

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 miljö kvalitetsnormer och strandskydd beaktas:

Miljö kvalitetsnormer

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 försämras. 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 bottnar. 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 nyttja 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 längsgående 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 W_3 -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 beläggas 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 vägarnas beskaffenhet.

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 frostfri 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 ■ (som tomtnumret var på den tiden) den ■ (jag har originalkontraktet kvar). Min morfar tecknade den ■ kontraktet för tomt nr X. Dessa två tomter slogs sedermera ihop till en (1) tomt, eftersom samma familj arrenderade Tomt nr ■ och tomt nr ■, och är således numera tomt nr ■. 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 får 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 förstätt 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 tomt, 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 arrendetorena, 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 vägkanter 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 å 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 ytlig 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 "W1" 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 framhärdat 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 rivs 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 toternas 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 spårat ur. Det synes som om området i framtiden mer kommer att vara ett Eskilstunas Djurholm 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 frånfälle (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 huvudmannskap

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 huvudmannskapet 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 framtagen Kulturmiljöanalys Uppdelning av Ängsholmen Östra för tre olika område, område 1, 2, 3 är baserad på den, av kommunen beställd, Kulturmiljöanalys som är framtagen 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 blind 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 stor annars att oönskade byggvolym 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 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 huvudmannskapet 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 huvudmannskap 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 sommardag 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.

Tyvär med allmännytta 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 belägenheten 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 tyvör 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 inpå 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 inritat 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. Kvarteretsmark 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 gjord, 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 huvudmannskapet 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.

Gatemark inom den föreslagna detaljplanens område

I förslaget till detaljplan föreslås ett fortsatt enskilt huvudmannaskap för gatemark 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 scout rörelsen och dess byggnad, ett eventuellt framtida kommunalt naturreservat samt Ängsholmens badplats som utnyttjas mycket frekvent och sannolikt, med ledning av parkeringssituation under sommarkdagar, till största delen av icke-boende i området.

Ansvar för gatemarken, 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 sluttningarna 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 huvudmannskapet 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 till nock 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 öknings av byggrätterna och som jag kan läsa på samma sida i samrådshandlingarna behövs dessa öknings 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.

Likaså 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-kvartersmark 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 bebyggelsen 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 fasadmateriäl 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 tomternas 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 tillämpbara.

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, t ex 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], finns 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/tomtarrande 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 för 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 varav Järpvägens avslut i norr är ett exempel. Här finns 8 tomter som i förslaget själva skulle riskera att få omhändertagna 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, d v 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 sopkärlden invid pumphuset på ett trevligt och smart sätt. Gärna så att pumphuset döljer av kärlden sett från vårt hus då dessa idag är rakt i vårt blickfång.

Svar

- *I granskningsförslaget är avståndet från erat 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