartan tycks gränsen mot fornlämningen gå dikt an vår verktygsbod. Väster om verktygsboden ligger emellertid en murad kompost med inristat årtal 1939. Denna del av marken har alltså varit i bruk sedan byggnadens tillkomst. I denna del av tomten finns även stolpar i marken som synes indikera fastighetsgränsen. Det var även dessa mäklaren som pekade som varande markeringar för fastighetsgränsen när vi köpte byggnaderna och tog över arrendeavtalet. I arrendeavtalet står dessutom att arealen för tomt ■■■ är ca 1 000 kvm. En mycket grov uppskattning utifrån Plankartan ger att utritad areal för tomt ■■■ är betydligt mindre än 1 000 kvm. Samtliga dessa faktorer indikerar att Plankartan är alltför snäv vad gäller tomt ■■■, framför allt väster om befintlig verktygsbod.

Vi anser att tomtgränsen på Plankartan är allt för snäv i förhållande till befintliga markeringar och befintliga byggnader samt i förhållande till arrendeavtalet. Tomtgränsen åt väster borde under alla förhållanden gå parallellt med den administrativa gränsen och möjliggöra att man kan gå runt verktygsboden på sin egen mark.

Byggnader på tomt ■■■

Av Plankartan tycks framgå den altan som finns intill huvudbyggnaden. Det finns dock även en altan till en av de fristående byggnaderna, vilken dock inte framgår av Plankartan.

Vi anser att även den befintliga altanen till den fristående komplementbyggnaden (gäststugan) bör framgå av Plankartan så att det inte framöver uppstår problem kring bygglov eller liknande.

Kravet på antikvarisk kompetens

Vi ifrågasätter behovet av att antikvarisk kompetens behövs för bygglov inom område som betecknats som a2. Detta kan föranleda kostnader för den enskilde som är svårmotiverade och svårbegripliga. Enligt vår synpunkt bör kravet utgå.

Influensområde för fornlämningen Torshälla 1:1

Vi ifrågasätter behovet av att det ska finnas ett s.k. influensområde vid sidan av själva fornlämningen. Fornlämningen avgränsar sig själv genom brant bergvägg eller tydliga stenar i murformation. Det finns inga motiv att ytterligare skydda fornlämningen som står i proportion till den relativa begränsning som sker av byggrätter m.m. för de fastigheter som planeras ingå i det s.k. influensområdet.

Kommentar:

Det finns inga gränsmarkeringar i lagens mening inom planområdet. Er tomt är 975 kvadratmeter i granskningsförslaget. Till antagande har kommunen undersökt möjligheten att utöka er tomt och anser att en utökning om 1 meter är skälig. Er tomt blir då cirka 1002 kvadratmeter. Observera dock att illustrerade fastighetsgränser är illustrativa och inte har någon rättslig inverkan.

Grundkartan har kompletterats inför antagandehandlingen.

Antikvarisk kompetens ska delta i lovprocessen för att säkerställa att påverkan på

fornlämningen minimeras.

Det är Länsstyrelsen som angett redovisad avgränsning. Länsstyrelsen bedömer att tomt 1 – 29 ligger inom fornlämningsområdet, vilket har samma skydd som fornlämningen själv enligt kulturmiljölagen. Det är Länsstyrelsen som bedömer hur eventuell bebyggelse påverkar fornlämningen.

Privatperson 60 I flera, flera år och i flertalet rapporter och offentliga dokument har politiker och tjänstemän i Eskilstuna kommun tydligt sagt: Östra Ängsholmen och dess särart med småhusbebyggelse ska bevaras! Området är smått unikt och har varit det sedan det skapades för närmare åtta decennier sedan direkt efter andra världskriget.

Men delar av den detaljplan (Detaljplan för Ängsholmen 1:2) som funnits ute en tid för genomläsning, svar och kommentarer oroar. Kommunen riskerar att snubbla och göra en rejäl kullerbytta. Bitar sig i baken bildligt talar.

Redovisningen/beskrivningen ger inte tydliga svar på kartläggningen och förutsättningarna för den planerade utbyggnaden med vatten och avlopp, friköpta tomter och möjlighet till ny- eller utbyggnad, märkligt stora som det ser ut och tvärt emot tanken på småskalighet.

Åk ut på Oslofjorden och se hur sommarbebyggelsen ser ut på några öar där. Fullt av små vackra, beboeliga stugor. Ett föredöme, som norrmännen är stolta över

Östra Ängsholmen borde bevaras på samma sätt.

Har utredarna studerat varje enskild stuga och tomt för sig? Dess geografiska och geologiska status? Beräknat möjligheter och kostnader utifrån den närmast ogenomträngliga marken? Tagit hänsyn till berg – som med all säkerhet måste sprängas bort - i dagen som finns kring flera stugor?

Ingen har heller fått något tydligt svar på om förändringen/utbyggnaden verkligen behövs och hur motiverad den är. Egentligen. Viktiga värden riskerar att hotas om man inte stannar upp och tänker en gång till. Och igen, och igen. På Östra Ängsholmen finns ett fantastiskt fågelliv. Här finns också träd och skog och naturområden värda att bevara. Lugnet som småskaligheten skapat har bidragit till detta.

Låt inte mångfald bli enfald!

Östra Ängsholmen idag:

- Ett småstugeområde med väl fungerande system och en kommunal service so är smått fantastisk när det gäller sop- och latrinhämtning, på senare år även hämtning av trädgårdsavfall.
- Avrinningen till Mälaren borde vara minimal. Inte minst med tanke på att produkter som tvål, tvättmedel, diskmedel och annat är biologiskt nedbrytningsbara.
- Ett område med stark 1940-talskaraktär med bra bekvämlighet, elektricitet och sommarvatten (duger gott). Småskaligheten är en tillgång, sommarstugeprägel är påtaglig.
- Begränsad trafik, rikligt djurliv, mångfald, närhet till badvatten och natur.
- Ett gytter av småhus på vissa ställen och med små tomter. Något som faktiskt ger Östra Ängsholmen dess charm. Svårt att komma åt för stora arbetsmaskiner utan att naturen skadas och ingreppen påverkar terrängen för dramatiskt.

Risker med en utbyggnad:

- Kostnaden kommer att bli så dramatisk hög, att många tvingas lämna sina stugor och därmed bli bestulna på bra rekreationsmöjligheter.
- Området kan förvandlas i stort sett totalt. Borta är alla sommarstugor (återigen... jämför med Norge). Om utbyggnaden blir kring 100 kvadratmeter i per stuga/hus – ovanligt stort och obehövligt - handlar det ganska snart om året-runt-boende. Med ökad trafik, mer buller, mer utsläpp, mindre lugn som följd. Och vad sker i utbyggnadens spår? Egna pooler när det finns tillgång till vatten, som är en bristvara i stora delar av världen.
- Utbyggnaden och förändringarna kräver stora ibland nästan omöjliga, ingrepp. Hur mycket skador, buller och utsläpp kommer arbetsmaskiner och arbetstrafik ställa till med? Eventuellt miljöfarligt avfall riskerar att hamna i terrängen och/eller i Mälaren.
- Värdefull växtlighet som till exempel mångåriga ekar och lindar måste fällas.

Detaljplanen, som alltså lämnar en del övrigt att önska, värnar extra om den s.k. Fornborgen. Några stenar som få bryr sig om. Ändå värda att bevara.

Men nutiden då? Som snart är dåtid. Låt Östra Ängsholmen vila ostört. Den är en underbar ”tillflykt”, ett rekreationsområde som visar och ska visa hur vi ägnade vår fritid en gång. Utan för mycket överdåd och bekvämligheter som skadar mer än de gör nytta.

Emils pappa pratade om ”vanvittsaffärer”. Utredarna borde lyssna!

Kommentar:

Bärande för planförslaget har varit att bevara planområdets kulturbeskyddade drag samtidigt som möjlighet ges att utveckla sin tomt genom att kunna ansluta till kommunalt VA. För att göra detta anses möjligheten att göra en mindre utbyggnad vara motiverad. Kommunen bedömer att detta är acceptabelt. Kommunen delar er bedömning om att småskaligheten är en tillgång. Utformningen av planförslaget med föreslagna regleringar strävar efter att bevara denna småskalighet.

Trål, tvättmedel, diskmedel och liknande kemiska produkter är generellt sett inte biologiskt nedbrytbara. Att bidra till att förbättra vattenkvaliteten för Mälaren är en del av detaljplanens syfte.

Precis som kan ses i detta dokument och Sammanställning av samrådssynpunkter (daterad 2022-06-22) finns det en önskan från boende inom området att kunna bygga till och ut sina stugor.

Gatorna bedöms klara den ökning av trafik som kan väntas.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra skadliga bullernivåer. Det finns riktlinjer för buller för bygg- och rivningsarbeten. Om ni upplever störningar kan ni vända er till miljökontoret på Eskilstuna kommun. De kan ställa krav på byggherren att utreda, mäta och redovisa åtgärder eller begränsa arbetstider.

De träd som bedömts som värdefulla har inventerats och redovisats i underlaget till detaljplanen.

Detaljplanen reglerar att träd endast får fällas om de är sjuka eller utgör risk för omgivningen.

Privatperson 5 Efter ha tagit del av detaljplan Ängsholmen1:2 Ängsholmen Östra har jag följande frågor:

1. Medföljande brev har ett datum som ej stämmer när synpunkter senast ska lämnas in.
Måndag den 12 augusti ???? Vad gäller?
2. Tror att många med mig önskar en ungefärlig kostnadsredovisning för följande:
 - a. Ansluta sig till VA.
 - b. Köp av tomt
 - c. Hur mycket kommer arrendet att öka med om man ej köper tomten
3. Var kommer vattenposterna för hämtning av vatten i hink att finnas

Kommentar:

1. *Kommunen ber om ursäkt för förvirringen. Fredag den 12 augusti är korrekt.*
2.
 - a. *På Eskilstuna Energi och Miljö's hemsida kan du göra en ungefärlig uträkning av vad anslutning till VA kommer kosta. Där finns även svar på många vanliga frågor om själva VA-utbyggnaden. Länk finns här:
<https://www.eem.se/privat/vatten-anlopp/priser/anlaggningsavgift2022/berakna-din-anlaggningsavgift/>*
 - b. *Prissättning av framtida fastigheter kommer ske på marknadsmässiga grunder. Prissättning kommer hanteras när köpen är aktuella. Kostnad för friköp av tomt regleras och hanteras inte av detaljplanen utan kommer hanteras i detaljplanens genomförande.*
 - c. *Framtida arrendavgift kommer fortsatt räknas upp enligt KPI. Eventuellt kan ytterligare en höjning av arrendavgiften vara aktuell. Detta kan bero på hur många som väljer att friköpa sina tomter, och vilka kostnader som arrendavgiften då behöver täcka.*
3. *Kommunen avser inte att erbjuda vattenposter inom planområdet. Placering av vattenposter är ingenting som hanteras i detaljplan.*

Privatperson 17 Det är glädjande att man från kommunens sida beaktat tidigare inkommande synpunkter avseende byggytan gällande tomt 1-29. Jag kan dock konstatera att byggytan alltså är mindre än övriga tillåtna byggytor inom planområdet.

Förklaringen till inskränkning är enligt planbeskrivningen närheten till fornlämningen. Samtidigt framgår av planbeskrivning att tomterna i huvudsak ligger på sådant avstånd från fornlämningen att bebyggelsen inte påverkar fornlämningen samt att höjdskillnaden mot denna avseende tomt 11-29 är sådan att bebyggelsen inte är synlig från fornlämningen och inte påverkar dess upplevelse. Det kan i sammanhanget till och med konstateras att bebyggelsen i övriga området, där en större byggyta är tillåten, är synlig från fornlämningen.

Det är med hänsyn till ovanstående märkligt att den föreslagna byggytan på fastigheterna 11-29 alltså är mindre än resterande tillåtna ytor inom planområdet. Mer rättvist torde vara att även dessa tomter ges samma rätt till byggyta som resterande område.

Det är enligt min mening både olyckligt och felaktigt att låta den indelning som kommunen gjort avseende tomterna i planområdet avgöra hur stor byggytan ska vara. Mer riktigt vore att beakta varje enskilda fastighets egen påverkan på fornlämningen vara avgörande. Då skulle tomter, som till och med enligt kommunens egna planbeskrivningen, inte rimligtvis har påverkan på fornlämningen eller, som för min arrendetomt, inte ens är synlig från fornlämningen ges samma byggrätt som övriga fastigheter.

Sammanfattningsvis är således min synpunkt på förslaget att varje tomts egna förutsättningar bör vara avgörande för vilken byggrätt som tillåts och att byggrätten avseende tomt ■■■ rätteligen bör vara maximalt 120 kvm med huvudbyggnad om 100kvm - så som är gällande för huvuddelen av området

Kommentar:

Bedömningen är att bebyggelsen behöver hållas småskalig och lågmäld för att inte skada upplevelsen av fornlämningen. Kommunen anser i och med det att det inte går att motivera större byggrätter i anslutning till fornlämningsområdet än vad som föreslås för att kunna inreda de faciliteter som behövs vid anslutning av kommunalt VA. Att gå in på respektive tomt och detaljstyra utformning och byggrätt är varken möjligt eller efterstärkbart.

- Privatperson 61** Den markering på plankartan som gäller B1 Bostäder, friliggande i gult anges gränsen i direkt anslutning till bakkant av vår sovstuga. Jag skulle önska att det finns ett utrymme av fyra meter som en tänkt ”sträckad” eller ”prickad” mark mot ”Natur”, likt i nedkant av B1-markeringen. Det vill säga att B1 markeringen sträcker sig längre bakåt med ca fyra meter, i stället för dikt an mot sovstugan. Se bifogad illustration.

Kommentar:

Kommunen har sett över omfattningen av er tomt enligt inkommen synpunkt, och bedömer att det inte är motiverat att utöka kvartersmarken.

- Privatperson 50** Enligt förslaget kommer ca 250 kvm mark mellan fritidshuset och bakomliggande berg att bli allmänning.

Vi har underhållit marken och gjort enkla terrasseringar. På marken har vi ett äppelträd.

Vad händer om förslaget går igenom? Vem kommer att ansvara för marken? Kan vi fortsatt att utnyttja marken?

Kommentar:

Mark som planläggs som NATUR kommer bli allmän plats, eller vad som i dagligt tal kallas allmänning. Kommunen kommer vara huvudman för den allmän plats som är planlagd som NATUR.

- Privatperson 20** Jag var på granskningsmötet den 7 juli på dansbanan Ängsholmen tillsammans med ganska många arrendatorer och representanter från kommunen. Jag framförde synpunkter på den negativa särbehandlingen av tomterna i område 1 (det så kallade influensområdet för fornborgen) med avseende på föreslagna

byggrätter. Jag arrenderar själv en tomt i området sen början av 2000-talet och är nu mycket bekymrad över planförslaget vad gäller just byggrätterna. Bodde även på tomten många år dessförinnan med mina föräldrar.

Som jag uppfattade läget delade kommunen i stort sett helt mina synpunkter men framförde att skrivningarna i förslaget var utformade för att tillfredsställa Länsstyrelsens önskemål. Länsstyrelsen var inbjudna till mötet men någon representant därifrån var inte närvarande. Jag fick nästan en Moment22-känsla när den jag utgått från skulle vara min motpart och bemöta mina synpunkter vare sig kunde eller ville göra det. Jag fick rådet att lämna in mina synpunkter skriftligt och även lämna dem till Länsstyrelsen och det är det jag nu gör.

Som sagt, bekymren gäller byggrätterna i område 1. Det finns mycket att säga om den saken och jag ska försöka få med det viktigaste.

För det första äventyrar förslaget själva huvudsyftet med planläggningen d v s att underlätta omvandling till permanentboende och att få så många som möjligt att ansluta till det kommunala VA-nätet. Den ambitionen ligger ju också helt i linje med gällande översiktsplan. Men – vem kommer att för dyra pengar vilja köpa och investera i en tomt med de begränsningar som föreslås. Kommunen lär nog bli tvungen att skänka bort tomterna för att få någon fart på VA-anslutningarna.

Det konstateras i förslaget, helt riktigt, att ökade byggrätter behövs för att tillgodose de utrymmesbehov som uppstår vid anslutning till VA och vid permanentning av boendet. De här utrymmesbehoven är naturligtvis precis lika stora för oss i område 1 som för alla andra men föreslås alltså inte bli tillgodosedda. Känns inte helt OK.

Man kan konstatera att redan den ökning av byggrätterna till 100 kvm för huvudbyggnad + 20 kvm för komplementbyggnad som föreslås för tomterna utanför område 1 är blygsamt tilltagen i förhållande till normal villastandard. Begränsningarna motiveras med att man vill behålla en småskalighet i hela planområdet och det ligger väl ett visst värde i den saken. 120 kvm kan därför accepteras men 90 kvm (75 + 15) är enligt min mening helt oacceptabelt. Bland annat om man ställer det mot målen i såväl översiktsplanen som detaljplanen om ökat åretruntboende. Jag menar att 75 kvm byggnadsarea är orimligt lågt för en normalstor familj när man står inför valet att bygga och bosätta sig permanent. Det ligger i alla fall långt under det som normalt efterfrågas idag. Om motsatsen inte tydligt kan visas och motiveras är den här begränsningen också ett problem ur rättssäkerhetssynpunkt.

Det förhåller sig ju på det sättet (i en rättsstat) att om en myndighet fattar ett beslut och då särskilt ett beslut som får negativa konsekvenser för berörda måste beslutet tydligt motiveras. Motiveringen ska naturligtvis bygga på fakta och tidigare kunskaper om de saker beslutet avser. Detta gäller generellt och i det här speciella fallet måste resonemangen då utgå från de faktiska förhållanden som råder just här och nu. På Ängsholmen ligger fornborgen uppe på ett berg, tomter och byggnader ligger nedanför berget, avskilda från varandra och de allra flesta tomterna i området är överhuvudtaget inte synliga från fornborgen. De byggnader som ändå syns kommer att ha en småskalig karaktär även om detaljplanen genomförs utan de särskilda restriktionerna för byggrätterna enligt den bedömning som kommunens planarkitekter gör. Småskaligheten förutsätter

naturligtvis också att planförslagets regler för tillbyggnader följs vilket vi väl får utgå från att så sker.

Som jag uppfattar läget finns nu två intressen eller omvänt två problem som står mot varandra. Dels problemen för arrendatorerna i område 1 med för små byggrätter och dels problemen för fornborgen, eller om det möjligen är problemen för upplevelsen av den som avses när byggrätterna ökas. Hur ställer man de här två problemen mot varandra för att hitta en lösning. Ja, det är väl den saken frågan gäller.

Vad vet vi? Att arrendatorernas problem är reella och stora torde knappast råda någon tvekan om. Om upplevelsen av fornborgen blir kraftigt störd när byggrätterna i område 1 sätts lika med de i övriga området vet vi dock inte. Det är i alla fall inte tydligt visat och motiverat vilket, menar jag, krävs av rättssäkerhetsskäl för att de berörda ska förstå ett eventuellt sådant beslut. Alltså, lägg fram bevisen för detta eller argumentera för saken så den blir fattbar. Referera gärna till gjorda studier om sådana finns. Blir detta problematiskt är slutsatsen självklar. Slopa den negativa särbehandlingen av tomterna i område 1 och behandla alla lika. Det ligger väl även andra fördelar med att göra på det sättet.

Jag har också några personliga reflexioner i den här saken som jag tillåter mig berätta om. T ex - hur kan fornborgen här på Ängsholmen ha blivit ett så stort problem? Det är väl en tillgång att ha en fornborg där man bor. Man borde vara glad och kanske lite stolt men nu innebär den bara problem. Tragiskt.

Vidare – jag är naturligtvis ingen expert på detta och har ingen tidigare erfarenhet men jag kan inte låta bli att jämföra med förhållandena där vi, jag och min hustru, har vår fasta bostad. Vi bor på [REDACTED] i Eskilstuna och i slutet på den gatan, på höjden ovanför norra delen av Borsöknasjön ligger en fornlämning, väl bevarad, helt synlig och i betydligt bättre skick än de lämningar som finns på Ängsholmen. Invid och runt fornlämningen på [REDACTED] ligger ett grupphusområde där vi själva bor samt ett flertal normalstora villor, uppenbarligen helt utan restriktioner vad gäller storlek. Bebyggelsen har tillkommit mellan 1980 och 2010. Tidigare var där naturmark och sommarstugor. Nuvarande byggnader och fornlämningen samexisterar helt utan problem. Varför är detta inte möjligt på Ängsholmen?

Jag funderar också över varför det så kallade influensområdet för fornborgen har den utbredning det har. Området förefaller ha definierats utan några särskilda övervägande kring vilka tomter och byggnader som faktiskt påverkar fornborgen. Det verkar som man gjort det enkelt för sig och bara valt befintliga vägar för gränsdragningen vilket t ex innebär att det finns många tomter inom influensområdet som ligger långt bort från själva fornborgen, inte är synliga från den och inte rimligen kan påverka den eller upplevelsen hos dess besökare. Samtidigt finns det flera tomter utanför influensområdet som ligger betydligt närmare fornborgen och som dessutom är synliga från den. Jag tänker på tomterna nära fornborgen, på andra sidan Ängsholmsvägen. Det förefaller alltså som att man inte ansträngt sig speciellt för att avgränsa de tomter som rent faktiskt skulle kunna ha en influens på fornborgen. Trots det svingas nu beslutsklubban vilt och man missgynnar till synes utan giltiga skäl ett stort antal arrendatorer medan andra av ren tur, verkar det som, slipper den behandlingen.

Knappast värdigt ett myndighetsbeslut.

Det kan väl i och för sig ha varit så att den ursprungliga utformningen av fornlämningsområdet har påverkats av den så kallade Ängsvaktarbostaden längst i öster av området. Av Ängsvaktarbostaden finns delar av husgrunden kvar och dessa klassas tydligen som en fornlämning. Om detta haft betydelse för områdets utformning vet jag inte men även om så varit fallet förklarar det inte den ologiska uppdelningen av vilka tomter som påverkar fornborgen och som inte gör det. Det är också mycket svårt att förstå att statusen på den här fornlämningen är sådan att den tillåts få avgörande konsekvenser för utformningen av många hus i planområdet. Husgrunden är alltså bara delvis kvar och på grund av natur och växt-förhållanden svår att upptäcka och från platsen är på grund av terrängförhållanden heller inte en enda tomt eller byggnad i hela planområdet synlig. Jag tycker naturligtvis att vid byggnation ska vederbörlig hänsyn tas till kulturvärden men det måste väl finnas gränser?

Tar upp ännu en aspekt på det här ärendet och det är besöksfrekvensen till fornborgen samt avsaknaden av information och hänvisningsskyltar vid platsen. Jag har talat med de som bor närmast fornborgen och invid den stig som leder upp på berget där borgen ligger. Uppfattningen är att besökare förmodligen är mycket sällsynta. De som bor där säger att någon gång ser man folk på stigen men det är mest boende i området som går upp på berget bl a för att rasta sina hundar. Naturen på berget är fantastisk. Det man också påpekar är att ingen någonsin har frågat om stigen är rätt väg till fornborgen vilket borde ha skett åtminstone någon gång eftersom hänvisningsskyltar saknas. De jag talat med representerar ett sammanlagt boende i området på ett par hundra år. Själv arrenderar jag tomt 15 och har inte uppsikt över vare sig stigen upp till berget eller själva fornborgen men jag och min hustru promenerar ofta i området och går förbi den aktuella platsen. Under alla år vi på somrarna bott här ute har vi aldrig någonsin sett en enda besökare till fornborgen. Vi kan naturligtvis ha missat någon och den här omständigheten har väl ingen formell betydelse för det vi diskuterar men kan kanske ge ett kompletterande perspektiv när man nu ska väga olika intressen mot varandra.

Jag kan också tycka att den som vill värna och lyfta fram fornborgen borde ha verkat för att en informationstavla och en hänvisningsskylt satts upp. Sådana har aldrig funnits och om jag förstått det hela rätt är det Länsstyrelsen som har ansvaret för den saken. Länsstyrelsen uppbär också årligen statliga medel för att sköta detta.

Mitt förslag är alltså att den negativa särbehandlingen av tomterna i område 1 vad gäller bygggrätterna slopas och att dessa fastställs till 120 kvm (100 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för komplementbyggnad) för hela planområdet.

Det finns alltså en del frågetecken för Länsstyrelsen att rätta ut och jag önskar i god tid före 12 augusti skriftlig återkoppling på mina synpunkter. Tiden för att lämna synpunkter på planförslaget löper ut måndagen den 12 augusti.

Kommentar:

Syftet med detaljplanen är inte att underlätta för omvandlingen till permanentboende, utan att möjliggöra för anslutning till kommunalt VA samt friköp av arrendetomterna. Som det

redogörs för i planbeskrivningen så är erfarenhet från liknande projekt att på både kort och lång sikt kommer planområdet bestå av högre andel permanentboende. Bedömningen är dock att området under överskådlig framtid till största del kommer bestå av säsongsvis boende.

Del av syftet är även att bevara områdets karaktär, som identifierats som bland annat småskalighet vad gäller bebyggelsen. Föreslagna byggrätter har därmed utformats med hänsyn till detta.

När det gäller tomterna inom fornlämningsområdet så är bedömningen att de inte går att motivera större byggrätter än föreslagna 75+15 kvadratmeter. Sammanfattningsvis så motiveras utökning av högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad med 15 kvadratmeter jämfört med gällande arrendeavtal av möjligheten att anordna en mindre utbyggnad för att tillgodose de utrymmesbehov som anses föreligga i samband med anslutning till det kommunala VA-nätet. Detta med hänsyn till att tomterna ligger inom ett fornlämningsområde. Kommunens avvägningar och bedömningar redogörs för på sidan 12-16 i planbeskrivningen. Detta avsnitt har kompletterats något för att förtydliga kommunens ställningstagande. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och har i sitt yttrande daterat 2023-02-01 framfört att det är möjligt att utöka byggrätten samt förlägga VA-ledningar inom de tomter som är inom fornlämningsområdet. Observera dock att tillstånd måste sökas och erhållas hos Länsstyrelsen för eventuella åtgärder.

När det gäller bebyggelse på [REDACTED] så finns det även där begränsningar i tillåten byggrätt. Närmast fornlämningarna är byggrätten begränsad till högst en fjärdedel av tomten, dock högst 200 kvadratmeter. Området bestod tidigare av sommarstugor och bebyggdes mycket riktigt under 80-talet. Bebyggelsen har placerats för att inte intränga på fornlämningsområdet.

När det gäller avgränsningen av fornlämningsområdet och bedömningen om påverkan på detta hänvisar kommunen till i första hand Länsstyrelsen men också till Riksantikvarieämbetet. Länsstyrelsen har i kommunikation till dig daterad 2022-11-24 redogjort för avgränsning av fornlämningsområdet. Sammanfattningsvis anser kommunen inte att driva frågan om byggrätter vidare.

Synpunkter inkomna efter angiven svarstid

Statens geotekniska institut

Av ovanstående beskrivning framgår att det föreligger erosionsrisker, stabilitetsrisker och risk för blocknedfall inom delar av området som behöver utredas.

Inom områden med finjord anser SGI att en geoteknisk utredning behöver utföras i detaljplaneskedet för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planändamålet. Geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena och erosionsrisker måste klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt GK2 enligt IEG Rapport 6:2008 Rev 1.

Inom områden med branta bergslanter och områden med risk för blocknedfall anser SGI att det är viktigt att bergteknisk kompetens kopplas in till projektet. Instabila befintliga slanter som kan innebära risk för planområdet och dess närområde behöver bedömas med hänsyn till åtgärdsbehov innan planen antas. I den geotekniska utredningen anges också att lösa block innebär risker. Finns risker för befintliga anläggningar och byggnader behöver dessa också åtgärdas innan

planen antas. Naturliga bergslänter och områden med lösa block som kan påverka planerad bebyggelse behöver tas om hand med bestämmelse/-r som tillser att bygglov inte ges innan slänterna är stabila.

Kommentar:

Inför antagande har ytterligare geotekniska undersökningar genomförts. Stabiliteten i området bedöms som tillfredställande. Risken för stranderosion är låg. Inga åtgärder bedöms behöva vidtas i detaljplanen. Däremot behöver vissa bergtekniska åtgärder säkerställas i detaljplanens genomförande. Planbeskrivningen har kompletterats med dessa åtgärder. Upplysning om detta har införts på plankartan.

Yttranden utan erinran

Vattenfall

Havs- och vattenmyndigheten

Region Sörmland

Barn- och Utbildningsförvaltningen

Övriga ändringar

- Ytterligare geotekniska undersökningar har genomförts
- Högsta tillåtnanockhöjd för huvudbyggnader har justerats till 7 meter och högsta byggnadshöjd till 4 meter
- Markanvändning för lek, rekreation, dansbana [C₁] har tagits bort i området som var markerat som [C₁N₁] i granskningshandlingen, då den inte anses vara förenlig med nutida och föreslagen användning
- Redaktionella ändringar i plankartan för att förbättra läsbarheten och underlätta tolkning, bland annat skraffering för upphävande av strandskydd
- Redaktionella ändringar i planbeskrivningen
- Omfattningen av tomt 26, 27, 27, 29, 46, 47 har justerats för att bättre stämma överens med gällande förutsättningar
- Regleringar om största och minsta fastighetsstorlekar har justerats för att bättre stämma överens med befintlig och föreslagen användning
- Bestämmelser [a₂] och [a₃] (fornlämningar) justeras för att stämma överens med fornlämning respektive fornlämningsområde

Synpunkter inkomna under granskningen som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

- | | |
|--------------------------------|--|
| Privatperson 13 | <ul style="list-style-type: none">- Synpunkt angående byggrätt och byggnadshöjd- Synpunkt angående utökning av kvartersmark- Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar |
| Privatperson 4 | <ul style="list-style-type: none">- Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar |
| Elin och Jonas Billberg | <ul style="list-style-type: none">- Synpunkt angående säkerställande av gångstig- Synpunkt angående bestämmelse om antikvarisk kompetens- Synpunkt angående utökning av kvartersmark |

- Privatperson 14** - Synpunkt angående utökning av kvartersmark
- Privatperson 10** - Synpunkt angående vägområdets bredd
- Privatperson 6** - Synpunkt om vägområdets bredd
- Synpunkt angående miljökonsekvensbeskrivning
- Synpunkt angående föreslagen dagvattenhantering
- Privatperson 11** - Synpunkt angående utökning av kvartersmark
- Niklas Dahlbeck, Anna Mildner** - Synpunkt angående krav på antikvarisk kompetens
- Privatperson 17** - Synpunkt angående utökning av byggrätt
- Tomas Andersson** - Synpunkt angående utökning av kvartersmarken
- Privatperson 20** - Synpunkt angående utökade byggrätter

Synpunkter inkomna under samrådet som ej kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

- Styrelsen för samfälligheten Ängsholmen** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 4** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 5** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 6** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 7** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Synpunkt angående byggrätter
- Privatperson 8** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 9** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 12** - Synpunkt angående komplettering av kulturmiljöanalys
- Synpunkt angående byggrätter
- Synpunkt angående största tillåtna fastighetsstorlek
- Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 13** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Synpunkt angående utökning av kvartersmark
- Privatperson 14** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar

- Synpunkt angående tomtens omfattning
- Privatperson 16** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 17** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 18** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 19** - Synpunkt angående byggrätters storlek
- Privatperson 20** - Synpunkt angående byggrätter
- Privatperson 22** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar. I sammanställningen av synpunkter har kommunen svarat att kommunen kommer ta över huvudmannaskapet, vilket är ett misstag, vilket framgår av svar till övriga sakägare och kommunens ställningstagande i granskningshandlingarna.
- Privatperson 24** - Synpunkt angående utformningsbestämmelse om sadeltak
Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 26** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 27** - Synpunkt angående högstanock- och byggnadshöjd
- Privatperson 33** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 34** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 37** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Synpunkt angående tomtens omfattning/kvartersmark
- Privatperson 38** - Synpunkt angående tomtens omfattning
- Privatperson 39** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 30** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 40** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 41** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 42** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 43** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar

- Privatperson 44** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 45** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 46** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 1** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 47** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 48** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 49** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 50** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 51** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 52** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 53** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår anta detaljplanen för Ängsholmen 1:2 vid Stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2023-03-24.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNIGNEN
Planenheten

Jacob Lithammer
Planchef

Martin Malmgren
Planarkitekt