Eskilstuna kommun

Stadsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen
Martin Malmgren, 016-710 60 03

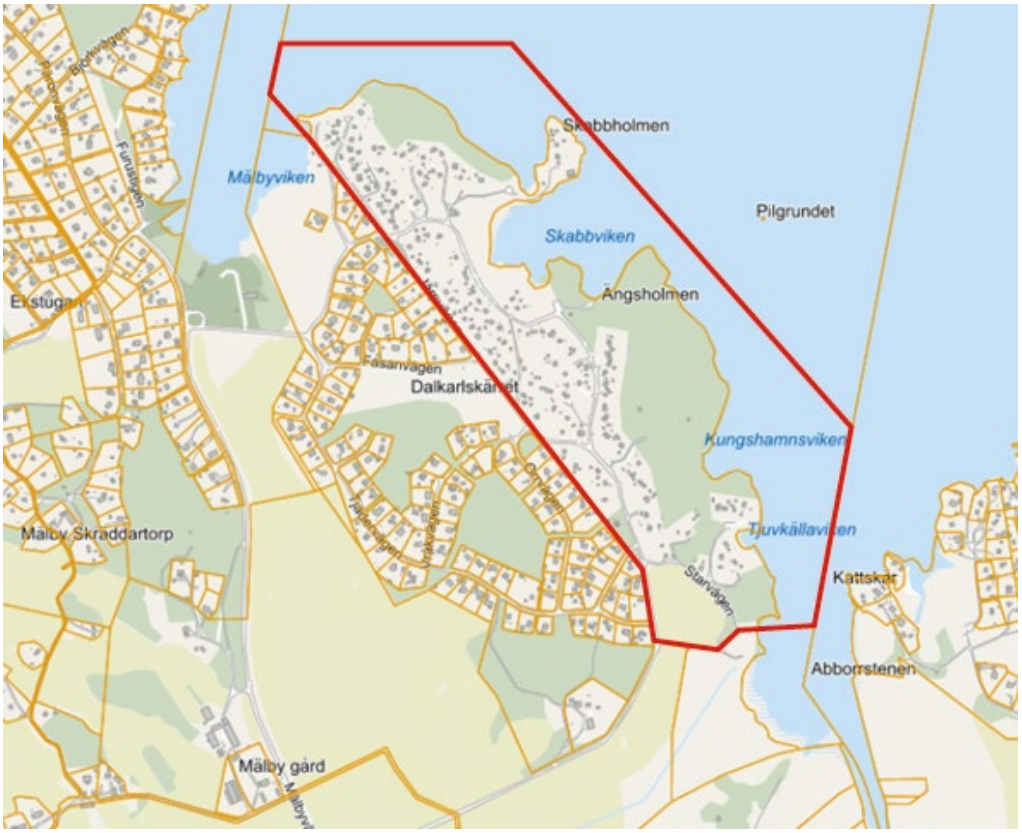
Samrådshandling

Detaljplan för

Ängsholmen 1:2 (Ängsholmen Östra)

Torshälla
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 PBL (2014:900).

Handlingar

Detaljplanen består av följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning
- Planprogram
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Utredningar

Kulturmiljöanalys, WSP, 2020-08-26
Ekosystemtjänstanalys, Calluna, 2020-08-27
Dagvattenutredning, AFRY, 2020-12-10

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.

Plandata

Läge och areal

I planområdet ingår del av fastigheten Ängsholmen 1:2 som ligger utmed Mälaren norr om Torshälla. Planområdet är knappt 60 hektar stort, varav cirka 30 hektar är markareal.

Planområdets avgränsning

Planområdet avgränsas mot detaljplan för Ängsholmen Västra av fastighetsgräns för fastigheten Ängsholmen 1:2.

Markägande

Marken ägs av Eskilstuna kommun som arrenderar ut cirka 120 tomter för fritidsbebyggelse.

Arrendeavtal

Fastigheten ägs av Eskilstuna kommun och arrenderas ut till cirka 120 arrendatorer. Arrendestugorna har kunnat säljas på en öppen marknad. Idag sker en indexuppräkning 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. Arrendetomterna är därför mycket låg idag.

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

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

Översiktsplanen 2030 antagen av kommunfullmäktige 2013-08-29 pekar ut Östra Ängsholmen som ett område som ska bevara sin karaktär som fritidshusområde.

Årsplan

I kommunens årsplan 2021 anges att verksamhetsområden för vatten och avlopp byggs ut i enlighet med plan för dricksvatten och avlopp. Stort fokus läggs på en hållbar samhällsbyggnad.

Grönplan

Enligt Eskilstuna kommuns grönplan (antagen 2020-12-17) är Ängsholmen, tillsammans med hela Mälarstranden, utpekat 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.

Detaljplan

Ängsholmen 1:2 är inte detaljplanelagt. Tidigare försök att planlägga området har av olika anledningar (bland annat fornborgen, behov av fördjupad översiktsplan) inte kunnat avslutas.

Ängsholmen Västra planlades 2004 (plannummer 1322). 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.

Planprogram

Planområdet omfattas av ett planprogram, antagen 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 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.

VA-plan

Plan för dricksvatten och avlopp för Eskilstuna kommun, 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 miljön 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 utpekat som ett *utbyggnadsområde*. Ett utbyggnadsområde är ett område som idag har enskild VA-försörjning men som bör anslutas till allmän VA-försörjning och införlivas i

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 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 vid indraget vatten i husen, 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 avsätts u-områden för allmänna underjordiska ledningar.

Miljöbedöm-ning

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 bedöms påverkas negativt. Inga miljökvalitetsnormer överskrids.

Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enlig 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 algblomning 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 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 Hjälmaren 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

Planområdet består till stor del av grönområden.

En ekosystemtjänstanalys har tagits fram som underlag för detaljplanen. Två områden inom utredningsområdet har utpekade naturvärden enligt skogsstyrelsens inventeringar; ett område med barrskog i den norra delen av inventeringsområdet och ett område med ädellövsskog i den södra delen. Området med barrskog är dessutom utpekad som naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde. I östra delen av utredningsområdet finns ett nyckelbiotopsområde med hällmarkstallskog med kulturhistoriska värden (fornborg) Detta område är dessutom utpekad som naturvärdesobjekt med högt naturvärde. I den södra delen av utredningsområdet finns ett område med jordbruksblock.

Ett stort antal särskilt skyddsvärda träd (92 st) identifierades inom inventeringsområdet. Av dessa träd var 39 tallar, 32 ekar, fem klibbalar, fem lindar, tre granar, två pilsläktet, en sälg, en alm, ett apelträd, en asp, en björksläktet och ett inmätt träd är ett dött träd.

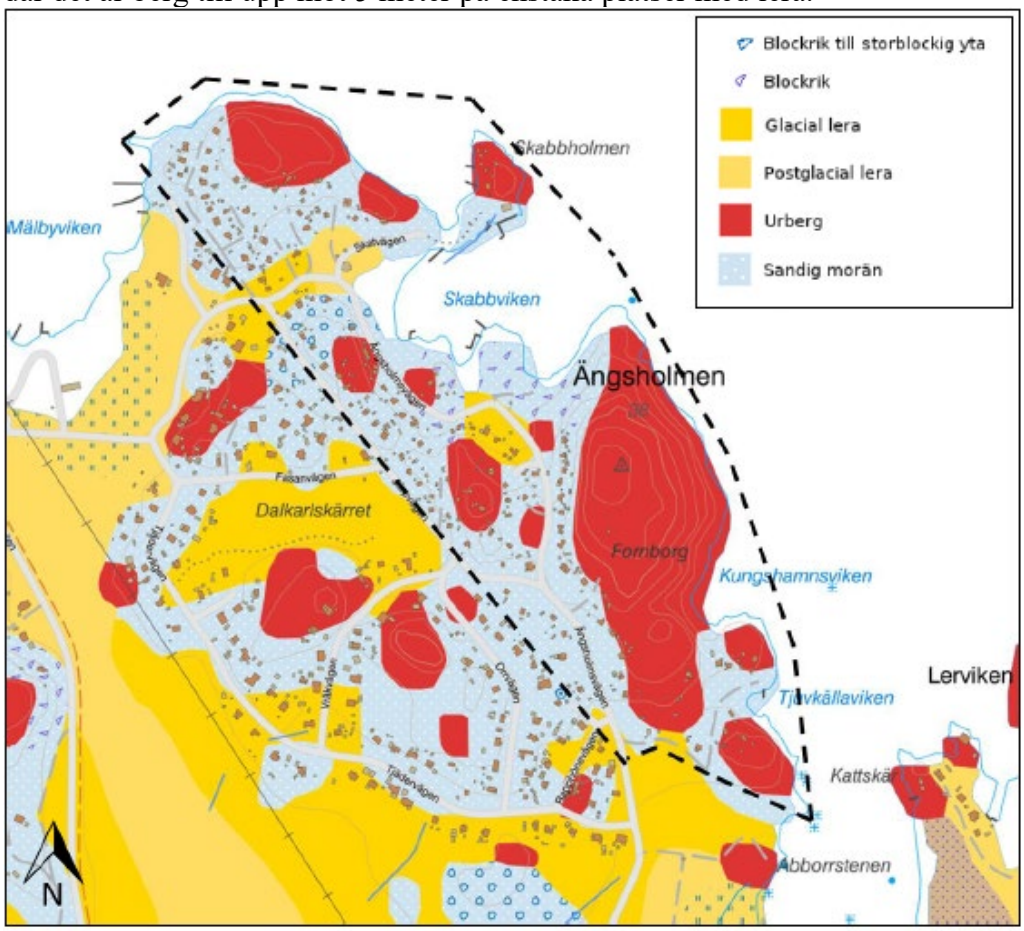
Av de 32 ekarna var 11 s.k. jätteträd. Även en tall klassades som jätteträd. De flesta av jätteträden hittades i den sydligaste delen av utredningsområdet. Endast två av jätteträden återfanns centralt i utredningsområdet och ett jätteträd hittades i norr. Ett flertal av träden, 71 träd, bedömdes vara mycket gamla. Vidare klassas 63 av träden som grova träd och 48 av träden var hålträd. Övriga värdefulla träd som ska bevaras fanns utspridda över hela utredningsområdet.

Geotekniska förhållanden, skredrisk,

Marken utgörs främst av morän och berg i dagen. Lera finns utmed vattnet i planområdets nordöstra del och på Ängsvaktarens gamla åkertäppor. Inom

grundläggning

området finns även stora stenblock och bergbranter. Genomsläppligheten uppskattas av 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.



Jordarter inom planområdet

Behov av en geoteknisk utredning i samband med detaljplanen anses inte föreligga då majoriteten av bebyggelsen står på morän eller berg.

<u>Grundvatten</u>
Inga grundvattenförekomster är registrerade hos VISS (Vatteninformationssystem Sverige) för området. Inga geotekniska undersökningar har heller gjorts för området för att avgöra grundvattennivån.

Under ett platsbesök i samband med dagvattenutredningen konstaterades en grundvattennivå på ca 2 meter under markytan efter undersökning av en gammal brunn i Ängsholmsvägens norra del. I en brunn vid Starvägen, mitt emellan Ängsholmsvägen och Andvägen, konstaterades grundvattennivån jämn med marknivån för platsen. Bedömningen är att grundvattennivån är relativt hög.

Markradon

Planområdet ligger ej inom högriskområde för radon. Nytillkommande bebyggelse ska byggas radonsäkert.

Markföroreningar

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 skogsbevuxen 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.

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 mening.

Kulturmiljö-värden

Östra Ängsholmen visar särskilt väl på ett sportstugeområde med småskalig karaktär, väl anpassat till platsens förutsättningar. Etableringen representerar en tidskontext då samtliga byggnader uppförts under en begränsad tidsperiod. 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 mening.

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 är:
Området

- 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

Bebyggelsen

- Småskaliga byggnadsvolymer, majoritet under 50 m^2
- 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 så som ommålning till exempelvis vita fasader.

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 gemensam båtplats. Privatisering av stränderna skulle bryta detta mönster av gemensamt nyttjande.

1. Särskilt värdefulla byggnader och tomter
   Vissa förändringar och kompletteringar på byggnader har gjorts med hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Kräver särskilt skydd i plan.
2. Miljöskapande byggnader och tomter innehåller även ett par nya byggnader som väl anpassats till områdets kulturhistoriska värde. Kompletteringar kan göras med stor omsorg om områdets sammantagna karaktär gällande volym, material och tomtplanering.

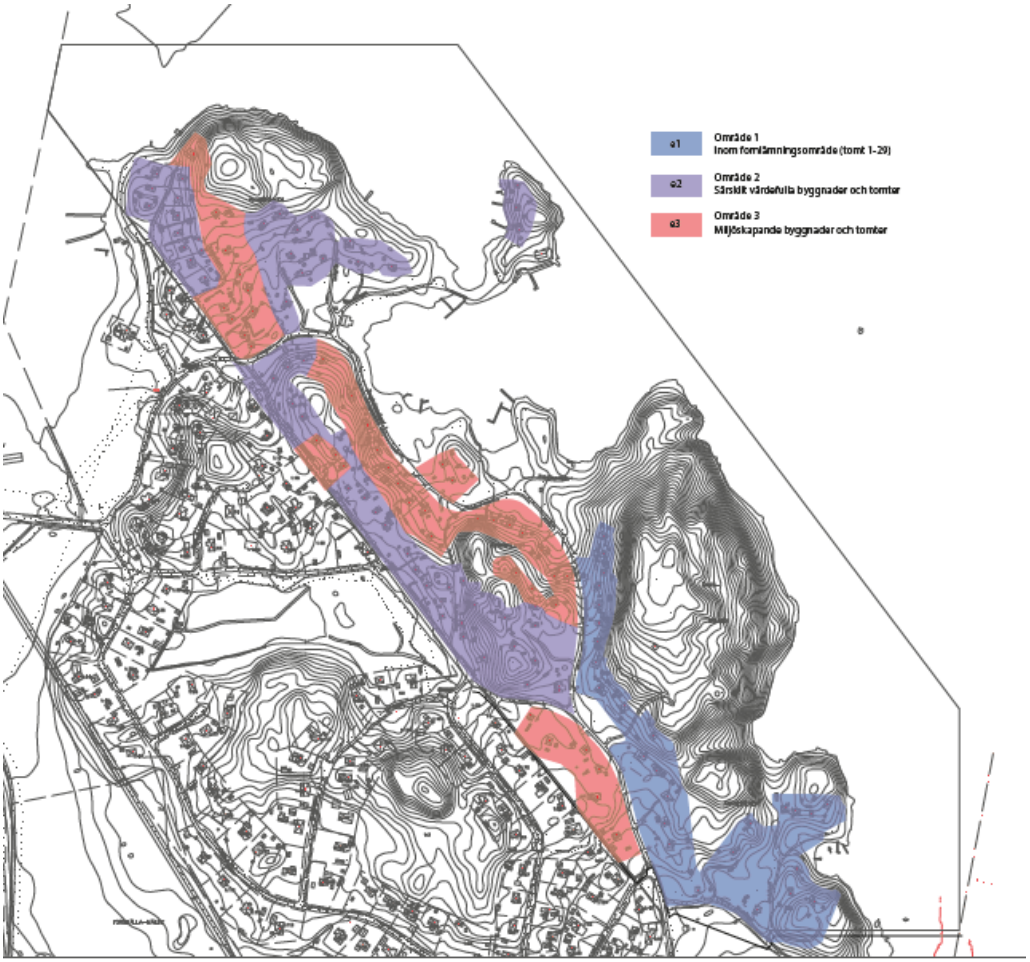
<u>Kulturmiljö kommunalt intresse</u>
Planområdet är i gällande översiktsplan utpekat som kulturmiljö av kommunalt intresse. Beskrivningen är ”välbevarat sommarstugeområde. Fornborg och lämningar av lastageplats”.

För att hantera kulturmiljön har planområdet delats in i tre bebyggelseområden med olika förutsättningar. Dessa är:

Område 1 (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.

Område 2 (Särskilt värdefulla byggnader om tomter)
Detta område innefattar *särskilt värdefulla byggnader och tomter* enligt framtagen kulturmiljöanalys. Inom detta område ska generellt restriktivitet gälla vid utformning av hus och tomter. Viktigt är att förhålla sig till kulturmiljöanalysens värdebärare. Dock anser kommunen att en viss tillbyggnad kan få ske inom detta område för att möjliggöra anslutning till kommunalt VA och permanentboende. Dessutom föreslås varsamhetsbestämmelser som säkerställer viktiga värdebärare för kulturmiljön. Reglering av bebyggelsen beskrivs under rubrikerna *Bostäder* samt *placering, utformning, material, byggnadsteknik* nedan.

Område 3 (Miljöskapande byggnader och tomter)
Detta område innefattar *miljöskapande byggnader och tomter* enligt framtagen kulturmiljöanalys. Dessa områden är främst intressanta ur miljöskapande eller rumslig synpunkt. Inom detta område ser kommunen möjlighet att kunna möjliggöra för relativt stora byggrätter sett till planområdet. Dock får det inte ske på bekostnad av helheten i området. Vid utformning av bebyggelse och trädgårdar ska varsamhet visas mot helheten för planområdet. Reglering av bebyggelsen beskrivs under rubrikerna *Bostäder* samt *placering, utformning, material, byggnadsteknik* nedan.



Karta över bebyggelseområdena

Fornlämningar

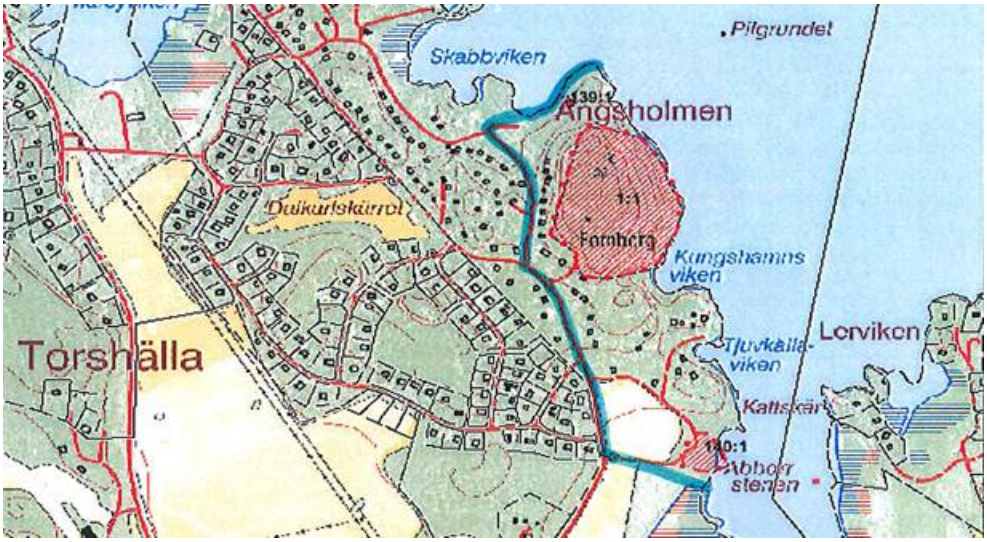
Inom planområdets östra del finns två kända fornlämningar: Torshälla 139:1 utgörs av en husgrund och Torshälla 1:1 är en välbevarad fornborg som ligger på en höjd.

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.



Karta fornlämning och dess influensområde

Bebyggelseområden

Bostäder

Befintlig bebyggelse
Totalt finns 120 arrendetomter i planområdet.

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 m^2. 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 hällmarker. Alla tomter har någon form av trädgårdsbildning helt anpassat 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.

Föreslagna förändringar
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 att planområdets kulturhistoriska förutsättningar har vissa avvägningar gjorts mellan kulturmiljön och möjligheten till utbyggnad för att kunna ansluta till kommunalt VA.

Detaljplanen syftar inte till att möjliggöra utökad exploatering. Däremot motsätter inte detaljplanen möjligheten att utveckla sin tomt och eventuella fastighet, förutsatt att det sker med varsamhet gentemot bedömda kulturvärden.

Planområdet har delats in i tre delområden med olika förutsättningar. Indelningen har gjorts utifrån genomförd kulturmiljöanalys samt

influensområde för fornborgen som finns på Ängsholmsberget. Inom respektive delområde föreslås olika byggrätt utifrån områdets kulturhistoriska förutsättningar.

Område 1 (Tomt 1-29)
Område 1 (tomt 1-29) ligger inom influensområde för fornborgen. 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 även finnas tidigare okända fornlämningar, tex boplatslager.

I och med närheten till fornlämningen föreslås tomt 1-29 ej få utökad byggrätt. Byggrätterna regleras enligt gällande arrendeavtal, där högsta byggnadsarea per fastighet är 75 m^2, varav huvudbyggnad högst får vara 60 m^2.

Område 2 (Särskilt värdefulla byggnader och tomter)
Område 2 har i kulturmiljöanalysen pekats ut som område av *särskilt värdefulla byggnader och tomter.* Vissa förändringar och kompletteringar på byggnader har gjorts med hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

I och med detta har bedömningen gjorts att särskild hänsyn måste tas för att beakta de kulturhistoriska värdena inom området. En av värdebärarna för kulturmiljön inom hela planområdet är de relativt småskaliga byggnadsvolymerna. För att möjliggöra en viss utbyggnad och anpassning till kommunalt VA samt en möjlighet att använda huset som permanentboende föreslås en liten ökning av högsta tillåtna byggrätt inom detta område. Högsta tillåtna byggnadsarea anges som 100 m^2 varav huvudbyggnad högst får vara 80 m^2. Högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är 20 m^2.

Område 3 (Miljöskapande byggnader och tomter)
Område 3 utgörs av bebyggelse som i kulturmiljöanalysen anges som *miljöskapande byggnader och tomter.* Inom detta område bedömer kommunen att en större tillbyggnad kan tillåtas för att möjliggöra utbyggnad av kommunalt VA.

Högsta tillåtna byggnadsarea anges som 120 m^2 varav huvudbyggnad får vara högst 100 m^2. Högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är 20 m^2.

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.

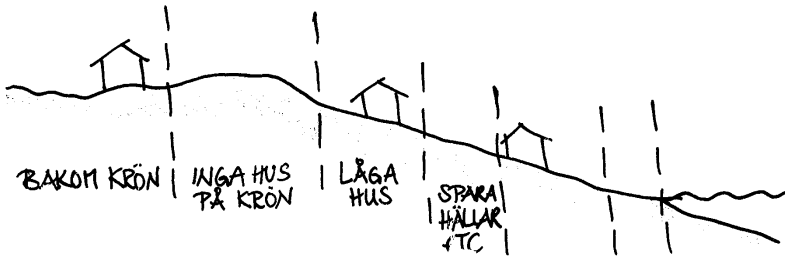
Placering, utformning, material, byggnads-teknik

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 som schaktning, fyllning och utfyllnad. Ny bebyggelse ska så långt som möjligt placeras på baksidan av tomten, likaså ska

tillbyggnader i möjligaste mån ske vid husets ”baksida” för att den befintliga byggnaden ska synas från vägen. Nya byggnader/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. Detta regleras i plankartan via prickmark om 4,5 - 6 meter där det är möjligt.

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 hällar. 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 3,5 m. Högsta nockhöjd regleras till 6,5 m.

På grund av höjdskillnaderna inom planområdet samt placering av bebyggelse i sluttande terräng är många byggnader utformade med soutterrängvåning 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.

Huvudbyggnader uppförs med sadeltak, med takfallet mot långsidan av byggnaderna.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Fastighetsstorlek

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. Generellt är minsta storlek till 500 - 700 m^2 och största fastighetsstorlek till 1500 m^2.

Utförande

Grundkonstruktion för nya byggnader ska anpassas till befintlig terräng. Större nivåskillnader ska tas upp med plintar, förhöjd sockel, souterräng- 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 m 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 m över nollplanet.

Varsamhet

Ängsholmen Östra bedöms som ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område och ska därmed bevaras i så stor mån som möjligt. Varsamhetsbestämmelser har 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 BYA

Planområdet är särskilt kulturhistoriskt värdefullt och attefallsreglerna är därmed inte tillämpbara inom planområdet enligt. Bygglov krävs därmed för anmälningspliktiga åtgärder. Se mer under rubriken *Ändrad lovplikt* på sida 26.

Service

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

Centralt i området finns en dansbana och badplats som ägs och sköts av en förening och som är naturliga samlingspunkter. Ytterligare en badplats ligger vid den så kallade Norra Udden, utanför planområdet.

Eskilstuna sjöscoutkår använder Scoutstugan på Skabbholmen 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 badplatsen är naturliga samlingspunkter som ska behållas.

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.

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.

Naturmiljö

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.

Skyddsvärda träd
Vid byggnation skapas ett trädskyddsområde för varje träd eller trädgrupp. Inom detta trädskyddsområde får ingen kompaktering eller annan negativ jordpåverkan ske. Trädens rotutbredning fastställer storleken på trädskyddsområdet. Detta görs genom provgrävning. Ifall detta inte är möjligt kan följande generella rekommendationer används:

- träd upp till 20 cm i stamdiameter mätt på 1,3 meters höjd ska ha ett skyddsavstånd på minst 5 meters radie mätt från stammens mitt.
- träd 20- 65 cm i stamdiameter mätt på 1,3 meters höjd ska ha ett skyddsavstånd på minst 10 meter radie mätt från stammens mitt.
- träd över 65 cm i stamdiameter mätt på 1,3 meters höjd ska ha ett skyddsavstånd på minst 15 meters radie mätt från stammens mitt.

Träd som bedömts som skyddsvärda får ej fällas. En bestämmelse om att marklov krävs för fällning av skyddsvärda träd har införts på plankartan. Skyddsvärda träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör risk för omgivningen.

Skyddsvärda träd inom kvartersmark markeras med n_1 på plankartan. På allmän plats är kommunen huvudman och bedöms ha rådighet över träden. Skyddsvärda träd är en bedömningsfråga och är inte uteslutet de träd som markerats i plankartan. Träd kan även bli skyddsvärda med tiden.

Naturreservat
Ängsholmsberget med dess höga natur- och kulturvärden föreslås på sikt inrättas som kommunalt naturreservat.

Vattenområden

Vattenområden

Badplats
Ängsholmens badplats, även kallat Skabbenbadet, är beläget centralt inom planområdet. Badplatsen är kommunal men sköts av Ängsholmens samfällighetsförening. Badplatsen består av en flytbrygga som läggs i och tas upp beroende på säsong. Badplatsen föreslås finnas kvar i nuvarande utformning.

Båtplatser
Inom planområdet förslås fyra områden för båtplatser, betecknade med W_2 på plankartan. Syftet är att samlokalisera båtplatser inom planområdet. Platserna är idag fungerande båtbryggor där arrendatorer kan lägga i sina båtar.

Kommunen anser att 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 båtbryggor behöver tillgodoses och samordnas.

Enskilda bryggor
På Skabbholmen finns bostäder belägna i direkt anslutning till vattnet. Befintliga bryggor på Skabbholmen föreslås finnas kvar, betecknat W_3 på plankartan. Inom detta område får endast en mindre brygga uppföras per fastighet.

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 som du ansöker om vid kommunens miljökontor. 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 rubriken strandskydd)

Strandskydd

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 strandskyddsområde 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.

För växter och djur är stränderna och dess möte med vattnet, likt skogens bryn en mycket viktig plats för den biologiska mångfalden. Strandzonens funktion som ett biologiskt filter där partiklar och näringsämnen binds och tas upp av växter och djur istället för att transporteras ut i sjön är viktigt att bevara. I vattnet ökar artrikedomen ju grundare det är då det blir ljusare och mer näringsrikt. För många fiskars yngel är grunda bottnar både matförråd och en skyddad uppväxtplats.

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 desamma 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. Detaljplaneläggningen kan behöva avslutas efter samrådsskedet om Länsstyrelsen anser att förutsättningar för upphävande av strandskydd för bebyggelsen inte 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.

<u>Upphävande av strandskydd</u>
Strandskyddet föreslås upphävas för redan ianspråktagen kvartersmark för bostäder, samlingslokal, dansbana och tekniska anläggningar, samt för gata och vattenområde avsett för badplats med brygganläggning, båtbryggor samt enskilda bryggor.

För kvartersmark för bostäder och samlingslokaler avses strandskyddet upphävas då marken redan är ianspråktagen. Endast tre bostäder samt en samlingslokal, alla belägna på Skabbholmen, ligger i direkt anslutning till stranden. Resterande bostäder är förlagda en bit från stranden och bedöms inte påverka allmänhetens tillgång till strandlinjen. För bostäderna på Skabbholmen anser kommunen att tillgången till strandlinjen har ringa betydelse för allmänheten då bostäderna är förlagda längst ut på en udde. Inga stråk bryts därmed då det inte går att fortsätta förbi tomtplatserna. Samlingslokalen på Skabbholmen nyttjas av Eskilstuna sjöscoutkår. Verksamheten är beroende av vattnet och behöver således vara lokaliserad i anslutning till vatten.

Dansbanan (N_1) utgör en viktig samlingspunkt för hela Ängsholmen. Bland annat genomförs gemensamma midsommarfiranden. Dansbanan fungerar som en naturlig mötesplats och samlingspunkt för områdets invånare. Dansbanan är inte belägen i direkt anslutning till strandlinjen.

Fyra pumpstationer (E_2) föreslås förläggas inom strandskyddat område. Pumpstationerna behövs för att möjliggöra utbyggnad av kommunalt VA till planområdet. Pumpstationerna behöver placeras i lågpunkter.

Strandskydd föreslås att upphävas för de delar av allmän plats $GATA_1$ som är inom strandskyddat område.

Ängsholmens badplats, även kallat Skabbenbadet, är beläget centralt inom planområdet. Skabbenbadet är en kommunal badplats. Ängsholmens samfällighetsförening ansvarar för driften av badplatsen. Badplatsen består av

en flytbrygga som läggs i och tas upp beroende på säsong.

Ängsholmens karaktär som fritidshusområde innebär att tillgången till badplatsen och sjön är av stort intresse för både invånarna i Ängsholmen och allmänheten. Kommunen anser att tillgången till badplatsen bör säkras i detaljplan för att kunna samordna tillgången till vattnet inom området. Badplatsen möjliggör för allmänhetens kontakt med strandlinjen och vattnet.

På Skabbholmen finns privata bryggor i anslutning till bostäderna. Kommunen bedömer att bryggorna kan vara kvar då de inte kan anses hindra allmänhetens tillgång till stranden nämnvärt, då platsen redan är ianspråktagen, samt att platsen är belägen längst ut på en udde. Fri passage hindras inte då udden slutar precis norr om tomterna. Bryggorna bedöms dock ha olovligen utökats efter 2004 vilket inte bedöms aktuellt. Planen reglerar bryggorna till 2004 års utförande.

Särskilda skäl

Som särskilda skäl för strandskyddets upphävande anges

- Tomterna inom strandskyddat område är redan ianspråktagna på så vis att strandskyddets syfte ej går att uppfylla. Ingen ny mark tas i anspråk för bebyggelse inom strandskyddat område. Inga nya tomter avses tillskapas i och med detaljplanens genomförande. Allmänhetens och djurlivets tillgång till strandlinjen säkras genom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap planläggs mellan stranden och berörda befintliga tomter
- Endast tre bostäder samt en samlingslokal, alla belägna på Skabbholmen, föreslås ligga i direkt anslutning till stranden. Dessa tomtplatser bedöms redan vara ianspråktagna på så vis att strandskyddets syfte ej går att uppfylla. Dock är dessa tomter belägna på en udde. Fri passage hindras ej då stråket slutar med udden.
- Samlingslokalen bedöms utifrån verksamhet och funktion öppna för allmänhetens tillgång till vattnet.
- Tekniska anläggningar behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet.
- För att möjliggöra användning och eventuell utveckling av badplatsen föreslås strandskyddet upphävas för vattenområdet W_1. Badplatser behöver av sin natur ligga i anslutning till vatten.

Inom resterade planområde har allmänheten tillgång till strandlinjen via allmän plats.

Kommunens samlade bedömning är att detaljplanens genomförande ej medför försämrade möjligheter för allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Tillgången till strandlinjen säkras genom allmän plats. De verksamheter som finns inom planområdet bidrar till en ökad möjlighet för människor för kontakt med vattnet och strandlinjen.

Strandskydd upphävs inom skrafferade områden

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Det finns två infarter till Ängsholmen Östra från Mälbyvägen till Ängsholmsvägen, en i norra delen av området och en från söder, då Ängsholmsvägen går genom hela 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 inom eller i direkt anslutning till körbanan.

Vägarnas standard varierar med både asfalterade och grusade vägar och en vägbredd mellan 2 och 4,5 meter. Vägdiken finns generellt sett inte. Några enstaka större ytor som används som vändplaner och parkering finns vid Skabbholmen, dansbanan och arrendetomterna 3 och 4.

Det råder enskilt väghållarskap för området enligt vägförrättningen från 2000-08-28. Ängsholmens samfällighetsförening svarar för drift och underhåll. Föreningen uppbär statliga och kommunala driftbidrag. Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Kommunen kan med detaljplan, om det finns särskilda skäl för det, besluta att huvudmannaskapet för områdets gator fortsatt ska vara enskilt.

Gatorna inom planområdet föreslås fortsatt ha enskilt huvudmannaskap. Detta motiveras av att

- området idag har en fungerande vägsamfällighet
- omgivande områden har vägar av enskilt huvudmannaskap
- om kommunen tar över huvudmannaskapet för vägarna behöver de rustas till kommunal standard. Kommunen bedömer att det inte finns ett tillräckligt samhällsekonomiskt intresse för detta
- 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

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 driftas och underhållas av huvudmannen för VA. Den allmänna anläggningen innefattar öppna vägdiken och även kulverterade rördragningar.

Detaljplanen stadgar vidare enskilt huvudmannaskap för vägar och gator. Det kommer därför att bildas gemensamhetsanläggning med uppdrag att drifta 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 dikena, regnvatten får rinna till dikena och gemensamhetsanläggningen ges även rätt att nyttja diken om underhåll av vägbanken så kräver. Det 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 för områdets vägar.

Gatorna föreslås ej byggas ut i och med detaljplanens antagande. Vid ett eventuellt ökat antal permanentboende inom området kan det bli aktuellt att bredda gatorna för att service och fullgod trafiksäkerhet ska kunna fungera. Därmed regleras gatorna upp för att i framtiden kunna få plats med en de funktioner som behövs. I planförslaget avsätts ett vägområde med 8 meters bredd. Körbanan föreslås till 5 meter med plats för diken om 1,5 meter på var sida av körbanan.

I anslutning till vägarna i området finns på vissa platser förgreningar där gatorna i flera fall endast består att ett körspår. Dessa gator betjänar generellt sett endast ett fåtal tomter i direkt anslutning till gatan. Möjlighet att ordna vändplatser och mötesplatser saknas. För att möjliggöra tillräckligt med utrymme för VA-ledningar inom dessa gator avsätts u-området som 6 m.

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.

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 ske på respektive fastighet.

För tomterna på Skabbholmen finns ingen körbana tillgänglig fram till bostaden. En parkeringsyta med plats för fyra fordon har avsatts i plankartan för angöring till dessa fastigheter samt samlingslokalen.

I anslutning till Ängsholmsbadet finns idag en parkeringsplats med kapacitet för ungefär fyra fordon. Detaljplanen avsätter yta för allmänna parkeringsplatser med plats för 8 fordon. Kommunen avser att parkeringsplatsen ska tjäna både badplatsen samt det framtida naturreservatet på Ängsholmsberget.

Utmed Ängsholmsvägen föreslås 3 längsgående parkeringsplatser. Parkeringen ska tjäna det framtida naturreservatet på Ängsholmsberget. Yta avsätts inom vägområdet för att få plats med föreslagen åtgärd.

Störningar

Buller

Planområdet bedöms ej påverkas av skadliga bullernivåer.

Risker

Planområdet ligger ej inom riskområde för farligt gods.

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

Översvämning

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 skyldighet enligt vattentjänstlagen 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 (6 § LAV). Med större sammanhang menas mer än 20-30 fastigheter.

I och med detaljplanens genomförande kommer verksamhetsområde för vatten och spillvatten inrättas för samtliga bostäder och tekniska anläggningar inom planområdet. Däremot kommer verksamhetsområde för dagvatten inte inrättas för bostäderna på Skabbholmen.

Det kommunala VA-nätet bör dimensioneras för åretruntbebyggelse, typ permanentboende med i genomsnitt 4 personer per fastighet. Eskilstuna kommun kommer via Eskilstuna Energi och miljö (ESEM) bygga ut ett trycksatt spillvattensystem till fastighetsägarna men dessa kommer själva att få stå för installation av pump och tillhörande sump samt drift av dessa.

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 (Miljöavdelningen). Vid diskning och tvättning inomhus ska vattnet bäras in och efter användning ut igen.

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 tillsammans med VA-ledningarna.

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.

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. Vissa gator saknas framkomlighet för avfallsfordon.

För sophämtning krävs att vägen är framkomlig, dvs. har en körbanebredd på 3,6 m och en yta på 1 m 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.

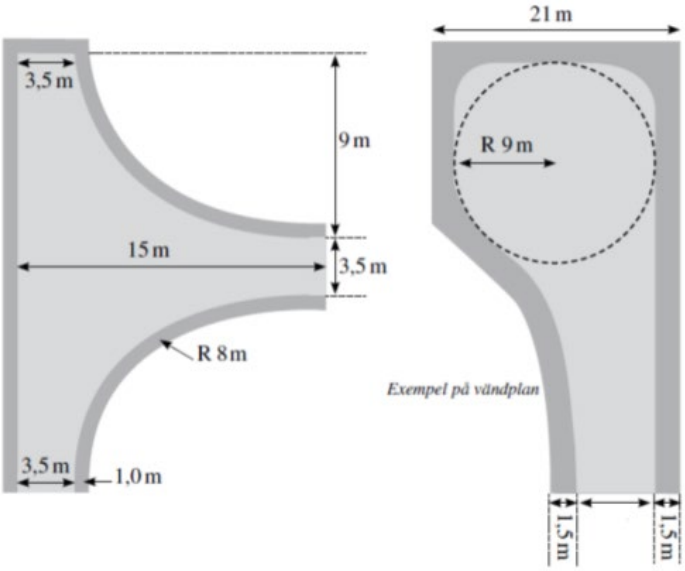


Illustration som visar hur vändplatser kan anordnas

Dagvatten

I Eskilstuna kommun tillämpas riktlinjer för dagvattenhantering (2015). Eskilstuna kommuns dagvattenhantering utgår från EUs vattendirektiv, de nationella miljökvalitetsmålen samt målen i Eskilstuna kommuns vattenplan. Hanteringen av dagvattnet utformas på sådant sätt att miljökvalitetsnormerna för vatten klaras.

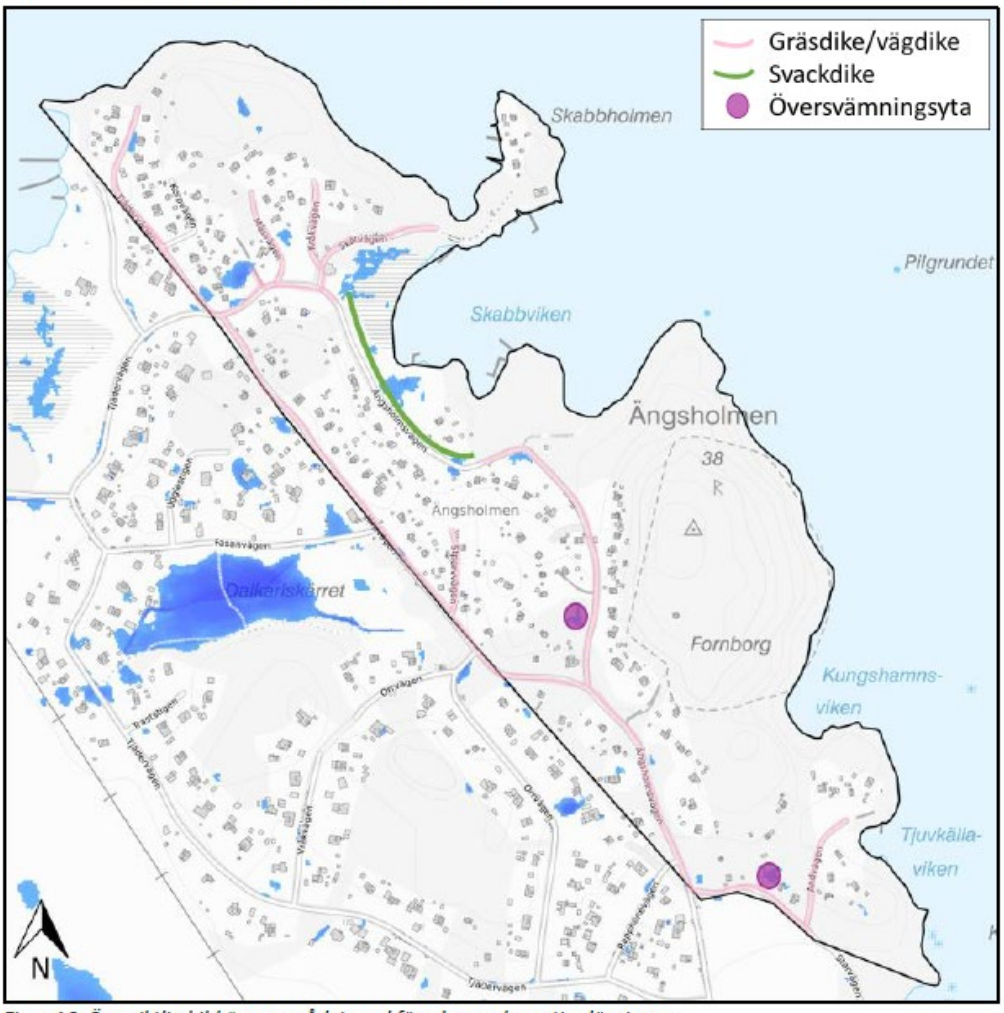
Vid hantering av dagvatten ska följande principer tillämpas enligt kommunens riktlinjer:

- 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.

Som dagvattenlösningar för området föreslås svackdike, gräsdike samt översvämningsyta. Dessa anläggningar presenteras översiktligt nedan.

6.3 Föreslagen dagvattenhantering



Figur 16. Översiktlig bild över området med föreslagna dagvattenlösningar.

Svackdiket utformas så att det i båda ändar lutar mot mitten, där utsläpp till

Mälaren sker. Svackdiket har som uppgift att ytterligare rena dagvattnet från föroreningar innan det släppt till recipient. Hit tar sig dagvattnet via ytlig avrinning och i vägdiken för de delar av detaljplaneområdet som ses i figur 17. Svackdiket beräknas vara ca 250 m långt, ha en bredd på 8 m och ett fördröjningsdjup på 0,5 m.

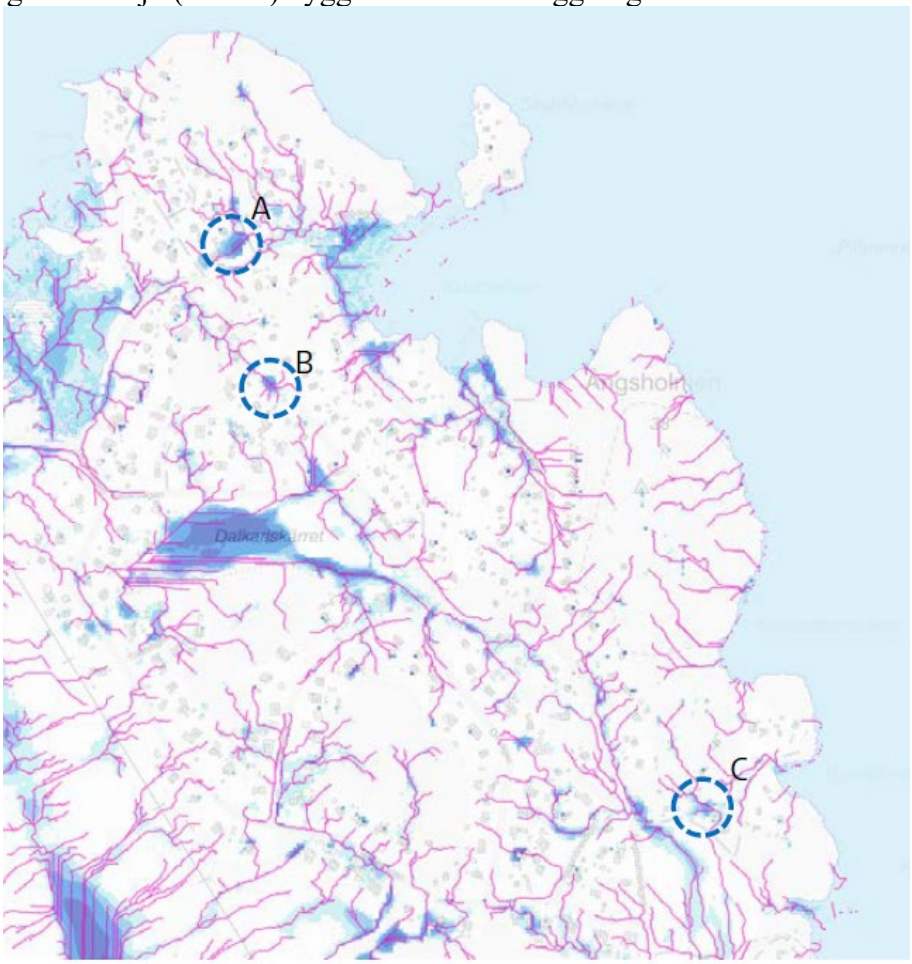
Föreslagna åtgärder för området är vägdiken, översvämningsområden samt ett svackdike. Erforderlig fördröjningsvolym kan med marginal upptas i dessa anläggningar.

Verksamhetsområde för dagvattenfastighet och dagvattengata kommer omfatta detaljplaneområdet. Undantaget är Skabbholmen som inte kommer att ingå. Således kommer förbindelsepunkter till dagvatten att upprättas.

Skyfallshanteri ng

I samband med dagvattenutredningen har en skyfallsanalys genomförts. Tre platser identifierades där risk föreligger att vatten stängs inne och riskerar att skada befintlig bebyggelse. Området 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.

Ingen bebyggelse får placeras så att instängda områden skapas. Skyfall ska i första hand avledas via gator. I identifierade lågpunkter kommer Eskilstuna Energi och Miljö (ESEM) bygga allmänna anläggningar för att hantera vattnet.



Identifierade områden med risk för befintlig bebyggelse

Administrativa frågor

Ändrad lovplikt

Östra Ängsholmen är ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt (se PBL kap 8 § 13). På en sådan fastighet gäller alltså inte bygglovsbefrielsen för så kallade Attefallshus, 15 kvadratmeters tillbyggnad eller bygglovsbefriade takkupor. Samtliga sådana åtgärder kräver i dessa fall bygglov, där den sökta utformningens lämplighet prövas i varje enskilt bygglovsärende. Friggebodsreglerna gäller som vanligt.
Lämplig utformning för husen avgörs från fall till fall i byggloven. Bygglov krävs därmed för anmälningspliktiga åtgärder.

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. Skyddsvärda träd på kvartersmark har även försätts med bestämmelse n_1 - *skyddsvärt träd*. Observera att fler träd än de som identifierats i plankartan kan bedömas vara skyddsvärda, och kräver därmed marklov för eventuell fällning.

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

Juni 2021	Samråd
November 2021	Granskning
Januari 2022	Stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen
Februari 2022	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

Genomförande-tid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att få sitt bygglov beviljat i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmanna-skap

Huvudmannaskap är enskilt för $GATA_1$. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet bekostar och ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av gator.

Huvudmannaskap är kommunalt för NATUR.

Ansvars-fördelning

Ängsholmens samfällighetsförening ansvarar för drift och underhåll av vägar inom planområdet. Detta sköts genom gemensamhetsanläggning.

Eskilstuna kommun projekterar, utför och bekostar anläggande, drift och underhåll av allmän plats **NATUR.**

Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM AB) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten-, dagvatten och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt.

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät AB) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt.

Telia Sonera AB 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 finns bara en fastighet, Ängsholmen 1:2, som ägs av kommunen. Det finns cirka 120 arrendetomter på fastigheten.

Fastighets-bildning

Detaljplanen medger avstyckning av bostadsfastigheter från Ängsholmen 1:2. Detaljplanens intention är ej att tillskapa fler tomter än befintligt antal.

Områden för tekniska anläggningar (E-områden), E_1 och E_2 har avsatts för nya pumpstationer och nya transformatorstationer. 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.

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

Gemensamhets -anläggningar

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 gemensamhetsanläggning med samfällighetsförening. I anläggningen ska samtliga bildade bostadsfastigheter delta. Vägdiken kommer att vara gemensamt nyttjade för avvattning 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 vägdike och låta dagvatten väg rinna till vägdike. Samnyttjandet är nödvändigt med hänsyn till den begränsade tillgången på mark.

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

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 GATA 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. D v s inom de utrymmen som befintliga vägar upptar inklusive diken, slänter mm på samfälld vägmark.

Ledningsrätt

Rätt till utrymme för allmänna underjordiska ledningar med tillhörande transformatorstation och andra tekniska anläggningar på kvartersmark säkerställs med ledningsrätt (u-område på plankartan). Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar ledningsrätt för sina ledningar. Om ledningar med tillhörande anläggningar som är skyddade med ledningsrätt måste flyttas så får den exploatör som har behov av flytten stå för kostnaderna som uppstår i samband med flytten.

Övrigt

Detaljplanen bedöms inte påverka yrkesfisket.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnad för kommunens planarbete tas ut i form av planavgift enligt gällande taxa. Kommunens taxa följer Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) 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. 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.

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 tomtägarna själva står för en del av utbyggnaden.

Tekniska frågor

El

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar, fjärrvärmeledningar 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 luftledningar) 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. 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 anmälansprövning.

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 miljöavdelningen.

ARBETSGRUPP

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

Mari Lundkvist	SBF/Planavdelningen
Vanessa Scheffler	SBF/Planavdelningen
Anna Garde	SBF/Planavdelningen
Karin Stolt	SBF/Planavdelningen
Anna-Carin Gillheim	SBF/Bygglovavdelningen
Daniel Ängmo	SBF/Stadsarkitekt
Charlotta Kjellström	SBF/Park- och natur
Fredrik Eklund	SBF/Park- och natur
Anes Zec	SBF/Projekt- och GIS
Karin Israelsson	KLK/Fastighet- och exploatering
Magnus Lind	KLK/Fastighet- och exploatering
Anna Götzlinger	KoF/Stadsantikvarie
Jonathan Lövstaf	ESEM VA
Mats Jansson	ESEM VA
Anton Cleverdal	ESEM Elnät

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer	Martin Malmgren
Planchef	Planarkitekt