

Detaljplan för

Ängsholmen 1:2

Ängsholmen Östra

Mälarstranden
Eskilstuna kommun

Granskningsutlåtande

Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2022-06-22.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under granskningsutställningen.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

Granskning

Boende, berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter har getts möjlighet att delta i detaljplanegranskningen.

Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5, Torshälla bibliotek samt på dansbanan i Ängsholmen. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 27 juni till och med den 12 augusti 2022. Informationsmöte om planförslaget hölls på dansbanan i Ängsholmen 7 juli 2022.

Inkomna synpunkter

34 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 30 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet hos planenheten.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2021-09-02 framfört synpunkter avseende miljö kvalitetsnormer och strandskydd. Länsstyrelsen bedömer att synpunkterna avseende miljö kvalitetsnormer i

stort sett har beaktats granskningsförslaget. Det finns dock kvarstående frågor avseende strandskydd som måste lösas på ett tillfredsställande sätt. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden.

Strandskydd

Vid samrådet efterfrågade Länsstyrelsen en strandskyddsutredning då det fanns behov av att tydligare redogöra för områdets historik, vilka åtgärder, anläggningar och byggnader som tillkommit lagligen samt visa planens konsekvenser för allemansrättslig tillgång till området och dess påverkan på djur- och växtlivet. Länsstyrelsen konstaterar att en sådan utredning inte gjorts men att planbeskrivningen tillförts utförligare underlag för bedömning av förutsättningarna för att upphäva strandskyddet samt att redovisningen av de särskilda skäl som ligger till grund för upphävandet förtydligats. Trots detta bedömer Länsstyrelsen att strandskyddet förslås upphävas i strid med gällande bestämmelser för vissa delar enligt nedan:

Gata

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom områden för allmän platsmark GATA₁. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § punkt 4 och 5 miljöbalken (MB). Länsstyrelsen har inget att erinra mot att strandskyddet upphävs inom dessa områden.

Parkering

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för parkering - P med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 5 MB då området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Länsstyrelsen full förståelse för behovet av privata parkeringsplatser men bedömer att det inte är möjligt att upphäva strandskyddet för privata parkeringsplatser med stöd av det åberopade skälet.

Bostäder

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostäder - B₁. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § punkt 1 MB då områdena bedöms vara ianspråktaga på sådant sätt att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

Länsstyrelsen anser att det inte är möjligt att upphäva strandskyddet inom B₁-områdena i den omfattning som planen föreslår. En del av de blivande fastigheterna tar lite mer mark i anspråk än vad som kan anses vara ianspråktaget sedan tidigare, även om behovet av angöring från vägområde beaktas. Detta gäller arrendetomterna 1, 3, 13-16, 18, 66-67 och 75-76. Inför ett antagande behöver kommunen se över kvartersmarkens avgränsning så att B₁-områdena och de blivande fastigheterna överensstämmer

med tidigare ianspråktaga områden samt säkerställer fri passage.

Vid samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om den fria passagen vid Skabbholmen. I granskningsförslaget föreslår kommunen att en fri passage ska säkerställas genom att inte upphäva strandskyddet på prickmarkerat område. Plankartans bestämmelse om upphävande av strandskydd innebär dock att strandskyddet upphävs inom hela användningsområdet B₁ vid Skabbholmen. Inför ett antagande behöver planbestämmelsen ses över så att

den fria passagen säkerställs.

Tekniska anläggningar

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom kvarters-mark för tekniska anläggningar - E2 med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 5 MB.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot att strandskyddet upphävs inom dessa områden.

Samlingslokaler och område för rekreation, lek och dansbana

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskydd inom kvartersmark för samlingslokaler - C₁ och område för rekreation, lek och dansbana - N₁. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § punkt 1 MB då byggnaderna finns etablerade på flygfoton från 1975. Som särskilt skäl åberopas även 7 kap. 18 c § punkt 4 MB då den utökning av dansbanan som skett efter 1975 är av mindre grad och bedöms kunna upphävas i efterhand.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot att strandskyddet upphävs för samlingslokalerna - C₁ men anser att strandskyddet ska ligga kvar inom N₁ - området.

Vattenområden

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom två områden för badplats - W₁ samt inom fyra områden för båtbygggor - W₂. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § punkt 1, 3, 4 och 5 MB. Kommunen anser att de aktuella bad- och båtbyggorna där strandskyddet föreslås upphävas redan fanns på platsen när strandskyddet infördes 1975.

Länsstyrelsen kan inte se att det finns behov av att upphäva strandskyddet för badplatserna och anser att strandskyddet ska ligga kvar inom W₁- områdena.

Länsstyrelse ifrågasätter omfattningen av upphävande av strandskyddet inom W₂- områdena. Generellt anser Länsstyrelsen att ett upphävande av strandskydd ska begränsas till att bara omfatta befintliga bygggor (som tillkommit lagligt) och inte omfatta vattenområdet kring bygggor. Länsstyrelsen konstaterar att en del bygggor har utökats efter 1975 men utökningarnas lagliga status framgår inte av granskningsförslaget. Länsstyrelsen anser att kommunen inte visat att det finns förutsättningar för att upphäva strandskyddet inom en del W₂-områdena i den omfattning som planen föreslår. De byggdelar som inte tillkommit lagligt får i stället tillåtlighetsprövas i efterhand i en dispensansökan.

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att den utökning av bygggor vid samlingslokalen på Skabbholmen som gjorts efter 1975 kan anses som en utvidgning av pågående verksamhet. Utifrån kommunens handlingar tolkar Länsstyrelsen det som att utvidgningen (träddäck/kaj) inte lagligen tagits i anspråk utifrån strandskyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen anser att tillåtlighetsprövningen i stället får göras i efterhand i en dispensansökan.

Redaktionellt

Kommunen har valt att illustrera var strandskyddet upphävs genom att skaffera dessa områden på plankartan. Länsstyrelsen anser att detta försvårar läsbarheten av plankartan och konstaterar att illustreringen av upphävt

strandskydd inte överensstämmer med plankartans bestämmelse om upphävande av strandskyddet. Detta behöver ses över inför ett antagande.

Länsstyrelsens övriga synpunkter

Miljö kvalitetsnormer – vatten

Av planbeskrivningen framgår att aktuellt planområde ska bli ett verksamhetsområde för VA, inklusive dagvatten, samt att Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten, dagvatten och avloppsledning fram till anslutningspunkt.

Länsstyrelsen bedömer därför att ett genomförande av detaljplanen kan bidra till att MKN vatten uppnås, under förutsättning att dagvatten-utredningens (Afy 2020-12-10) åtgärdsförslag och rekommendationer följs.

I dagvattenutredningen framgår att det finns behov för dagvattentjänster i ett större sammanhang för både fastigheter och vägar, eftersom allt vatten inte kan omhändertas lokalt. Verksamhetsområde för dagvatten behöver då bildas för både gator (Dg) och fastigheter (Df). Det framgår inte av planbeskrivningen om båda dessa områden skapas eller om det bara skapas verksamhetsområde för gatumark (Dg). Inför ett antagande behöver planförslaget förtydligas i denna delar

Kulturmiljö

I kommunens kulturmiljöprogram från 2017 har Ängsholmens sportstugeområde pekats ut som en särskilt värdefull kulturmiljö. I kulturmiljöanalysen, WSP 2020-08-26, bedöms området motsvara ett särskilt värdefullt bebyggelseområde i plan- och bygglagens mening vilket även planbeskrivningen anger.

Enligt 3 kap. 6 § första stycket MB ska mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Länsstyrelsen anser att Ängsholmen är att betrakta som ett sådant område. Planförslaget bedöms inte tillgodose kraven enligt 3 kap. 6 § första stycket MB.

För att vidmakthålla områdets småskaliga karaktär framförde Länsstyrelsen i samrådsskedet att högsta tillåtna bygg rätt för huvudbyggnad inte bör överstiga 60 m² BTA i enlighet med kulturmiljöanalysens slutsats vilket inte har tillgodosetts. Jämfört med samrådet har högsta tillåtna bygg rätt för huvudbyggnad i vissa delar sänkts från 80 till 75 m² per fastighet men i andra delar kvarstår 100 m² per fastighet.

I likhet med kulturmiljöanalysen har Länsstyrelsen i samrådet framfört att särskilt värdefull bebyggelse och tomter ska skyddas och bevaras och att skydds- och verksamhetsbestämmelser samt rivningsförbud bör införas inom det område som i planbeskrivningen benämns område 2. Kommunen anger i sammanställning av synpunkter att skydds- och rivningsbestämmelser inte bedöms vara aktuella inom planområdet. De generella bestämmelser om verksamhet som fanns i samrådsskedet avseende t.ex. gestaltning av ny bebyggelse, placering, höjd, storlek och utformning av till- och

komplementbyggnader uppfattar Länsstyrelsen snarare ha reducerats i granskningsskedet.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte är förenligt med förvanskningförbudet för särskilt värdefulla byggnader, bebyggelseområden och tomter enligt 8 kap. 13 § PBL, varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § PBL eller kravet på hänsyn till stads- och landskapsbilden, platsens natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL. För att undvika förvanskning av bebyggelseområdets värden bör kulturmiljöanalysens riktlinjer tydligare följas i planförslaget samt genom lämpliga planbestämmelser.

Upplysningar enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1988:950), KML,

Länsstyrelsen noterar att kommunen har utökat ”största tillåtna byggnadsarea” per fastighet inom det lagskyddade fornlämningsområdet (enligt 2 kap 2 § KML) runt fornborgen (i planen kallat influensområde).

I samrådsförslaget från 2021 föreslogs en största byggnadsarea på 75 m² per fastighet, något som nu utökats till 90 m² per fastighet. Denna förändring borde ha samråtts med Länsstyrelsen. Vid kontakten med Länsstyrelsen i maj 2022 kunde det ha varit tydligare vad kommunen avsåg att ändra. Trots detta är Länsstyrelsen beredd att fatta beslut med tillstånd enligt KML till byggrätter om max 90 m² per fastighet samt förläggning av VA.

Denna ändring rimmar också illa med planbeskrivningens välformulerade värdering av områdets höga kulturmiljövärden avseende såväl fornlämningsmiljön som den värdefulla småskaliga bebyggelsen. Länsstyrelsen vill i sammanhanget framhålla lagens inledande bestämmelser i KMLs så kallade portalparagraf:

”1 § Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön. Ansvaret för kulturmiljön delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas.

Bestämmelserna i denna lag syftar till att tillförsäkra nuvarande och kommande generationer tillgång till en mångfald av kulturmiljöer.”

Övrigt

Redaktionella synpunkter

I planbeskrivningens stycke om vattenverksamhet (sidan 24) står det felaktigt att anläggande av exempelvis bryggor, muddring eller annan åtgärd i vatten kräver särskilda tillstånd som man ansöker om vid kommunens miljökontor. Länsstyrelsen konstaterar att det i plankartan under rubriken Upplysningar står korrekt information om att åtgärder i vatten ska anmälas till länsstyrelsen. Korrekt information om vattenverksamhet bör finnas både på plankartan och i planbeskrivningen.

*Kommentar:*Strandskydd

Kommunen har efter granskningen genomfört en strandskyddsutredning som består av inventering, bedömning och lokaliseringsutredning. Denna utredning ligger till grund för föreslagna bryggområden där strandskydd avses upphävas. Planförslaget har därmed justerats något. Kvartersmarken för bostäder har justerats i enlighet med ert yttrande. Bestämmelse har justerats för att säkra fri passage i enlighet med avsett förslag. Skraffering har tagits bort i plankartan och ersatts med bestämmelse.

Kulturmiljö

Kommunen har vägt bevarandet av områdets kulturhistoriska värden mot möjligheten att anordna kommunalt VA. Bedömningen är att möjligheten att anordna VA väger tyngre, och utveckling av området i enlighet med framtaget planprogram har föreslagits. Bedömningen är kulturmiljön att med föreslagna regleringar kommer

Redaktionella synpunkter

Stycket om vattenverksamhet justeras i enlighet med er synpunkt.

Lantmäteriet

Plankartan

Illustrationerna som gjorts med skraffering i plankartan gör det svårt att utläsa planbestämmelserna och de juridiskt gällande gränserna i detaljplanen. Plankartan blir svårtolkad och risken för att någon bestämmelse tolkas fel ökar. Plankartan bör i de flesta fall förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna.

Plandata

I planbeskrivningen står att det enbart är fastigheten Ängsholmen 1:2 som berörs av detaljplanen. Vid jämförelse av planområdet och registerkartan finner Lantmäteriet att delar av Ängsholmen 1:3 också är belägen inom planområdet.

Strandskydd

I plankartan finns en illustration över vart strandskyddet är upphävt. Denna illustration stämmer inte överens med den administrativa bestämmelsen som finns om att strandskyddet upphävas inom GATA₁, B, C₁, N₁, P, W₁ och W₂. Det blir missledande att ha en illustration som strider mot vad planens bestämmelser säger. Vidare undrar Lantmäteriet om det inte ska vara B₁ istället för B som uppges bland användningarna som strandskyddet upphävas inom, eftersom B inte finns med i planen.

I planbeskrivningen på sidan 25 står att strandskyddet inte föreslås upphävas inom prickmarken närmast vattnet för de tre tomterna på Skabbholmen. Lantmäteriet anser att det är otydligt huruvida strandskyddet upphävs där eller inte (jmf med stycket ovan). Lantmäteriet ser även risker för problem vid kommande fastighetsbildningar om det finns kvartersmark för bostäder där strandskyddet inte har upphävts. Normalt tilläts strandskyddad mark inte ingå i en fastighet för bostadsändamål därför att all mark inom en bostadsfastighet ska kunna tas i anspråk för ändamålet för att fastighetsbildningen ska vara lämplig. Då ett av strandskyddets syften är att trygga allmänhetens tillgång till stranden motverkar det i normalfallet också strandskyddsbestämmelserna att lägga sådan mark till en bostadsfastighet.

Bestämmelse om villkor för lov

Det finns en planbestämmelse om villkor för bygglov med 4 kap. 14 § PBL som

lagstöd. Villkoren i sådana bestämmelser får endast avse sådana åtgärder som fastighetsägaren själv eller tillsammans med andra kan råda över. De får inte omfatta åtgärder som kommunen ska utföra - i detta fall godkänd dagvatten-, vatten-, och avloppslösning. På Boverket, PBL Kunskapsbanken, framgår att villkor gällande vattenförsörjnings- eller avloppsanläggning bara kan användas om kommunen inte ska vara huvudman för dessa anläggningar. Mer kan läsas på Boverkets hemsida: https://www.boverket.se/sv/PBLkunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser_/villkor/

Lantmäteriet anser att kommunen bör se över planbestämmelsen då det av planbeskrivningen framgår att det ska vara kommunalt VA i området.

Fastighetsbildning

Det skulle kunna förtydligas i planbeskrivningen vad syftet är med de markområden som planlagts för C₁, om tanken är att även dessa ska kunna friköpas och avstyckas.

På s.19 i planbeskrivningen anges att avsteg från de illustrerade fastighetsgränserna bör göras endast i undantagsfall. Lantmäteriet vill bara påminna om att illustrationslinjerna inte är juridiskt bindande vid lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar

Lantmäteriet noterar att kommunen skrivit mycket bra information om gemensamhetsanläggningar under fastighetsrättsliga frågor. Det skulle dock kunna nämnas något om de områden som lagts ut som markreservat för gemensamhetsanläggning och vad det innebär, samt vilket syfte dessa bestämmelser fyller.

Vidare står att kommunen ansöker och bekostar behövlig förrättning för gemensamhetsanläggning. Syftar kommunen på omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen för att få med samtliga vägar som är allmän plats eller syftar man på genomförande av de områden som planlagts för markreservat?

Under ekonomiska frågor kan också nämnas att Lantmäteriet prövar och bestämmer ersättning vid en anläggningsförrättning, om det inte finns överenskommelse om annat.

Kommentar:

Plankartan

Skraffering har tagits bort i antagandehandlingen då den mycket riktigt gjorde det svårt att utläsa planbestämmelser.

Plandata

Ångsholmen 1:3 har lagts till som berörd fastighet.

Strandskydd

Upphävande av strandskydd har omarbetats och förtydligats till antagandehandlingarna. Plankartan har förtydligats för att stämma överens med regleringarnas avsikt genom att bland annat skrafferingen tagits bort.

Bestämmelse om villkor för lov

Bestämmelsen tas bort i enlighet med ert yttrande.

Fastighetsbildning

Genomförandebeskrivningen har kompletterats enligt ert yttrande. Beskrivning av illustrerade fastighetsgränser har förtydligats till "Avsteg bör om möjligt undvikas och minimeras."

Gemensambetsanläggningar

Markreservat för gemensambetsanläggningar har förtydligats enligt er synpunkt. Kommunen avser att en omprövning av hela gemensambetsanläggningen kan vara aktuell vid detaljplanens genomförande, då förutsättningarna förändras. Möjlighet finns att även ansluta de tomttillfarter som lags ut med markreservat för gemensambetsanläggning till befintlig anläggning, alternativt att berörda fastigheter eller tomter hanterar detta själva i en separat anläggning. Hanteringen hänvisas till detaljplanens genomförande. Ekonomiska frågor kompletteras enligt ert yttrande.

Miljökontoret

Vi undrar om det är ett skrivfel gällande att ni eventuellt har glömt att skraffera N1 och parkeringsytan i bilden nedan. Vad vi kan se ligger den inom utökat strandskydd. Eller kommer den att upphävas?

Kommentar:

Nej, det är inget skrivfel. Strandskydd avses ej upphävas på platsen i samband med detaljplanen.

EEM Elnät

EEM Elnät har tagit del av granskningshandlingarna i rubricerat ärende utan synpunkter och med bedömningen att planen möjliggör effektivt utnyttjande av elnätet. Detta under förutsättning att EEM Elnät får tillåtelse att förlägga samt i framtiden bedriva underhåll på underjordiska ledningar i naturgången enligt nedan urklipp. Vi vill därför förtydliga detta, antingen via bestämmelse i plankartan enligt tidigare diskussion med planhandläggare eller i planbeskrivningen. Förstnämnda är att föredra men behöver ej utesluta det andra alternativet

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om föreslagen dragning av ledningar. I övrigt anser kommunen att tillräcklig plats lämnats för att rymma föreslagen åtgärd. Platsen föreslås som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, på kommunens fastighet. Bedömningen är därmed att kommunen har rådighet över platsen, och att det inte kommer vara några problem med förläggning av kablar på platsen.

EEM VA

1. Verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten kommer inte inrättas för fastigheterna på Skabbholmen eftersom avståndet till dessa är längre än 100 meter ifrån den samlade bebyggelsen.
2. Det kommunala VA-nätet ska dimensioneras för åretruntbebyggelse. Eskilstuna Energi och Miljö AB, kommer att bygga ut ett vatten- och spillvattenförande system i området.
3. Tillägg till stycke om förbindelsepunkt. Det gäller även arrendetomter.

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras i enlighet med ert yttrande.

Räddnings-tjänsten

Meningen - Brandposter är ett kommunalt ansvar, där anläggandet brukar ske av VA-huvudmannen och i vissa fall av enskilda exploitörer. – under rubriken Brandposter på

sidan 31, var inte avsedd från räddningstjänsten att den behövde stå med i detaljplanen och kan därmed tas bort.

Meningen var endast avsedd som information till planarkitekten i mejlet som skickades 2022-05-17.

Kommentar:

Planarkitekten missförstod kommunikationens syfte. Meningen har tagits bort till antagandehandlingen.

Styrelsen väg- samfälligheten Ängsholmen

På sid 23 så beskrivs kommunens badplats som att den sköts av samfälligheten vilket inte är korrekt. Denna drivs av arrendeägarnas frilufsförening.
Sid 27 Gator och trafik: ”En viss upprustning av vägarna kan bli aktuellt när områdets befolkning växer”

Kommentar: Större delen av vägarna på östra sidan är dåligt underbyggda för året runt bruk! När fler permanentfastigheter framöver tillkommer så behöver de större genomfartsvägarna förbättras i sin grund.

Fråga: Kommer kommunen att bistå med finansiering för detta då detaljplans förslaget tydligt beskriver att kommunen inte vill ta på sig huvudmannaskapet för ”allmän plats” trots att inga särskilda skäl finns enl. PBL?

Området har tuffa utmaningar med att hålla vår styrelse fulltalig. Vi har tidigare svarat till projektet och menat att kommunen skulle kunna utreda ett övertagande av hela Ängsholmens vägnät och parkeringar. Idag ansvarar kommunen för gång- och cykelbanan längs med Mälby vägen med tanke på den kommentaren tidigare framförts om att det skulle bli ett osammanhängande vägnät att ansvara för.

Nu föreslås i denna detaljplan ett fortsatt ”enskilt” huvudmannaskap utan att ge svar på hur kraven ställda i detaljplanen ska kunna uppfyllas avseende vägmarks förbättringar. Vi ställer oss frågande, vad innebär detta ekonomiskt för samfälligheten? Vilka krav på kostnader/ iordningställande av nuvarande vägar krävs när man nu avser att detaljplanera området östra för mer permanentboende.

Det beskrivs på (sid 28) enl. följande “om” kommunen tar över huvudmannaskapet så krävs en upprustning av vägarna till kommunal standard? Kommunen menar då att det inte finns tillräckligt starka skäl med ord som ej samhällsekonomiskt, krävs utökade krav på upprustning, standardhöjning och breddning av gator krävs, kostnader kommer behöva fördelas inom planområdet och en ev utredning krävs?

Fråga: Hur ser då kraven ut för vår samfällighet? Är det att fortsätta driva det som en enskild anläggning likt i dag? Det framgår tydligt att kraven höjs i detaljplanen avseende krav på vägbredder m,m. Vad kommer det innebära för berörda arrende/framtida och nuvarande fastighetsägare på östra och västra sidan?

Kommunen anger i underlaget att allmänintresset för vägarna är lågt vilket vi som boende i området kan dementera. Under sommarperioden juni-aug så översvämmas vårt område av motorburna fordon från allmänheten till våra båda badplatser, bryggor och utsiktspunkter.

Sid 29 Dagvattenfrågor: Här tolkar samfälligheten beskrivningen att vägdiken, svackor m,m, kommer att underhållas av VA huvudman och inte kommer att

åligga samfälligheten att tillse funktioner för avrinning, rensning och klippning utförs.

Fråga: Det beskrivs som att en ny gemensamhetsanläggning ska bildas med uppdrag att drifva och underhålla gator och diken i området? Kommer det att krävas en ny förrättning för östra sidan för detta?

Fråga: De mindre vägarna som samfälligheten inte ansvarar och underhåller i dag är markerade som "Gata" i detaljplansritningen, där har samfälligheten inte fått svar på hur man tänker sig den fortsatta hanteringen av dessa vägar mer än att kommunen kommenterat kort att drift och underhåll fortsatt ska underhållas av enskilda arrendatorer och fastighetsägare.

Detta berör dessa vägar enl. samfälligheten: del av norra Järpvägen, Korpvägen, Måsvägen, Sparvvägen, samt några namnlösa infarter efter Ängsholmsvägen. Det behöver framgå tydligt i detalj planhandlingar i så fall.

Sid 32 Avfallshantering?: Yta är avsatt för vändplats på Andvägen samt Ängsholmsvägen!

Fråga: Vart på Ängsholmsvägen är denna yta inritad, utgår från att Andvägen nyttjar vändzonen.

Kommentar:

Sid 23 badplats

Planbeskrivningen har justerats enligt synpunkt.

Sid 27 gator och trafik

Kommunen ställer inga krav på samfälligheten om iordningställande av vägen. Däremot finns krav på tillgänglighet för allmänheten vid erhållande av kommunalt driftbidrag.

Kommunen har inför och under planarbetet utrett frågan om vägövertagande inom planområdet men anser att det inte är motiverat, vilket kommunen beskrivit i planbeskrivningen samt i svar på er samrådsynpunkt (se sidorna 13-15 i sammanställning av samrådsynpunkter, daterad 2022-06-22. Särskilda skäl enligt Plan- och bygglagen finns, vilket redogörs för på sida 27 i planbeskrivningen.

Vid enskilt huvudmannaskap är kommunen ej huvudman för vägområdet. Förslaget är att befintlig samfällighet fortsatt ansvarar för drift och underhåll av vägarna inom planområdet. Det finns inga formella krav på utbyggnad enligt föreslagen vägsektion. Genomförandet av detaljplanen innebär att vägområdets avgränsningar formaliseras. Vägområdet avsätts i detaljplan för att möjliggöra föreslagen sektion.

Allmänintresset av vägarna bedöms som lågt. Den period där man kan ana ett behov av hög tillgänglighet för allmänheten är mycket riktigt under sommarhalvåret, men mer specifikt under semestertider. Under större delen av året bedöms vägarna till övervägande del användas av arrendatorer, boende eller motsvarande inom planområdet.

Sid 29 dagvatten

Rent gatuvatten hanteras av väghållaren. Blandat vatten från fastighet och gator hanteras av VA-huvudman om verksamhetsområde finns.

En omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning är förmodligen nödvändig för att genomföra detaljplanen. Ansvarsfördelningen fördelas i anläggningsförrättningen.

Yta för vändplatser finns avsatt på Andvägen och Skatvägen, inte Ängsholmsvägen. Planbeskrivningen justeras enligt synpunkt.

Privatperson 2

Min synpunkt i det hela är att kanske man från Kommunens sida skulle vara lite mer hjälpsam mot alla arrendatorer och de frågor som vi har gällande kostnader och annat. Det är ju ganska stora investeringar vi talar om med indraget VA och många är, som ni märkt i de synpunkter som inkommit, lite äldre och har inte finansiella muskler för detta. Då finns det ju en risk att hink-in hink-ut kommer kvarstå för många av de 120 (118) tomterna, oavsett vad som sagts av arrendatorerna i samrådet. Då tappar man ju mycket av den bärande idén med det hela; att förbättra Mälarens vattenstatus.

Kanske skulle Kommunen utse en samordnare som kan svara på ALLA de frågor som ni i projektet bara skjuter ifrån er till EEM, Lantmäteriet med flera? Det behöver ju inte vara exakta kostnader i alla lägen men åtminstone ungefärliga, annars finns det ju en risk att många går in i detta utan att förstå vad det kommer att kosta i slutänden? Eller att de hoppar av på grund av den stora osäkerheten. Kortfattat kan man ju sammanfatta det som att vi arrendatorer vet fortfarande inte VAD detta kommer att kosta oss, vi vet heller inte NÄR det kommer genomföras, vi vet inte HUR vi kommer att få anpassa våra kommande fastigheter. Ändå begär ni att vi inom kort kommer att vara tvungna att fatta beslut om denna för oss arrendatorer, i förhållande till storleken på och användbarheten av våra stugor, ganska stora investering.

Nu till mina synpunkter på Granskningshandlingen:

Först en generell kommentar; jag anser att bilderna på sidan 23 samt plankartan är i alldeles för liten skala för att vara läsbara. Plankartan innehåller dessutom en massa förkortningar och andra markeringar på kartan som gör det svårt att riktigt se "sin" arrendetomt. Bilderna på de skyddsvärda träden går heller inte att uttyda och plankartan är som sagt för gyttig för att ta ställning till. Jag skulle önska att ni sänder ut dessa dokument på nytt i förstorat format. Det är näst intill omöjligt att läsa förklaringsexterna i rutorna till höger i Plankartan i den storlek som ni sänt ut till oss arrendatorer. Vi ska väl inte behöva åka till de platser där de ställs ut varje gång man vill kontrollera/läsa något ur kartan?

Sid 5: Planprogram

Det står att "Inga nya fastigheter skapas på Ängsvaktarens åkertäppor". Jag har för mig att jag har sett i tidigare framtagna dokument var dessa åkertäppor ligger, men för formens skull och för framtida bruk så vore det väl smakligt om dessa åkertäppor fanns inritade och nämnda på en karta som del i dokumentationen?

Sid 7: Mark och vegetation

Där står att "Vegetation på och i anslutning till tomterna bör i så stor utsträckning som möjligt bevaras". Bra, men då anser jag även att de nuvarande tomtgränserna mellan arrendetomter också ska bevaras som de är på arrendekartorna (se bifogade kartor). Detta för att ingen ska få för sig att gränser flyttas och därmed eventuellt sedan tar bort vegetation som de själva inte planterat. Se även mina kommentarer i punkten Sid 18 - 19: Fastighetsstorlek nedan.

Sid 11 - 12: Fornlämningar

Där står att "Den som utför arbetsföretag som berör en fornlämning svarar för kostnader för åtgärder". Detta är ju väldigt vagt och luddigt formulerat. Vad

menas med detta? Vilka åtgärder gäller det? Är det om vi gräver på vår kommande nya fastighet för ledningar från anslutningspunkten till bostaden eller är det om vi behöver justera marken för en ny bostad, om det då hittas någon fornlämning så får man stå för alla utgrävningskostnader, eller...? Finns det försäkringar som täcker dessa i så fall för det kan ju bli vansinnigt dyrt?

Där står vidare att "Alla övriga markingrepp måste tillståndsprövas enligt KML." Betyder det att alla vi arrendatorer som planerar att dra in VA i stugorna måste söka detta tillstånd var och en för sig? Vad kostar det i så fall och vad händer om man inte får tillstånd? Eller menas det här att Länsstyrelsen redan beviljat detta tillstånd även för arrendatorernas framtida VA dragningar och/eller förberedelse av ny husgrund på egen, friköpt tomt?

Vad står KML för? Finns inte med i Förkortningar och förklaringar.

För övrigt står det fortfarande Torshälla 139:1 i textmassan men på bilden på sid 12 står det Torshälla 140:1....

Sid 13: Bebyggelseområden

Det står att "För att kunna möjliggöra en anslutning till det kommunala VA-nätet anses möjligheten att kunna göra en mindre utbyggnad nödvändig". Jag anser att det är lika nödvändigt att antingen kunna isolera nuvarande byggnader och/eller bygga helt ny byggnad för att det ska finnas någon rimlighet i anslutning till kommunal VA. Detta eftersom det är ett fritidsområde och fritid har man ju året om, inte bara på sommaren, så byggnaderna måste kunna göras frostsäkra genom omfattande isolering, byte av fönster och andra åtgärder.

Det står vidare att "största enskilda komplementbyggnad får högst vara 15 m²". I vårt fall har vi idag som största byggnad 16,5 m² (enligt bygglovet från 1960-talet då stugan byggdes ut), samt en liten stuga på ca 8 m² och en del i en bod (ca 3m²). Planen är att riva den lilla stugan (om vi får det?) och sedan ersätta den med en ny huvudbyggnad om 50 - 60 m² men behålla den tidigare "stora" stugan på 16,5 m². Kommer vi att kunna göra så då den ju är något större än de max 15 m² ni skriver om? Annars måste vi ju riva båda byggnaderna och det känns ju inte alls bra. Vi kan ju heller inte investera i markköp samt dra in VA och sedan "bo" i en oisolerad stuga på 16,5m²! Stugan består idag två "rum" men inget egentligt kök och heller inget egentligt sovrum och definitivt ingen plats för badrum/toalett/dusch.

Vår Tomt nr ■ ligger ju dessutom långt ifrån själva fornlämningen, det finns inte en chans att se vår tomt eller byggnader från fornlämningen (eller tvärtom) så den kan ju inte påverka upplevelsen av fornlämningen över huvud taget. Det kan för övrigt inget av husen på tomt 1 – 10 göra.

Sid 15: Bebyggelseområden

Det står att "Vid bygglov ska antikvarie delta i lovprocessen" Vad innebär detta? Är det något som Byggnadsnämnden ordnar och bekostar? Eller kostar det extra för den som söker bygglovet? Innebär detta också att det kommer vara tillåtet att bygga ett nytt bostadshus på tomt nr ■?

Sid 16: forts. Bebyggelseområden

Det står att "Fördelningen har utgått från nuvarande arrendekarta.....Ambitionen har varit att behålla sträckningen som redovisas i arrendekartan....." Ja, bra. Vi vill att de gränser som finns i arrendekartan ska gälla som ett minimum, sedan kan vi självklart tänka oss större tomt än idag om det inte sker på bekostnad av våra grannars tomter utan tas från nuvarande NATUR ut mot GATA för att förenkla framtida angöring och även parkering.

”Prickmarken” i vårt fall upptar ca 50 % av tomtens yta...inte mycket spelrum för oss då vi dessutom har en ek som är mer än 65 cm i diameter och därmed kräver 15 m diameters skyddsområde.

Sid 17: Placering, utformning, material, byggnadsteknik.

Luftighet mellan byggnader blir även detta svårt för oss om dessa 5 m är ett absolut krav, det står ju riktmärke visserligen. Men, de övriga kraven gör att det känns oerhört begränsat för ett nybygge. Som jag skrivit tidigare; hoppas nu bara att dessa oerhört begränsande faktum tas hänsyn till när priset sedan ska sättas på tomtarna.

Den korsmark ni hänvisar till hittar jag inte alls på kartan?

Sid 18 - 19: Fastighetsstorlek

Idag är vår arrendetomt nr 4 ca 810 m², enligt arrendeavtalet som är daterat 2015-04-10, då vi övertog arrendet efter min mamma.

På den förra Plankartan från 2021 fanns inte arrendetomterna inritade, då fick man gissa lite grann hur det skulle bli framgent genom att tänka sig in i hur respektive arrendetomt var lokaliserat på det område ni lagt in som kvartersmark, med restriktioner. I den uppdaterade Plankartan daterad 2022-06-22 så finns arrendetomter inritade MEN, gränserna är ju i den nya kartan upprättad 2022-06-22 om dragna och stämmer inte alls bra med de arrendekartor vi har och heller inte med de faktiska gränserna som vi haft i ”alla år” (jag har varit på Ängsholmens tomt 4 sedan jag föddes 1962). Vår tomt gränsar mot tomt nr 5 med ett staket som är uppfört på slutet 50-talet eller början 60-talet och det finns tomtrör kvar i stenar och i mark och som vi alla tre tomter (nr 4, nr 5 och nr 6) har förhållit oss till under de ca 80 år som passerat.

Det står i det nya dokumentet (Granskningsdokumentet) på sid 19 att ”arrendatorerna fick rita in sin upplevda tomt på en karta”? Jag har endast ett minne av att ni skickade ut att vi skulle pricka in våra BYGGNADER på respektive tomt, inte rita in, eller rita om, arrendetomtsgränserna? Hursomhelst; om vi nu har missat att göra det så är i alla fall vår tomts gränser inte hänsyn taget till i den nya kartan. Vi vill ABSOLUT INTE att den gräns som vi nu kan uttyda i den nya kartan ska gälla, i alla fall inte mot tomt nr 6. OM det är så att arrendatorn på tomt nr 6 har haft synpunkter och ”vill” att gränsen mellan oss ska flyttas så kan ju inte detta få ske utan dialog med oss? Det vore ju anarki. Dessutom var jag närvarande när de nuvarande arrendatorerna av tomt nr 6 hade köpt sitt arrende och fick nycklarna år 2020 av tidigare arrendator, som är en släkting till oss, som gick igenom med dem, med mig som sagt närvarande, var tomtgränsen mellan våra arrendetomter går.

Vi betackar oss också från synpunkter i dessa dokument från grannar som har åsikter om var vi ska parkera våra fordon på vår framtida tomt. Sådana åsikter hör väl ändå inte hemma i denna dokumentation?

Det har även skrivits i samrådsdokumentet om ”skevhet” mellan våra tomter (4 och 6). Detta förstår vi inte alls! Tomtgränsen är helt rak, finns ingen skevhet i den.

Det har skrivits som svar från Kommunen att ”Vid avstyckning kommer en tydlig fastighetsgräns mätas upp, vilket Lantmäteriet ansvarar för”. Jag förstår inte den kommentaren i sammanhanget? Har Kommunen också uppfattningen att det är någon ”skevhet” i gränsdragningen idag mellan tomt nr ■ och tomt nr ■? Det finns ju tomtrör i mark som man enkelt kan utgå ifrån och som stämmer med de arrendekartor vi har. Inget är otydligt gällande gränsen mellan tomt ■ och tomt ■, som det antyds i samrådsdokumenten. Den kan vara svår att se på grund av

vegetationen (häck mm) men det är självklart hur och vart gränsen går. Plankartan som ni bifogar är däremot i alldeles för liten skala och det hjälper inte att man förstorar upp den, det blir inte tydligt oavsett. Se bifogade, visserligen i viss mån schematiska kartor som vi har över området där man ser hur gränserna går jämfört med hur byggnaderna ligger.

Bilagor:

Arrendekarta 1: En ganska OK kopia

Arrendekarta 2: En kopia vi fick ut i samband med nybyggnad på tomt nr ■

Arrendekarta 3: Föreningens karta, ganska otydlig.

Det måste väl ändå vara så att när tomterna ska mätas in för friköp så måste ju arrendekartan gälla samt de gränser som gällt sedan starten av detta område på 1940-talet? Åtminstone de gränser som ligger mot andra arrendetomter måste ju respekteras, det är ju en annan fråga i de fall de justeras mot GATA eller mot NATUR.

Ni skriver ju att ”endast i undantagsfall bör avsteg göras.” Det tolkar vi som att ni menar att avsteg från ursprungliga, nu gällande gränser ska göras endast i undantagsfall. Ni kan ju inte låta vissa arrendatorer få företräde att rita om gränser mellan fastigheter/arrendetomter hur de vill utan att båda parter är närvarande samtidigt? Det blir ju som sagt envälde och anarki.

Vi vill ha ett 100 %-igt svar här från er att Plankartans nuvarande gränser, som är oerhört svåra att se detaljerna i då skalan är för liten, endast är rådgivande och att de slutliga gränserna kommer vara i linje med arrendekartor och att nuvarande arrendator kommer kunna vara med och se till att det inte görs avsteg från arrendetomternas gränser utan att det är överenskommet!

Vår gräns mot tomt ■ utgörs som sagt till stor del av ett staket och det finns även ett rör i mark som utgör ett tre-tomts-möte (tomterna ■ - ■ - ■). Det finns ytterligare ett rör i sten som markerar gränsen mellan tomt ■ och ■ norra delar. Vår gräns mot tomt nr ■ utgörs av häck; en äldre häck som planterades av min mormor för lång tid sedan och en nyare häck som vi planterat. Häckarna följer nuvarande arrendetomtgränser och vi vill naturligtvis att det fortsätter vara så. Vi har arrenderat tomten sedan år 1940 och vet var gränserna går och vill inte ha någon ändring av dessa nu då vår tomt ligger mellan två tomter. Den sida av tomten som vetter mot allmän mark (NATUR) eller GATA är annat, där kan vi tänka oss att flytta så vi får STÖRRE tomt än idag. Bland annat för att säkerställa att de stora enar som finns där blir kvar. De måste vara unika i området för sin storlek. Även för att underlätta framtida angöring och parkering, som vi själva kommer att avgöra var den blir.

I sammanhanget vill vi även påpeka att från tomt nr ■ så når man inte ”berget” ut mot Mälaren på ett enkelt sätt utan att gå över tomt nr ■ eller ■ eller över båda. I så fall måste man runda tomt nr ■ var gång man ska gå de ca 30 - 50 m som det handlar om. Om man i stället måste gå runt så blir sträckan för lång. Detta inskränker på tillgängligheten till berget för vår del så vi yrkar på ett servitut här. Det finns ett naturligt stråk i form av en upptrampad stig som kan nyttjas. En fråga i sammanhanget: ni skriver att servitut ska sökas hos Lantmäteriet, det förstår och accepterar vi men; i vilket skede kan vi göra detta? Här behöver vi ha vägledning från någon som vet. Vi kan väl inte söka servitut redan nu på arrendetomter, eller...?

För övrigt vet jag inte heller vilken arrendekarta ni hela tiden hänvisar till? Finns det en officiell sådan som ni kan distribuera?

Det står att ”gränsmarkeringar där de finns består av häckar, träd, buskar staket och murar”. Jag vet dock att i tomt nr ■ närhet så finns det rör i mark och rör i sten som tomtmarkeringar. Jag håller INTE med er om den metod och bedömning som använts som det står om på sid 15–16. Orsaken till det är att ni ensidigt verkar ha dragit om gränsen mellan tomt ■ och tomt ■ utan vår vetskap och inblandning.

Sid 29: Gator och trafik

Där står att ”Eskilstuna kommun äger...samtliga fastigheter kommer vara delägare i den bildade gemensamhetsanläggningen”. Vad kommer detta att kosta oss löpande? Hur blir det med de som inte köper loss sina tomter, dvs de som väljer att fortsätta vara arrendatorer? Kommer Eskilstuna kommun ta deras andel av kostnaderna i denna gemensamhetsanläggning?

Sid 31: Teknisk försörjning, Vatten och avlopp

Det står att ”Eskilstuna kommun kommer via Eskilstuna Energi och Miljö bygga ut ett trycksatt spillvattensystem till fastighetsägarna. Dessa kommer själva att få stå för installation av pump och tillhörande sump samt drift av dessa”. Jag förstår inte vad ni menar med det? Spillvatten är väl avloppen, eller? Eller är det tre system; dricksvatten, avlopp och spillvatten? Om spillvatten är avlopp, vad kommer denna utbyggnad att kosta oss? Gäller den alla kommande hushåll eller endast de som friköpt? Vad kostar pump och sump och vad kostar driften? Här vill jag inte ha till svar att det får ni kolla med EEM, den uppgiften tycker jag att Projektet ska ta på sig att kolla upp samt kommunicera till de som kommer att drabbas.

Återigen; hur blir det med de som väljer fortsätta vara arrendatorer i detta sammanhang? Det står ju att fastighetsägarna ska stå för kostnader för pump och sump och drift, kommer Kommunen stå för den del av kostnaden som blir kvar för den andel som fortsätter vara arrendatorer?

Det är dessutom lite tvetydigt detta: Det står först om trycksatt spillvattensystem som fastighetsägare ska stå för sedan står det i nästa stycke att de framtida fastigheterna ansluts med självfall? Är det trycksatt eller är det självfall? Jag förstår inte detta?

Det står vidare att ”Ansökan om uppskov för att ansluta sig kan göras hos Miljö- och räddningstjänstförvaltningen (Miljökontoret).” Menas här att alla de som vill fortsätta med arrende och hink-in hink-ut måste ansöka om detta? Vad kostar det i så fall att få ett sådant beslut godkänt?

Sid 33: Avfall

Så som ytan för vändplats på Andvägen ritats in i den nya plankartan (den för 2022) så är den ju kraftigt annorlunda än kartan från 2021? Vi har inget emot att man gör en rejäl vändplats och kanske använder en del av nuvarande arrendetomter, MEN, på vår arrendetomt samt strax utanför den invid den tänkta vändzonen så finns den enar (en-buskar / en-träd) som jag anser borde vara skyddsvärda. Hoppas att ni kan anlägga vändplatsen utan att någon av dessa enar måste tas bort. Ni skriver ju på flertalet sällen att ”uppvuxna träd och buskar skall sparas”.

Å andra sidan står det ju att körbanebredd på 3,6 m gäller och då blir vändzonen 21x21 m med en diameter på 18 m? Då Andvägen inte håller en körbanebredd på 3,6 m så behöver man väl inte planera denna stora vänd zon, eller...?

Sid 34: Dagvatten

Som jag läser denna karta, som återigen är för liten skala på, så ser det ut att vara gräsdike/vägdike utefter Andvägen? Men, vart kommer detta dagvatten ta vägen sedan? Idag finns det ett ej skött dike från en brunn vid Starvägen (en brunn som ni nämner på annan plats i dokumentet) och som idag slutar vid tappstället för sommarvatten vid "vändplatsen" på Andvägen. Vart vattnet sedan tar vägen känner jag faktiskt inte till, men jag har aldrig sett detta dike översvämmat så den är antingen en vägtrumma ut i Mälaren eller helt enkelt en stenkista vid slutet av detta dike. Men om det nu ska anläggas nya diken (?) så kan det ju bli mer vatten och därmed översvämning av den kommande vändzonen för avfallshanteringen?

Sid 35. Skyfallshantering

Mycket svårtydd karta. Hade varit bra om åtminstone några vägsträckningar varit med på denna karta för bättre orientering.

Sid 37: Genomförande

Hur kan ni sätta en så lång tid som 10 år som genomförandetid? Många av nuvarande arrendatorer kanske inte lever om 10 år, hur ska man / vi kunna ta beslut när genomförandetiden är så lång utan att ens ange en ambitionsnivå på när i tiden och hur lång tidgenomförandet kommer ta? Ska vi binda oss och betala saker och sedan inte ens veta om vi kommer att ha möjlighet att få uppleva detta projekts slutförande? Om detta projekt kommer att ta 10 år att genomföra så betyder det ju minst 10 år av byggtrafik och oväsen för själva VA utbyggnaden (den kommunala delen) sedan tillkommer allt grävande, rivande och byggande på respektive tomter under lång tid framöver.

Jag förstår att detaljplanen behöver gälla i 10 år, men nu tolkar vi alla det om att det kommer att ta hela 10 år att genomföra VA utbyggnaden.

Sid 38: Fastighetsrättsliga frågor

Det står att samtliga bildade fastigheter ska ingå i gemensamhetsanläggning med samfällighetsförening för drift och underhåll av vägnätet. De kommande eventuellt kvarvarande arrendatorerna ska väl även de ingå i detta? Eller tar kommunen detta ansvar som kvarvarande fastighetsägare av de resterande arrendetomterna (de/vi som fortsatt väljer hink-in hink-ut)?

Sid 39: Ekonomiska frågor, Kostnader

Kommer vi nybildade fastigheter ha rätt till ledningsrättsersättning?

Hur stor kommer planavgiften att bli? Återigen; ge ett ungefärligt belopp hellre än att hänvisa att vi ska kolla detta med avdelning si eller så.

Sid 40: Tekniska frågor, El

Kostnaden för anslutning till EEM:s olika nät debiteras enligt gällande taxa. Gäller detta även el? Vi är ju anslutna till el redan idag, inte måste vi väl betala ytterligare en anslutningsavgift? Hur stor blir den i så fall?

Sid 40: Tekniska frågor, Dagvatten

Det står att "varje fastighet ska ha en godkänd dagvattenlösning redovisad i bygglovs- eller anmälningsprövning". Vad innebär detta? Ska varje byggnad föras med en dagvattenlösning, eller...? Vem avgör om den blir godkänd? Finns det några riktlinjer här? Räcker det med att regnvatten går till en stenkista? Eller borde det vara en mer hållbar lösning där alla samlar upp sitt eget regnvatten och återanvänder för bevattning? Innebär detta även att OM vi skulle få byggnadslov

för en ny byggnad att vi även måste ordna en godkänd dagvattenlösning för alla befintliga byggnader också?

Kommentar:

Kostnader sätts enligt gällande taxor, som kan hittas hos respektive ansvarig myndighet hos kommunen, eller via marknadsmässiga bedömningar. Att ge en ungefärlig kostnad är inte möjligt då det är beroende av enskilda faktorer som till exempel tomtstorlek, och heller ingenting som detaljplanen ska hantera. Kommunen kan inte uttala sig för Lantmäteriets handläggning.

Planhandlingar i fullt format har under granskningen ställts ut på dansbanan i Ängsholmen, biblioteket i Torsbälla och på Värjan i Eskilstuna. Alla planhandlingar inklusive underlag finns tillgängligt på kommunens hemsida. Kommunen bedömer att det funnits möjlighet för sakägare att ta del av planförslaget.

Sid 5 planprogram

Hänvisningen till ängsvaktarens åkertäppor är ett ställningstagande från planprogrammet och som var med vid formulerandet av syftet till planuppdraget. Åkertäpporna ingår inte i planområdet för detaljplanen. Genom att inte planlägga det området så uppfylls ställningstagandet.

Sid 7 Mark och vegetation

Fastighetsgränser kommer hanteras vid fastighetsbildningen som görs i detaljplanens genomförande. Ambitionen för detaljplaneringen är att till stor del bevara de gränser som finns idag samtidigt som nya kan behövas för att lösa viss praktisk tillgänglighet.

Sid 11 – 12 Fornlämningar

Den som äger och gräver ansvarar själv för kostnader. Länsstyrelsen beslutade 2022-12-06 om tillstånd för ingrepp inom fornlämningsområdet i enlighet med detaljplanens regleringar. Detta tillstånd gäller endast de markingrepp för bebyggelse och VA som överensstämmer med detaljplanen. Ytterligare markingrepp, till exempel grävning, schaktning, anläggande av saker som kompost, staket, utedusch och liknande, planering eller annan åtgärd som täcker eller skadar fornlämningen eller fornlämningsområdet kräver ny tillståndsprövning av Länsstyrelsen. KML står för kulturmiljölagen (1988:950) vilket står i tredje stycket under avsnittet "Fornlämningar" på sidan 11 i planbeskrivningen. Fornlämningen Torshälla 140:1 ligger utanför planområdet och beskrivs ej i planbeskrivningen.

Sid 13 Bebyggelseområden

Ni ska hålla er inom föreslagna regleringar. Eventuella åtgärder kommer prövas i samband med bygglövsansökan. Observera dock att detaljplanens regleringar endast är tillämpbara vid eventuella åtgärder som nybyggnad. Om byggnader eventuellt skulle bli planstridiga innebär det inte tvång att riva.

Sid 15 Bebyggelseområden

Antikvarisk kompetens ska delta i lovprocessen för att säkerställa att påverkan på fornlämningen minimeras.

Sid 16 forts. Bebyggelseområden

Se svar under Sid 7 Mark och vegetation ovan.

Sid 17 Placering, utformning, material, byggnadsteknik

Prissättning av tomter hanteras utanför detaljplanen. Korsmarken finns i plankartan, bland annat utmed Ängsholmsvägen.

Sid 18-19 Fastighetsstorlek

De illustrerade fastighetsgränserna i plankartan är endast illustrationer för att visa hur fastighetsindelningen skulle kunna lösas. Fastighetsgränser bestäms i fastighetsbildningen, vilket sker efter detaljplanens genomförande, och är en fråga för Lantmäteriet och inte kommunen. Inga lagliga gränsmarkeringar finns då det inte finns några fastigheter reglerade. Parkering ska ske på egen fastighet. Eventuella servitut får ni ansöka om hos Lantmäteriet. För att kunna inrätta servitut behöver det finnas fastigheter att ålägga rättigheter. Det kan därmed göras efter att fastighetsreglering skett.

Sid 25 Strandskydd

Gränsmarkeringar i detta fall syftar till de objekt som är inmätta som utgör tydliga gränser i grundkartan. De eventuella rör som finns inom planområdet är inte gränsmarkeringar i laglig mening. Även om de används som tomtmarkeringar av arrendatorer så har de ingen formell rättighet då det inte finns avstyckade fastigheter.

Sid 29 Gator och trafik

De som väljer att fortsätta arrendera kommer med största sannolikhet likställas med fastighetsägare, precis om i gällande samfällighet.

Sid 31 Teknisk försörjning, vatten och avlopp

Spillvatten är den tekniska termen för bland annat avloppsvatten. Alla bushåll inom planområdet kommer att vara tvungna att betala anslutningsavgiften, oavsett om de friköpt sin fastighet eller ej. Pris för VA-anslutning sätts enligt gällande taxa, som kan ses på Eskilstuna Energi och Miljös hemsida, och är bland annat beroende av fastighets- eller tomtstorlek. De som väljer att ej friköpa sin tomt kommer likställas med fastighetsägare och åläggas samma kostnader, som anslutningsavgift, som de som friköper. Taxa för Miljökontorets verksamhet finns på kommunens hemsida.

Sid 33 Avfall

Körbanelängden är inte styrande för utformningen av vändplatser. Andvägen föreslås utformas med körbanelängd om 5 meter. Vändplatser ska ha en radie om minst 9 meter för att möjliggöra vändning. De autobuskar som beskrivs är inte bedömda som skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition.

Sid 34 Dagvatten

Gräsdiken kan fördröja och till viss del rena vattnet innan det når recipienten.

Sid 37 genomförande

Genomförandetiden är den tiden som detaljplanen bedöms behöva för att genomföras i sin helhet. Detta innefattar även den byggrätt som ges av detaljplanen, och inte bara VA-utbyggnaden. Enligt Plan för dricksvatten och avlopp för Eskilstuna kommun, också kallad VA-planen, är utbyggnadstiden 2-3 år för VA, och planerat mellan 2024-2026. Detaljplanen får inte ändras, upphävas eller ersättas innan genomförandetiden gått ut utan berörda fastighetsägares godkännande.

Sid 38 fastighetsrättsliga frågor

Arrendatorer kommer precis som idag likställas med fastighetsägare.

Sid 39 ekonomiska frågor

Eventuella ledningsrätter med eventuella ersättningar prövas i respektive lantmäteriförrättning. Planavgift tas ut enligt gällande taxa, som finns på kommunens hemsida.

Sid 40 tekniska frågor, el

Befintliga kunder inom planområdet ska inte betala någon anslutningsavgift. Om en blivande tomt eller fastighet inte har en anslutning idag så kommer en anslutningsavgift debiteras.

Sid 40 tekniska frågor, dagvatten

Alla fastigheter ska ha en godkänd dagvattenlöning enligt kommunens dagvattenriktlinjer. Det är bygglövsavdelningen som prövar detta i samband med bygglövsansökan.

- Privatperson 8** Den planerade VA-anslutningsavgiften uppgår idag till ca 200 000 kr, något olika beroende på tomtens storlek. Såvida man inte kan, eller önskar, köpa sin tomt är kostnaden för fortsatt boende, förutom arrendet, alltså 200 00 kr! Som pensionär är man ”spärrad” som låntagare i bank. Har man inte motsvarande summa att tillgå på annat sätt är fortsatt boende i Ängsholmen tillända!

Kan det vara kommunens mening att på detta sätt mer eller mindre vräka boende som i många år skött sina avgifter och därtill vårdat kommunens mark till att bli ett vackert och attraktivt område? Om inte – medverka till att lösa eventuella ekonomiska hinder!

Det är min bestämda uppfattning och förväntan att VA-anslutningsavgiften ska kunna läggas till avgiften för kommande köpare av tomten när arrendet upphör. Alternativt att kommunen svarar för den kostnaden i avvaktan på att arrendator beslutar sig för att avyttra tomten.

Kommentar:

Kommunen har i Plan för dricksvatten och avlopp för Eskilstuna kommun, antaget av kommunfullmäktige 2020-06-17, §88, beslutat om utbyggnad av kommunalt VA till bland annat Ängsholmen. Syftet är att upprätta en hållbar utveckling av VA-försörjningen. Kommunen kan med stöd i Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) ta ut en avgift för att bekosta utbyggnaden.

- Privatperson 54** På vår tomt nr [REDACTED], Ängsholmen finns 2 st stora tallar som börjar få oproportionerliga rot- och grenverk. Grenar och rötter har börjat nå fram under och över byggnaden. Därför vill vi få möjlighet att vid ett framtida tillfälle få fälla dessa träd

Kommentar:

Eventuell fällning av träd kan kräva marklov. Det får hanteras när eventuell ansökan inkommer.

- Privatperson 55** Enl kommunens skrivelse framstå att Ängsholmes Östra är historiskt och bevaras som det är men samtidigt ska det installeras VA jag får inte ihop det. Vi är många som inte vill ha detta VA ju därför att bevara området som det är idyllist och historiskt. För att det inte finns så många ställer kvar som detta.

Kommentar:

Ambitionen är att bevara områdets karaktär samtidigt som förutsättningar för att ansluta området till kommunalt VA ges. Bedömningen är att en mindre ökning av byggrätter inom området är motiverat. Samtidigt föreslås ett antal regleringar för att på så vis behålla områdets karaktär.

Privatperson 13 1) Gällande byggrätterna på upp till 100 kvm byggnadsarea så vore det bra om de kunde vara större. Med dagens moderna isolering av hus och krav på energieffektivitet så återstår för en 100 kvm byggarea knappt 90 kvm boarea. I framtiden troligen mindre än så med tanke på trenden med tjockare isolerade fasadväggar. Majoriteten som söker att bo i hus önskar en större boarea.

Två olika alternativ kan vara att antingen öka tillåten byggnadsarea eller säkra att maxmått för byggnadshöjd ochnockhöjd möjliggör byggande av 1.5-planshus med normal innertakhöjd för båda våningarna och normal takvinkel.

2) Skissat tomtområde ser överlag bra ut för min tomt [REDACTED]. Vill framhålla att önskan är att ta i beaktande den historiska användning av tomten där den mot söder bakom den mindre byggnaden sträckte sig ca 2-3 meter till från byggnaden som på tidigare förslag och där en metallpinne står i marken som "tomtmarkör" sedan decennier tillbaka så vitt jag förstått. Även tomtsträckning österut önskas utökas något då skissad sträckning exkluderar från tomten annars de bärbuskar och odlingsområde som där är.

3) Frågan om huvudmannaskap för vägarna där är fortsatt önskan att kommun tar ägandeskap. I systemet av vägar i området så har vi förstått att Ängsholmen i så fall skulle bli ett undantag. Dock finns ju busshållsplats vid Ängsholmen, Sjöscouterna på området som alla kommuninvånare kan nyttja, badplatsen samt fornborg och framtida naturreservat. Med tanke på den samlade servicen och nyttan för allmänheten ter det sig naturligt att kommun åtar sig huvudmannaskapet.

Går det inte igenom så är förslag att med tanke på områdets komplexa karaktär då kompensera den framtida vägföreningen med utökade ihållande kommunala anslag jämfört med idag för att möjliggöra en säker vägstandard och nå en kompromiss i frågan.

Kommentar:

- 1. Kommunen bedömer att det inte är motiverat att utöka föreslagen byggrätt ytterligare med hänsyn till kulturmiljön.*
- 2. Kommunen har sett över omfattningen på er tomt enligt ert yttrande, och gör bedömningen att inga ändringar kommer föreslås. Föreslagen tomt följer söderut den omfattningen som finns i tillgängligt kartunderlag. Där redovisas ett släpp mellan tomt 116 och 117, som kommunen anser ska bevaras. Kommunen gör dessutom bedömningen att det behöver finnas korridorer med NATUR för att säkerställa tillgänglighet för till exempel skötsel av allmän plats, samt för växt- och djurlivet. Det finns inga "tomtmarkörer" inom planområdet i lagens mening.*
- 3. Kommunen anser att det fortsatt ska vara enskilt huvudmannaskap. Busshållplatsen på Mälbyvägen är på enskild väg. Badplatsen bedöms endast nyttjas säsongsvis och till största grad av närboende.*

Privatperson 26 Vi har tagit del av planbeskrivningen för Ängsholmen 1:2 och upptäckt en
Privatperson 56 felaktighet i kartan där tomgränserna är redovisade.

Det gäller tomgränsen mellan tomterna [REDACTED] och [REDACTED]. Där finns en förrådsbyggnad, som byggdes för länge sedan i samråd mellan arrendatorerna. Förrådet har två sidor med användning av respektive tomt. Förrådet byggdes då med taknocken i tomgränsen, vilket innebär att hälften av förrådet hamnade på respektive tomt.

Förrådets halvor har således dörrar riktade åt respektive tomt för de ytor som nyttjas av respektive arrendator.

På detaljplanens karta är hela området placerat på tomten för [REDACTED], vilket inte stämmer med verkligheten hur förrådet byggdes och hela tiden ägts och nyttjats.

Vi anholder därför att tomtgränsen justeras med 1,3 meter i sydostlig riktning så att den går genom taknocken på förrådet.

Kommentar:

Planhandlingarna justeras i enlighet med er synpunkt.

Privatperson 57 Vi vill komma med synpunkter på gränsdragningen mellan tomtmark och naturmark kring vår stuga på [REDACTED].

På områdeskartan ser vi att den nedre gränsen för tomtmark går alldeles nedanför vår gäststuga eller i linje med buskarna i högerkant på bilden nedan.

Det innebär att området där vi har odlingslådor inte skulle klassas som tomtmark och därmed inte kunna ingå i en framtida avstyckad tomt som vi skulle kunna få möjlighet att köpa så småningom.

Vi har förstått, efter diskussioner med grannar i området, att bedömningen av tomtmark respektive naturmark ska göras utifrån hur marken används idag och även har använts historiskt.

De odlingslådor vi har nu har vi skapat för 6-7 år sedan, men det fanns gamla lådor där redan när vi köpte stugan 2014. Och de lådorna såg ut att ha funnits där under lång tid.

Vi skulle därför vilja att gränsen för tomtmark flyttas fram 5 meter enligt skiss på bilden nedan.

Vi har sett att det redan har skett förändringar i skissen jämfört med förra sommarens förslag. Numera ingår en ”tarm” som innehåller en gräsbevuxen uppfart i vår tilltänkta tomtmark. Det är inget vi har haft synpunkter om, men det är i och för sig bra. Dock är vi också angelägna om att få med denna del som vi verkligen brukar och odlar.

Kommentar:

Kommunen har sett över avgränsningen av er tomt och gjort bedömningen att kvartersmarken till största del kan utökas enligt ert yttrande. Kvartersmarken utökas med 4 meter. Att utöka med 5 meter anses inte vara förenligt med gällande omfattning av arrende. Tomten är inom strandskyddat område och restriktivitet ska generellt sett råda.

Privatperson 4 Jag har en liten sommarstuga på [REDACTED] tomt [REDACTED]. På er utskickade tomtkarta har jag ”blivit av med” gästhus och bod!! Därför vill jag ha en ny på i alla fall mina närmaste grannars och min hus!
Är heller inte speciellt glad över att vägen+diken kommer att ta bort några meter av min tomt (650 kvm enligt arrende). Häck, buskar och eventuellt äppelträd

kommer då att försvinna. Tycker även att vägarna ska skötas av E-tuna kommun, med tanke på Åstråket, Fornborgen, kommunalt bad och kommande Naturreservat. (Vet att ni är av annan åsikt!)

Kommentar:

Illustrerad fastighetsgräns justeras i enlighet med ert yttrande. Observera dock att illustrerade fastighetsgränser endast är illustrationer och inte har någon laglig påverkan.

Kommunen delar inte er bedömning om att vägområdet skulle ta bort del av er tomt. Tvärt om är vägområdet förlagt 1-1,5 meter från era buskar. Kommunen kommer inte ta över huvudmannaskapet för vägar inom planområdet. Se svar på sidan 10 i detta dokument.

Privatperson 56 Vi har tagit del av planbeskrivning för Ängsholmen 1:2 och upptäckt felaktighet i kartan där tomtgränser är redovisade mellan [REDACTED] och [REDACTED]. Den felaktigheten mellan [REDACTED] och [REDACTED] har vi tillsammans med arrendatorerna i [REDACTED] skickat in i en skrivelse till er där vi anhållit er om att justera tomtgränsen.

Om vi får ett positivt besked på denna skrivelse så vill vi här anhålla om att det görs en justering på planerad tomtgräns i sydostlig riktning på [REDACTED] med minst 1,3 meter.

Vi önskar också få ett förtydligande vad gäller i framtiden om det finns ett träd på tomten man köper. För man efter köp ta bort träd på tomten eller finns det vissa restriktioner som gäller och isåfall vilka?

Tyvär finns stor spridning av flera olika invasiva växter i Ängsholmen. Hur kommer ni hantera detta för att inte arrendatorerna skall få ta över problemet vid ett köp av tomt?

Kommentar:

Föreslagen fastighetsgräns justeras i enlighet med er synpunkt. Det kan krävas marklov för att fälla träd, om trädet bedöms som skyddsvärt. Inga inmätta skyddsvärda träd finns på er tomt. Observera att träd kan bedömas skyddsvärda oavsett om de är inventerade eller ej, eller bli skyddsvärda med tiden. Detta beskrivs närmare på sida 22 i planbeskrivningen. Hanteringen av invasiva arter är ett pågående arbete och det finns i nuläget ingen färdig rutin. Det är dock ingen detaljplanefråga, utan kommer hanteras utanför detaljplanen.

- Privatperson 58**
- Föreslagen fastighets-/tomtgräns är i plankartan felaktigt angiven. Även flertalet komplementbyggnader har hamnat inom felaktigt föreslagen fastighet. Nytt underlag om vilka komplementbyggnader som hör till vilka föreslagna fastigheter behöver inhämtas från arrendatorerna i området, utifrån en på nytt framtagen baskarta/grundkarta. Baskartan i plankartan är också inaktuell och behöver uppdateras inför antagande.
 - Som tillägg till punkt ovan är information i första stycket på sidan 19 i planbeskrivningen felaktig. Den information kring vilka komplementbyggnader som hör till vilka huvudbyggnader, som angavs i karta inför samråd av arrendatorerna, är inte längre korrekt presenterad i plankartan. Avslutande mening i samma stycke i planbeskrivningen ”Endast i undantagsfall bör avsteg göras” är därmed mycket olämpligt formulerad. Informationen kring föreslagna fastighetsgränser angivna i

plankartan är direkt motstridig mot vad som sades muntligen av Eskilstuna kommun på granskningsmötet den 7 juli 2022. Vid mötet sades att de illustrerade föreslagna fastighetsgränserna inte hade någon egentlig påverkan.

- Avgränsning, i form av ett streck, för prickmark norr om garage saknas för [REDACTED]. Se bifogad pdf.
- Felaktigt angivet område för Naturmark i den östra delen av föreslagna fastighet för [REDACTED]. Det som nu anges som NATUR i plankartan är ianspråktagen mark upp till släntfoten av berget sedan 40-talet med hävd av odling, fruktträd, bärbuskar, hallonodling och uteplats intill berget – kulturhistoriskt intressant då just detta var till för rekreation och möjlighet till odling för privat bruk. Detta väger givetvis tungt och mark bör upprätthållas som kvartersmark. I arrendeavtalet mot Eskilstuna kommun finns angivet att tomten är ca 950 kvm, vilket också styrker att fastigheten är större än nu föreslagna utbredning i plankartan. Grov uppskattning utifrån plankarta är att däri angiven utbredning utgör ca 600 kvm. Att reglera bort kvartersmark till naturområde, som därmed sköts kommunalt, är direkt olämpligt då denna del av tomten har en privat karaktär och i nära anslutning till byggnader.
- Text som ytterligare styrker punkt ovan, finns i översta stycket på sidan 15 i planbeskrivningen. ”För tomt 11 – 29 utgörs kontakten mot fornlämningen av en brant sluttning. Höjdskillnaden är 17 – 20 meter. Sluttningen utgör en vägg vilken i alla praktiska hänseenden inte kan bebyggas. Det finns därmed en hård gräns för hur nära bebyggelsen kan placeras fornlämningsområdet. Sett från Ängsholmsberget så gör höjdskillnaderna att bebyggelsen knappt är synlig”.
- Som tillägg till punkt ovan. Generellt för Ängsholmen östra är NATUR ej konsekvent angivet i plankartan. Vissa tomter får behålla tomt som fortsatt kvartersmark trots att de tomt ligger inom område som definieras som fornborg.
- En väsentligt använd gångväg för merparten av arrendatorerna i den södra delen av Ängsholmen östra är den som leder ner till den kommunala badplatsen ”Skabbenbadet”. Sträckningen är från gatuadress [REDACTED] och leder ned till badplatsen. Denna anser vi vara av så stor vikt att den ska anges i plankartan med beteckning gång1. Denna synpunkt fanns redan med i synpunkter till plansamrådet men har ej beaktats. Gångvägen har förutom ett kulturhistoriskt intressant perspektiv också en ren praktisk funktion. Gående och i synnerhet barn använder gångvägen till badet för att undvika att gå bland de många parkerade bilarna utmed Ängsholmsvägen liksom den anslutande parkeringen till badet.
- Beteckning a2 ”Inom influensområde för fornlämningen Torshälla 1:1 ska antikvarisk kompetens delta vid bygglov, 4 kap §” bör utgå. Detta med anledning av de stora merkostnader som åläggs privatpersoner i samband med ex. anslutning till VA och uppförande av ny komplementbyggnad

avsedd för våtrum och toalett. Syftet med den antikvariska kompetensens medverkan är inte motiverad. För att hålla bebyggelsen småskalig finns redan övriga reglerande bestämmelser i plankartan. Därtill styrker åter igen översta stycket på sidan 15 i planbeskrivningen, att bebyggelse för [REDACTED] inte har någon påverkan på upplevelsen av Fornborgens.

- Det influensområde som presenteras med dess utbredning på sidan 12 i planbeskrivningen har ingen förankring eller relation till det som Länsstyrelsen utpekat som fornlämningsområde. Ingen övrig information i planbeskrivning finns heller om tillkomst eller historik kring uppkommet influensområde. Den särreglering i plankartan som sker gällande storlek på byggrätter och att det krävs antikvarisk kompetens vid bygglov tycks därmed icke försvarbar för området som uttrycks som influensområde. Berget och dess nivåskillnad på ca 20 m som angränsar till [REDACTED]s östra del är tillräckligt avgränsande för att utgöra gräns för fornborgens influensområde.
- Stycket högst upp på sidan 11 i planbeskrivningen är felaktigt formulerad och med felaktig information. Tomt 1-29 ligger inte inom det som definieras som fornlämningsområde enligt Länsstyrelsen.
- För att angöra tomten till [REDACTED] görs det rakt från söder och parkering sker parallellt med Ängsholmsvägen, söder om det garage som finns inom [REDACTED]. I den föreslagna plankartan saknas utrymme söder om garaget för angöring och parkering vilket behöver justeras. Söder om garaget finns idag ca 9 m som tillhör [REDACTED], vilket möjliggör parkering och angöring. Detta behöver kvarstå och illustreras som kvartersmark i plankartan. Detta är av väsentlighet då det annars kommer krävas servitut över annan arrendators föreslagna fastighet, för att vi ska kunna angöra och parkera. Se bifogad pdf.

Kommentar:

- *Grundkartan har uppdaterats inför antagande. Illustrerade fastighetsgränser har justerats enligt ert yttrande. Observera att dessa endast är vägledande.*
- *Illustrerade fastighetsgränser har ingen rättslig grund. Det är i lantmäteriförrättningen som fastighetsgränser mäts upp och regleras. Kommunens ansikt är att där möjligt ska dessa gränser användas, men det är ingenting som detaljplanen reglerar. Inga motstridigheter föreligger.*
- *Ingen förändring av det som kallas prickmark avses.*
- *Kvartersmarken har utökats med cirka 4 meter mot Ängsholmsberget för att bättre överensstämja med gällande arrende och vad som kan anses vara ianspråktaget sedan tidigare. I och med detta samt justeringen av illustrerade fastighetsgränser i enlighet med er punkt 1 blir er tomt cirka 970 kvadratmeter. Att den är större än 950 beror på möjligheten att angöra vägområdet.*
- *Avgränsningen av natur- och kvartersmark har bedömts utifrån respektive tomt från fall till fall, utifrån platsens förutsättningar. Ambitionen har varit att planlägga för det som kan anses vara rimligt ianspråktaget sett till arrendets omfattning, samt att lösa praktiska problem.*

- *Synpunkten angående stigen bemöts på sidan 23 i sammanställningen av samrådssynpunkter. Kommunen avser inte att utveckla stigen. Gångstigen som går parallellt med tomt 28 och 29 berörs endast till minimal del av föreslagen kvartersmark. Stigen bedöms inte som kulturbistoriskt viktig.*
- *Antikvarisk kompetens ska delta i bygglovsprocessen och är ingenting som sökande avses bistå med. Antikvarisk kompetens motiveras av att eventuella om- och utbyggnader kan ha en negativ inverkan på fornlämningen. Endast reglering av utformning inte anses vara tillräckligt.*
- *Det är Länsstyrelsens avgränsning som har använts i planhandlingarna och utformningen av planförslaget.*
- *Länsstyrelsen har gjort bedömningen att tomt 1 -29 ligger inom fornlämningsområdet. De har bland annat yttrat sig i planprogrammet för Ångsholmen, godkänt av Stadsbyggnadsnämnden 2015-09-22. Inom detaljplanen har Länsstyrelsens lämnat yttrande på behovsbedömningen, daterat 2018-09-07, och på granskningsförslaget daterat 2022-08-25, vilket kan läsas längre upp i detta dokument, där de fortsatt bedömer att bebyggelsen inom tomt 1 – 29 ska hållas småskalig då den är inom fornlämningsområde.*
- *Kommunen bedömer att tillräcklig utrymme finns avsatt för att möjliggöra angöring.*

Privatperson 7 Samma yttrande som under samrådet inkom. Kommunen hänvisar därmed till sitt svar på synpunkten i sammanställning av samrådssynpunkter, upprättat 2022-06-22.

Privatperson 14 Önskar utöka tomten något för att möjliggöra/underlätta angöring till fastigheten bilparkering samt trapp till huset. P.g.a. kraftigt kuperad terräng behövs en närmare anslutning.

Detta medger också större möjlighet att anlägga VA på egna tomten och ej behöva servitut från kommunen.

VA-anslutning till [REDACTED] har utmaningar p.g.a. kraftiga kuperingar samt att stor del av fastigheten består av berg. Med tomt enligt rödmarkerad yta kan anslutningen samt nämnda angöring och tillgänglighet underlättas avsevärt.

Kommentar:

Kommunen har inför antagande studerat tomtens omfattning. Tomten befinner sig inom strandskyddat område. Utifrån nuvarande användning samt de kartunderlag som finns så bedömer kommunen att det inte är motiverat att utöka kvartersmarken. Kommunen bedömer att angöring går att lösa på föreslagen fastighet.

Servitut för anslutning till VA är inte nödvändigt.

Privatperson 21

- [Tomt [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]] Var kommer anslutningspunkten till det kommunala VA-nätet placeras? Kommer det bli vid den byggnad som idag är sjöscouterernas toalett?
- [Tomt [REDACTED], [REDACTED]] Placeringen av en friggebod som fysiskt ligger på tomt XX har på plankartan placerats på tomt [REDACTED]. Det behöver korrigeras.
- [Tomt [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]] Hur kommer tillfart till tomterna ske i framtiden? Kommer det anordnas tillfartsmöjlighet via öster, (dvs. tillfart till den

prickade kvartersmarken)?

Kommentar:

- *Anslutningspunkter kommer placeras i fastighetsgräns till respektive fastighet.*
- *Föreslagen fastighetsgräns justeras till antagandehandlingen.*
- *Inga nya tillfartsmöjligheter planeras. Se sida avsnitt "Gator och trafik" i planbeskrivningen.*

Privatperson 10 Det som är tråkigt är att kommunen bestämt sig nu att vi ska få tomterna. Vilket gör det svårare när jag hunnit bli pensionär. Det är svårare att få ett lån. Det hade varit enklare om vi hade fått köpa det när de andra fick köpa sina tomter. Då hade jag bättre inkomst. Med då bestämde ni att vårt område skulle vara kvar som sommarstugeområde. På er låter det som arrende kommer bli dyrare. Allt blir dåligt. Sedan tycker jag att det är fel att bredda vägen + diken på båda sidor. Varken Tjädervägen eller Mälbyvägen har breddast eller fått diken på båda sidor. Motsätter mig tomtgränsen

Kommentar:

Den del av Tjädervägen som är inom detaljplan för Ängsholmen Västra har samma bredd, 8 meter, och sektionsindelning som finns i förslag till detaljplan för Ängsholmen Östra. Tjädervägen har gräsdiken med trummor på båda sidor om körbanan på stora delar av sträckningen. Kommunen bedömer att föreslagna vägsektioner är nödvändiga för att hantera framtidens krav. Kommunen har sett över er föreslagna fastighet och anser inte att det behöver göras någon justering. Observera att illustrerade fastighetsgränser inte har någon rättslig inverkan och är endast illustrativa.

Privatperson 6 Betr. Utvidgat vägområde
Kommunen står fast vid sitt beslut att diken skall grävas på båda sidor om vägarna i området. Dikena skall ha en bredd av vardera 1,5 m. Det kan konstateras att detta är en ren skrivbordsprodukt, utan någon som helst förankring i verkligheten och förmodligen skrivits av en person som aldrig besökt området eller talat med någon av arrendatorerna. Förslaget innebär för det första att området förfulas och för det andra att ett stort antal häckar och träd måste avverkas, och att tomtstorlekarna reduceras. Man får anta att skälet till detta är att Kommunen i framtiden förväntar sig massiva, tropiska skyfall och att dessa diken skall transportera bort dessa vattenmassor.
Undertecknad, som bott i detta område i över 50 år har aldrig någonsin upplevt problem med stora regnmängder. Naturen självt har tagit hand om detta på ett utmärkt sätt.
Kommunen måste ta tillbaka detta utomordentligt dåliga förslag.

Ängsholmen Västra som fick sin VA-anslutning i början på 2000-talet har inga diken på 1,5 m bredd, ej heller utökad vägbredd. Vad är skälet till detta ?

Eskilstuna Energi har tydligen beslutat att alla elledningar skall grävas ned i marken i samband med VA-anslutningen. Detta skulle i så fall bli ytterligare ett grävt dike utanför 1,5 m diket, och ytterligare påverka tomtstorlekarna.

Miljöbedömning

Den påverkan som omfattande entreprenadarbeten orsakar i samband med VA-

installationen, måste innebära en betydande miljöpåverkan i ett område som aldrig tidigare utsatts för denna typ av påverkan. Grävande av 1,5 m breda diken ger en betydande påverkan på landskaps bilden, naturvärden och på den så bevaransvärda småskaligheten i området. Således bör en miljökonsekvensbeskrivning göras an Planförslaget.

Statusklassning Mälaren

I Planförslaget framgår att det är algblommning som orsakar övergödning i Mälaren. Detta visar på en obeskrivligt låg kunskapsnivå inom Kommunen. Som i princip alla vet är det för mycket näringsämnen i vattnet som orsakar övergödningen. Jordbruket är den största källan till detta och inte avrinning från stenkistor i området.

När det gäller dagvatten och hur det bidrar till Mälarens status, måste påverkan från planområdet bedömas som försvinnande liten. Det finns ingen direkt avrinning av dagvatten till Mälaren, utan allt dagvatten finfiltreras i marken. Med 1,5 m diken ökar hastigheten på avrinningen och innebär att de föroreningar som förekommer i dagvattnet förs ut i Mälaren, vilket definitivt inte är önskvärt.

Om Dagvattenutredning

Resultatet från Dagvattenutredningen om att det finns behov av en allmän lösning för omhändertagande av dagvatten i området är helt missvisande. Det har aldrig förekommit några problem med avledning av dagvatten i området, har aldrig förekommit översvämningar som orsakat några skador. Det är fullständigt uppenbart att det inte behöver inrättas ett verksamhetsområde för dagvatten. Kommunen bör anlita en utomstående, oberoende konsult angående detta och frågeställningen till denna bör vara följande: *Finns det behov av och några skäl till att inrätta verksamhets område för dagvatten inom området.*

Kommunen föreslår vidare att ett svackdike skall grävas för att ta han om de omfattande regnmassor som förväntas. Ett naturligt sådan finns mitt emot fastighet nr. 61 på Ängsholmsvägen, så något ytterligare dike erfordras ej.

Avfallshantering

Av de 120 arrendatorerna har uppskattningsvis 95% dragit in vatten i fastigheten, i strid med de föreskrifter som gäller för området. Kommunen har varit fullt medveten om detta utan att agera. Det avloppsvattnet som bildas låter man rinna ut i en stenkista.

När VA installationen är klar skall de arrendatorer som inte väljer att ansluta sig till detta återgå till vad som gällde på 30-talet, dvs. hink-in, hink-ut. Om Kommunen framhärdar i detta blir resultatet mycket stor ilska och irritation. Med största sannolikhet kommer arrendatorerna gå samman och få detta prövat rättsligt. Kommunen kommer då att få frågan hur man kunnat tillåta detta under så många år. Alla dessa indragningar av vatten gjordes för 20, 30, 40 år sedan.

Kommunen föreslår hinkar med avfallsvatten skall kastas ut på sin egen tomt. Är detta mer miljövänligt än att låta vattnet rinna ut i en stenkista? Hur miljövänligt är det att förorena sin tomt med avfallsvatten?

Vägar

I Planförslaget framgår att vägarna skall breddas till 5 m och 3 nya P-platser skall inrättas. Dessa åtgärder bör då samordnas med VA-projektet och ingå i

upphandlingen med den entreprenör som skall utföra arbetet. Då Kommunen ansvarar för VA-installation är det lämpligt att även vägarna ingår där. Kommunen föreslår att ett sk. Svackdike grävs med syftet att avleda och fördröja dagvatten. Detta är en fullständigt onödig åtgärd beroende på att den inte behövs. Det kommer även förfula området avsevärt. Kommunen anser att stenkistor inte i tillräcklig grad klarar av att ta hand om de områden som påverkar Mälarens vattenkvalitet. De stenkistor som finns är placerade på ett sådant avstånd från Mälaren att vatten från dessa skulle påverka Mälaren får anses fullständigt uteslutet. Betänk att stenkistorna endas används under sommarhalvåret. Vattnet i stenkistor upptas av den omgivande marken.

Komplettering 2022-08-12

Enskilda bryggor

Skrivningen om vattenverksamhet (muddring, pålning, bryggbygge m m) är ytterligare ett exempel på att kommunen inte har koll på läget. Ansökan om tillstånd för vattenverksamhet görs hos Mark- och miljödomstolen, anmälan om vattenverksamhet görs till Länsstyrelsen, inte till kommunens miljökontor. Anmärkningsvärt att man inte har koll på det.

Plankartan med planbestämmelser och figurer i planbeskrivningen

Det är inte möjligt att granska plankartan och planbestämmelserna för att dessa är så otydliga och texten alltför liten. Kommunen behöver skicka ut kartan och bestämmelserna i format som gör att alla berörda kan läsa innehållet. Det är inte möjligt att göra i de utskickade handlingarna. Inte heller texten i figuren från naturvärdesinventeringen, på sidan 23, går att läsa i de utskickade handlingarna.

Om dagvattenutredning

Generellt sett består området av många små delavrinningsområden med direkt avrinning till sjön via terrängens naturliga förutsättningar, en situation som är mycket fördelaktig ur avrinningsperspektiv. Ingenstans uppstår stora vattenflöden som kan orsaka skador.

De allra flesta husen inom planområdet ligger högt belägna på fastigheterna utan risk för att bli översvämmade. De fastigheter och hus som ligger lågt tar emot avrinning från så små områden att risken för översvämmning måste betraktas som mycket låg. Dessa eventuella problem skulle hur som helst inte lösas med en kommunal dagvattenanläggning utan man skulle i så fall behöva hitta en separat speciallösning för just dessa fastigheter. Översvämningsrisken för dessa fastigheter minskar INTE med de förslag till skyfalls och dagvattenhantering som läggs fram i planen.

Eftersom det är så uppenbart tydligt att det inte behöver inrättas verksamhetsområde för dagvatten måste kommunen ta in en second-opinion i frågan från ett annat håll än från den konsult som gjort dagvattenutredningen. Frågeställningen till konsulten måste vara:

Finns det behov av och några skäl till att inrätta verksamhetsområde för dagvatten inom planområdet?

Om kommunen nu på fullt allvar menar att det behövs en kommunal dagvattenhantering i området trots att det så tydligt är helt onödigt måste kommunen ta fullt ansvar för anläggningen inklusive vägarna i området. Kommunen kan inte lägga på en samfällighet att sköta nåt som är så uppenbart

onödigt och inte behövs.

Område A (bild på sidan 35)

Område A på sidan tar emot avrinning från cirka 1,3 ha mark uppströms området som är utsatt för risk för översvämning. Även om det tillrinnande området är tämligen stort sett ut planområdets perspektiv är det ett litet område, till största delen bestående av naturmark, och det är osannolikt att det skulle uppkomma några större flöden. Föra att minska risken skulle man kunna höja upp marken och förbättra avrinningen. Nedströms ligger inga hus utan bara slätten vid dansbanan och därefter kommer sjön.

Område C (karta sidan 35)

Område C på kartan på sidan 35 över områden som riskerar att översvämmas har tillrinning från ca 7 500 kvm mestadels naturmark. Det är osannolikt att det skulle uppstå så stora flöden i området att det skulle kunna bli någon omfattande översvämning. Vill man undvika översvämning på platsen behöver man förbättra avrinningen från området vilket borde vara möjligt att göra eftersom ingen område nedströms riskerar att drabbas av det avrinnande vattnet. Vidare, att den översvämningsdrabbade ytan är samma yta som pekats ut som översvämningsyta är mycket märkligt och ger ju intrycket att det inte är något problem på platsen eller tänker sig kommunen att flytta på hus som riskerar översvämning.

Föreslagen dagvattenhantering (Bild/karta på sidan 34)

Föreslagen dagvattenhantering löser inga av de teoretiska problemen med risk för översvämning som finns inom planområdet. Förslagen saknar helt förankring i verkligheten är helt överflödiga att genomföra.

Gräsdiken/vägdiken finns redan idag längs delar av vägarna. Där det inte finns diken finns det inte heller något behov av det eftersom det aldrig är några problem med vattenavrinningen. Utvidgningen av vägområdet till 8 meters bredd är helt onödig och kommer bara att förstöra områdets karaktär och orsaka stora skador.

Det föreslagna svackdiket öster om Ängsholmsvägen är saknat helt nytta.

Området ligger precis vid sjön och infiltration och rening av dagvatten sker på sträckan redan som det är idag. Även detta förslag till åtgärd saknar förankring i verkligheten.

De två föreslagna översvämningsytorna löser inte heller de några problem och saknar nytta. Den teoretiska tillrinningen till den norra ytan kommer från ett område som endast är drygt 4 600 kvm, mestadels natur och tomtmark. Det finns inget som helst behov av en översvämningsyta på platsen, den är helt onödig. 4 600 kvm är endast 0,9 % av hela planområdets yta.

Kommunens riktlinjer för dagvattenhantering (sidan 34)

Dagvattenhanteringen inom planområdet idag i relation till kommunens riktlinjer för hantering av dagvatten.

- Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt på eller i nära anslutning till den fastighet där dagvattnet uppkommer

Kommentar: Det är exakt så dagvattenhanteringen inom planområdet sker idag. Ingen avledning av dagvatten sker och inga problem till följd av dagvatten har någonsin förekommit inom planområdet.

- Dagvattensystem ska utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet och status.
Kommentar: Förutsättningarna på platsen är dåliga för det förslag till dagvattenhantering som föreslås i och med de diken som ska anläggas längs vägarna. Det finns varken plats eller behov av dessa diken.
- Dagvattensystemen ska utformas så att man undviker skadliga uppdämningar vid kraftiga regn.
Kommentar: Det stämmer enligt modelleringen att det finns några få områden där vatten teoretiskt sett skulle kunna bli stående vid mycket kraftiga regn. De föreslagna dagvattenlösningarna kommer dock inte kunna bidra till att förhindra detta utan har ingen som helst effekt ur det perspektivet. Vill man ta bort den risken behöver man titta på detaljerade lösningar just för dessa platser.
- Dagvattenflöden ska reduceras och regleras så att belastning på ledningsnät och recipienter begränsas.
Kommentar: Det är precis så dagvattenhantering inom planområdet fungerar idag. Hårdgörningsgraden är mycket liten och dagvatten från hustak infiltreras inom fastigheterna. Mycket lite om ens något direkt dagvatten når recipienten utan att först infiltreras i någon utsträckning.
- Förorening av dagvatten ska begränsas vid källan
Kommentar: En modellering med StormTac skulle med stor säkerhet visa att föroreningsgraden i dagvattnet inom området är väldigt liten. Det går inte att jämföra det aktuella planområdet med ett planområde inom en tätort.
- Dagvattensystemen ska utformas så att en så stor del av föroreningarna avskiljs och bryts ner under vattnets väg till recipienten.
Kommentar: Det är precis så dagvattenhanteringen inom planområdet sker idag genom liten andel hårdgjorda ytor och lokalt omhändertagande.
- Den naturliga vattenbalansen ska i möjligaste mån behållas genom infiltration av rent dagvatten. Förorenat dagvatten får inte förorena grundvatten.
Kommentar: I princip allt dagvatten infiltreras redan idag inom planområdet. Dagvattnets föroreningsgrad är sannolikt väldigt låg inom planområdet.
- Dagvatten ska hanteras som en resurs som berikar bebyggelsemiljön med avseende på upplevelser, rekreation, lek, naturvärden och biologisk mångfald.
Kommentar: Denna princip är inte aktuell för planområdet utan är en princip som behöver beaktas inom tätorter som lider brist på faktorer som berikar miljön. Ångsholmen lider definitivt inte brist på det. Det finns inget behov av att hantera dagvattnet som en resurs på samma sätt som inne i en tätort.

Sammantaget följer redan dagvattenhanteringen inom planområdet kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Inte heller finns det, eller har varit, några problem med översvämningar någonsin, inom planområdet. Det finns således

inget behov av att inrätta verksamhetsområde för dagvattenhantering. Det hade bara varit slöseri med resurser och lett till helt onödiga skador på området.

Skyfallshantering (sidan 34)

Skrivningen om att skyfall i första hand ska avledas via gator är helt utan verklighetsförankring i planområdet och visar på stor okunskap och liten förståelse för hur området fungerar idag beträffande vattenavrinning. Det är så, via gator, skyfallshantering hanteras inom kraftigt hårdgjorda områden inne i städer. Inom planområdet hanteras allt vatten lokalt och mycket lite vatten rinner överhuvudtaget ut på vägarna. Planområdet är ett fortfarande till största del ett naturområde sett till hur avledningen av vatten går till, inte ett hårdgjort planområde inom en tätort där helt andra förutsättningar råder. Det avrinnande vattnet infiltrerar eller följer terrängens naturliga höjdkurvor. Det kommer ju inte heller ske några förändringar av höjdsättningen av området för att kontrollera hur vattnet avrinner.

Plankartan med planbestämmelser och figurer i planbeskrivningen

Det är inte möjligt att granska plankartan och planbestämmelserna för att dessa är så otydliga och texten alltför liten. Kommunen behöver skicka ut kartan och bestämmelserna i format som gör att alla berörda kan läsa innehållet. Det är inte möjligt att göra i de utskickade handlingarna. Inte heller texten i figuren från naturvärdesinventeringen, på sidan 23, går att läsa i de utskickade handlingarna.

Sammanfattning

Sammantaget är det uppenbart att breddning av vägområde med breda diken samt föreslagen skyfalls och dagvattenhantering helt saknar verklighetsförankring. Förslagen verkar framkrystade mest för att det ska finnas förslag för hantering av dagvatten.

Kommentar:

Vägområde

De flesta vägområden inom planområdet har redan idag erforderlig bredd, till exempel Järpvägen. I de fall bebyggelse endast finns på ena sidan av vägen föreslås vägområdet utökas bort från tomterna. Alla vägområden har inte genomgående avsatts som 8 meter utan på vissa platser där det bedömts att dubbla diken inte är motiverat kan de vara omkring 6 meter. Sammantaget bedöms det vara endast ett fåtal tomter där mark tas i anspråk av vägområdet, och det i väldigt begränsad yta. Kommunen bedömer med detta att intrång på befintliga tomter är minimala.

Vägområdet avsätts med exakt samma bredd och sektionsindelning som i Ängsholmen Västra. Faktum är att det är från Ängsholmen Västra som inspirationen till detta planförslag kommer. Se även sida 8 i planbeskrivningen för Ängsholmen Västra. Se Tjädervägen och Orrvägen för lämpliga exempel på hur utformningen kan se ut.

Elledningarna föreslås grävas ner inom vägområdet, företrädesvis under körbanan. I de fall de förläggs i naturmark så kommer de inte efterlämna ett dike utan fylls igen.

En så kallad behovsbedömning har gjorts för planförslaget. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte. Istället görs en konsekvensbedömning, benämnd "Inverkan på miljön och hälsan", i planbeskrivningen.

Statusklassning Mälaren

Precis som du skriver så är det mängden näringsämnen i vattnet som orsakar övergödning, vilket också framgår i stycket. Stycket har dock justerats, och det står nu "växtplankton" istället för "algblooming", i enlighet med dagvattenutredningen. Dagvattnets påverkan på recipienten bedöms mycket riktigt som låga. Från planområdet är det främst enskilda avlopp som påverkar recipienten, vilket är syftet till att planlägga området.

Dagvattenutredning

Faktum är att dagvattenutredningen är genomförd av en utomstående konsult, då den är gjord av AFRY. Verksamhetsområde ska enligt Lagen om allmänna vattentjänster ordnas i ett "större sammanhang", vilket enligt praxis är 20-30 närliggande bostäder eller fastigheter. Genomförd dagvattenutredning visar att det finns behov av att anlägga dagvattenanläggningar, då befintliga dagvattensystem ej fungerar tillfredsställande. Sammanfattningsvis så hänvisar kommunen till genomförd dagvattenutredning. Kommunen delar utredningens bedömningar och har i förslag till detaljplan avsatt de ytor som bedöms behövas för att hantera dagvatten och skyfall inom planområdet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sitt yttrande daterat 2022-08-25, som även finns längre upp i detta dokument.

Avloppshantering

Kommunen förordar att respektive bostad ansluter till det kommunala VA-nätet, vilket är det mest miljövänliga alternativet.

Vägar

Inga åtgärder för vägarna föreslås i detaljplanens genomförande. Upphandlingar av entreprenörer är inte en fråga för detaljplanen och sköts av respektive enhet utifrån gällande ramavtal. Samordning efterfrågas såklart där det är möjligt.

Enskilda bryggor

Planhandlingarna justeras enligt er synpunkt.

Plankartan med planbestämmelser och figurer i planbeskrivningen

Planhandlingar i fullt format har under granskningen ställts ut på dansbanan i Ängsholmen, biblioteket i Torshälla och på Värjan i Eskilstuna. Alla planhandlingar inklusive underlag finns tillgängligt på kommunens hemsida. Kommunen bedömer att det funnits möjlighet för sakägare att ta del av planförslaget.

Om dagvattenutredning

Rent gatuvatten hanteras av vägghällaren. Blandat vatten från fastighet och gator hanteras av VA-huvudman om verksamhetsområde finns.

- Privatperson 11** Enligt det nuvarande förslaget till detaljplan ingår inte hela min tomt, såsom den har använts historiskt och används idag, i området som är avsatt för bostäder och bebyggelse. Backen på baksidan av huset är delvis klassad som "natur". Det vänder jag mig emot och jag skulle vilja att ni gör en justering.

När jag köpte min stuga för nio år sedan hade alla grannar redan bott på platsen i flera decennier, och hade en tydlig uppfattning om var gränserna mellan våra tomter går, såsom de har använts genom åren. Grannen ovanför informerade mig tidigt om att han klipper ner slyn högst upp på min tomt, för att värna sin utsikt. Då bestämde jag mig för att istället spara en rad slyn längre ned i backen, för att ändå få någon form av insynsskydd. Därför är den delen av tomten nu bevuxen

med tunna slanor.

I backen finns ett stort äppelträd, vinbärs- och krusbärsbuskar, kaprifol, hasselört och olika ormbunkar planterade. Från huset leder gamla stentrappor, på var sida, upp mot slänten. Det finns gamla rabattkanter och ett litet skjul för ved under äppelträdets grenar, långt upp i backen.

Backen bakom huset är den plats jag blev mest förtjust i när jag var spekulant på stugan, och det var den som avgjorde köpet. Den plana gräsmattan framför huset är vattensjuk vintertid. Eftersom båda grannarna höjt upp sina tomter genom att lägga på material, så är min tomt är den lägsta punkten där allt vatten samlas. Det gör att backen bakom huset blir en extra värdefull del av tomten.

Det vore väldigt sorgligt om den fina backen inte skulle bli en del av min tomt, som jag kan fortsätta att använda som hittills, med odling. Den förändring som nu kommer gör också att det kan bli aktuellt att bygga ut huset. På grund av vattensituationen på framsidan är det svårare att göra en eventuell utbyggnad där, längre bak på tomten vore mer naturligt.

Jag känner till exempel i området, där de boende genom åren har utökat sin tomt till områden som från början var tänkta som natur och allmänning, genom att anlägga gräsmatta, och där ni i det nuvarande planförslaget har valt att klassa det som bostadsmark. Det vore orättvist om just gräsmatta skulle ha företräde som ”användning”, och att annan typ av odling och användning inte skulle räknas på samma sätt. Min backe lämpar sig inte för gräsmatta, på grund av lutningen och för att det är stenigt. Jag tycker att det vore synd om monokultur med gräsmatta skulle premieras, framför mer skonsam odling, som bevarar karaktären på platsen och ger mer utrymme för biologisk mångfald.

Sammantaget önskar jag mig två saker:

1. Att backen bakom min stuga klassas som bostadsmark och därmed kan bli en del av min tomt, och det ända upp till grannen ovanför. (I nuvarande förslag har ni angett att gränsen går 7,5 meter från mitt hus.)
2. Att ni ser över möjligheten för kommunen att hjälpa till med en lösning på problemet med den vattensjuka marken på nedre delen av min tomt, där all avrinning från hela området samlas.

Kommentar:

1. *Kommunen har studerat tomtens omfattning efter er synpunkt. Med hänsyn till den tomtindelning av arrendetomter som finns, tomternas storlek samt höjdskillnader ser kommunen ingen anledning att utöka kvartersmarken för bostäder. Kommunen delar inte er bedömning om att er tomt skulle gränsa direkt till tomt ■■■, vilket tydligt kan ses på den tomtindelning som finns. Kommunen bedömer att det finns tillräckligt med yta att bygga ut eller om huvudbyggnaden på tomten.*
2. *Kommunen avser att bryta vattenflödet genom att anlägga ett vägdike eller en ledning inom vägområdet. Exakt teknisk lösning kommer utredas i detaljprojekteringen av VA-systemen. Det är inte tillåtet att leda dagvatten till grannfastighet om det leder till olägenhet för den. Fastighetsägaren kommer ha ansvar för att anledningen av dagvatten till förbindelsepunkt fungerar. Tyvärr är din tomt belägen i en lågpunkt, vilket påverkar möjligheten att åtgärda problemet fullt ut.*

Privatperson 59 Tomtgränsen för tomt ■■■
Av Plankartan tycks gränsen mot fornlämningen gå dikt an vår verktygsbod. Väster om verktygsboden ligger emellertid en murad kompost med inristat årtal 1939. Denna del av marken har alltså varit i bruk sedan byggnadens tillkomst. I denna del av tomten finns även stolpar i marken som synes indikera fastighetsgränsen. Det var även dessa mäklaren som pekade som varande markeringar för fastighetsgränsen när vi köpte byggnaderna och tog över arrendeavtalet. I arrendeavtalet står dessutom att arealen för tomt ■■■ är ca 1 000 kvm. En mycket grov uppskattning utifrån Plankartan ger att utritad areal för tomt ■■■ är betydligt mindre än 1 000 kvm. Samtliga dessa faktorer indikerar att Plankartan är alltför snäv vad gäller tomt ■■■, framför allt väster om befintlig verktygsbod.

Vi anser att tomtgränsen på Plankartan är allt för snäv i förhållande till befintliga markeringar och befintliga byggnader samt i förhållande till arrendeavtalet. Tomtgränsen åt väster borde under alla förhållanden gå parallellt med den administrativa gränsen och möjliggöra att man kan gå runt verktygsboden på sin egen mark.

Byggnader på tomt ■■■
Av Plankartan tycks framgå den altan som finns intill huvudbyggnaden. Det finns dock även en altan till en av de fristående byggnaderna, vilken dock inte framgår av Plankartan.

Vi anser att även den befintliga altanen till den fristående komplementbyggnaden (gäststugan) bör framgå av Plankartan så att det inte framöver uppstår problem kring bygglov eller liknande.

Kravet på antikvarisk kompetens
Vi ifrågasätter behovet av att antikvarisk kompetens behövs för bygglov inom område som betecknats som a₂. Detta kan föranleda kostnader för den enskilde som är svårmotiverade och svårbegripliga. Enligt vår synpunkt bör kravet utgå.

Influensområde för fornlämningen Torshälla 1:1
Vi ifrågasätter behovet av att det ska finns ett s.k. influensområde vid sidan av själva fornlämningen. Fornlämningen avgränsar sig själv genom brant bergvägg eller tydliga stenar i murformation. Det finns inga motiv att ytterligare skydda fornlämningen som står i proportion till den relativa begränsning som sker av byggrätter m.m. för de fastigheter som planeras ingå i det s.k. influensområdet.

Kommentar:

Det finns inga gränsmarkeringar i lagens mening inom planområdet. Er tomt är 975 kvadratmeter i granskningsförslaget. Till antagande har kommunen undersökt möjligheten att utöka er tomt och anser att en utökning om 1 meter är skäligen. Er tomt blir då cirka 1002 kvadratmeter. Observera dock att illustrerade fastighetsgränser är illustrativa och inte har någon rättslig inverkan.

Grundkartan har kompletterats inför antagandehandlingen.

Antikvarisk kompetens ska delta i lovprocessen för att säkerställa att påverkan på

fornlämningen minimeras.

Det är Länsstyrelsen som angett redovisad avgränsning. Länsstyrelsen bedömer att tomt 1 – 29 ligger inom fornlämningsområdet, vilket har samma skydd som fornlämningen själv enligt kulturmiljölagen. Det är Länsstyrelsen som bedömer hur eventuell bebyggelse påverkar fornlämningen.

Privatperson 60 I flera, flera år och i flertalet rapporter och offentliga dokument har politiker och tjänstemän i Eskilstuna kommun tydligt sagt: Östra Ängsholmen och dess särart med småhusbebyggelse ska bevaras! Området är smått unikt och har varit det sedan det skapades för närmare åtta decennier sedan direkt efter andra världskriget.

Men delar av den detaljplan (Detaljplan för Ängsholmen 1:2) som funnits ute en tid för genomläsning, svar och kommentarer oroar. Kommunen riskerar att snubbla och göra en rejäl kullerbytta. Bitar sig i baken bildligt talar.

Redovisningen/beskrivningen ger inte tydliga svar på kartläggningen och förutsättningarna för den planerade utbyggnaden med vatten och avlopp, friköpta tomter och möjlighet till ny- eller utbyggnad, märkligt stora som det ser ut och tvärt emot tanken på småskalighet.

Åk ut på Oslofjorden och se hur sommarbebyggelsen ser ut på några öar där. Fullt av små vackra, beboeliga stugor. Ett föredöme, som norrmännen är stolta över

Östra Ängsholmen borde bevaras på samma sätt.

Har utredarna studerat varje enskild stuga och tomt för sig? Dess geografiska och geologiska status? Beräknat möjligheter och kostnader utifrån den närmast ogenomträngliga marken? Tagit hänsyn till berg – som med all säkerhet måste sprängas bort - i dagen som finns kring flera stugor?

Ingen har heller fått något tydligt svar på om förändringen/utbyggnaden verkligen behövs och hur motiverad den är. Egentligen. Viktiga värden riskerar att hotas om man inte stannar upp och tänker en gång till. Och igen, och igen. På Östra Ängsholmen finns ett fantastiskt fågelliv. Här finns också träd och skog och naturområden värda att bevara. Lugnet som småskaligheten skapat har bidragit till detta.

Låt inte mångfald bli enfald!

Östra Ängsholmen idag:

- Ett småstugeområde med väl fungerande system och en kommunal service so är smått fantastisk när det gäller sop- och latrinhämtning, på senare år även hämtning av trädgårdsavfall.
- Avrinningen till Mälaren borde vara minimal. Inte minst med tanke på att produkter som tvål, tvättmedel, diskmedel och annat är biologiskt nedbrytningsbara.
- Ett område med stark 1940-talskaraktär med bra bekvämlighet, elektricitet och sommarvatten (duger gott). Småskaligheten är en tillgång, sommarstugeprägel är påtaglig.
- Begränsad trafik, rikligt djurliv, mångfald, närhet till badvatten och natur.
- Ett gytter av småhus på vissa ställen och med små tomter. Något som faktiskt ger Östra Ängsholmen dess charm. Svårt att komma åt för stora arbetsmaskiner utan att naturen skadas och ingreppen påverkar terrängen för dramatiskt.

Risker med en utbyggnad:

- Kostnaden kommer att bli så dramatisk hög, att många tvingas lämna sina stugor och därmed bli bestulna på bra rekreativsmöjligheter.
- Området kan förvandlas i stort sett totalt. Borta är alla sommarstugor (återigen... jämför med Norge). Om utbyggnaden blir kring 100 kvadratmeter i per stuga/hus – ovanligt stort och obehövt - handlar det ganska snart om året-runt-boende. Med ökad trafik, mer buller, mer utsläpp, mindre lugn som följd. Och vad sker i utbyggnadens spår? Egna pooler när det finns tillgång till vatten, som är en bristvara i stora delar av världen.
- Utbyggnaden och förändringarna kräver stora ibland nästan omöjliga, ingrepp. Hur mycket skador, buller och utsläpp kommer arbetsmaskiner och arbetstrafik ställa till med? Eventuellt miljöfarligt avfall riskerar att hamna i terrängen och/eller i Mälaren.
- Värdefull växtlighet som till exempel mångåriga ekar och lindar måste fällas.

Detaljplanen, som alltså lämnar en del övrigt att önska, värnar extra om den s.k. Fornborgen. Några stenar som få bryr sig om. Ändå värda att bevara.

Men nutiden då? Som snart är dåtid. Låt Östra Ängsholmen vila ostört. Den är en underbar ”tillflykt”, ett rekreativsområde som visar och ska visa hur vi ägnade vår fritid en gång. Utan för mycket överdåd och bekvämligheter som skadar mer än de gör nytta.

Emils pappa pratade om ”vanvittsaffärer”. Utredarna borde lyssna!

Kommentar:

Bärande för planförslaget har varit att bevara planområdets kulturhistoriska drag samtidigt som möjlighet ges att utveckla sin tomt genom att kunna ansluta till kommunalt VA. För att göra detta anses möjligheten att göra en mindre utbyggnad vara motiverad. Kommunen bedömer att detta är acceptabelt. Kommunen delar er bedömning om att småskaligheten är en tillgång. Utformningen av planförslaget med föreslagna regleringar strävar efter att bevara denna småskalighet.

TVål, tvättmedel, diskmedel och liknande kemiska produkter är generellt sett inte biologiskt nedbrytbara. Att bidra till att förbättra vattenkvaliteten för Mälaren är en del av detaljplanens syfte.

Precis som kan ses i detta dokument och Sammanställning av samrådspunkter (daterad 2022-06-22) finns det en önskan från boende inom området att kunna bygga till och ut sina stugor.

Gatorna bedöms klara den ökning av trafik som kan väntas.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra skadliga bullernivåer. Det finns riktlinjer för buller för bygg- och rivningsarbeten. Om ni upplever störningar kan ni vända er till miljökontoret på Eskilstuna kommun. De kan ställa krav på byggherren att utreda, mäta och redovisa åtgärder eller begränsa arbetstider.

De träd som bedömts som värdefulla har inventerats och redovisats i underlaget till detaljplanen.

Detaljplanen reglerar att träd endast får fällas om de är sjuka eller utgör risk för omgivningen.

Privatperson 5 Efter ha tagit del av detaljplan Ängsholmen1:2 Ängsholmen Östra har jag följande frågor:

1. Medföljande brev har ett datum som ej stämmer när synpunkter senast ska lämnas in.

Måndag den 12 augusti ???? Vad gäller?

2. Tror att många med mig önskar en ungefärlig kostnadsredovisning för följande:

- a. Ansluta sig till VA.
- b. Köp av tomt
- c. Hur mycket kommer arrendet att öka med om man ej köper tomten

3. Var kommer vattenposterna för hämtning av vatten i hink att finnas

Kommentar:

1. *Kommunen ber om ursäkt för förvirringen. Fredag den 12 augusti är korrekt.*
2.
 - a. *På Eskilstuna Energi och Miljö's hemsida kan du göra en ungefärlig uträkning av vad anslutning till VA kommer kosta. Där finns även svar på många vanliga frågor om själva VA-utbyggnaden. Länk finns här:
<https://www.eem.se/privat/vatten-anlopp/priser/anlaggningsavgift2022/berakna-din-anlaggningsavgift/>*
 - b. *Prissättning av framtida fastigheter kommer ske på marknadsmässiga grunder. Prissättning kommer hanteras när köpen är aktuella. Kostnad för friköp av tomt regleras och hanteras inte av detaljplanen utan kommer hanteras i detaljplanens genomförande.*
 - c. *Framtida arrendavgift kommer fortsatt räknas upp enligt KPI. Eventuellt kan ytterligare en höjning av arrendavgiften vara aktuell. Detta kan bero på hur många som väljer att friköpa sina tomter, och vilka kostnader som arrendavgiften då behöver täcka.*
3. *Kommunen avser inte att erbjuda vattenposter inom planområdet. Placering av vattenposter är ingenting som hanteras i detaljplan.*

Privatperson 17 Det är glädjande att man från kommunens sida beaktat tidigare inkommande synpunkter avseende byggytan gällande tomt 1-29. Jag kan dock konstatera att byggytan alltjämt är mindre än övriga tillåtna byggytor inom planområdet.

Förklaringen till inskränkning är enligt planbeskrivningen närheten till fornlämningen. Samtidigt framgår av planbeskrivning att tomterna i huvudsak ligger på sådant avstånd från fornlämningen att bebyggelsen inte påverkar fornlämningen samt att höjdskillnaden mot denna avseende tomt 11-29 är sådan att bebyggelsen inte är synlig från fornlämningen och inte påverkar dess upplevelse. Det kan i sammanhanget till och med konstateras att bebyggelsen i övriga området, där en större byggyta är tillåten, är synlig från fornlämningen.

Det är med hänsyn till ovanstående märkligt att den föreslagna byggytan på fastigheterna 11-29 alltjämt är mindre en resterande tillåtna ytor inom planområdet. Mer rättvist torde vara att även dessa tomter ges samma rätt till byggyta som resterande område.

Det är enligt min mening både olyckligt och felaktigt att låta den indelning som kommunen gjort avseende tomterna i planområdet avgöra hur stor byggytan ska vara. Mer riktigt vore att beakta varje enskilda fastighets egen påverkan på fornlämningen vara avgörande. Då skulle tomter, som till och med enligt kommunens egna planbeskrivningen, inte rimligtvis har påverkan på fornlämningen eller, som för min arrendetomt, inte ens är synlig från fornlämningen ges samma byggrätt som övriga fastigheter.

Sammanfattningsvis är således min synpunkt på förslaget att varje tomts egna förutsättningar bör vara avgörande för vilken byggrätt som tillåts och att byggrätten avseende tomt ■■■ rätteligen bör vara maximalt 120 kvm med huvudbyggnad om 100kvm - så som är gällande för huvuddelen av området

Kommentar:

Bedömningen är att bebyggelsen behöver hållas småskalig och lågmäld för att inte skada upplevelsen av fornlämningen. Kommunen anser i och med det att det inte går att motivera större byggrätter i anslutning till fornlämningsområdet än vad som föreslås för att kunna inreda de faciliteter som behövs vid anslutning av kommunalt VA. Att gå in på respektive tomt och detaljstyra utformning och byggrätt är varken möjligt eller efterstävbart.

- Privatperson 61** Den markering på plankartan som gäller B1 Bostäder, friliggande i gult anges gränsen i direkt anslutning till bakkant av vår sovstuga. Jag skulle önska att det finns ett utrymme av fyra meter som en tänkt ”sträckad” eller ”prickad” mark mot ”Natur”, likt i nedkant av B1-markeringen. Det vill säga att B1 markeringen sträcker sig längre bakåt med ca fyra meter, i stället för dikt an mot sovstugan. Se bifogad illustration.

Kommentar:

Kommunen har sett över omfattningen av er tomt enligt inkommen synpunkt, och bedömer att det inte är motiverat att utöka kvartersmarken.

- Privatperson 50** Enligt förslaget kommer ca 250 kvm mark mellan fritidshuset och bakomliggande berg att bli allmänning.

Vi har underhållit marken och gjort enkla terrasseringar. På marken har vi ett äppelträd.

Vad händer om förslaget går igenom? Vem kommer att ansvara för marken? Kan vi fortsatt att utnyttja marken?

Kommentar:

Mark som planläggs som NATUR kommer bli allmän plats, eller vad som i dagligt tal kallas allmänning. Kommunen kommer vara huvudman för den allmän plats som är planlagd som NATUR.

- Privatperson 20** Jag var på granskningsmötet den 7 juli på dansbanan Ängsholmen tillsammans med ganska många arrendatorer och representanter från kommunen. Jag framförde synpunkter på den negativa särbehandlingen av tomterna i område 1 (det så kallade influensområdet för fornborgen) med avseende på föreslagna

byggrätter. Jag arrenderar själv en tomt i området sen början av 2000-talet och är nu mycket bekymrad över planförslaget vad gäller just byggrätterna. Bodde även på tomten många år dessförinnan med mina föräldrar.

Som jag uppfattade läget delade kommunen i stort sett helt mina synpunkter men framförde att skrivningarna i förslaget var utformade för att tillfredsställa Länsstyrelsens önskemål. Länsstyrelsen var inbjudna till mötet men någon representant därifrån var inte närvarande. Jag fick nästan en Moment22-känsla när den jag utgått från skulle vara min motpart och bemöta mina synpunkter vare sig kunde eller ville göra det. Jag fick rådet att lämna in mina synpunkter skriftligt och även lämna dem till Länsstyrelsen och det är det jag nu gör.

Som sagt, bekymren gäller byggrätterna i område 1. Det finns mycket att säga om den saken och jag ska försöka få med det viktigaste.

För det första äventyrar förslaget själva huvudsyftet med planläggningen d v s att underlätta omvandling till permanentboende och att få så många som möjligt att ansluta till det kommunala VA-nätet. Den ambitionen ligger ju också helt i linje med gällande översiktsplan. Men – vem kommer att för dyra pengar vilja köpa och investera i en tomt med de begränsningar som föreslås. Kommunen lär nog bli tvungen att skänka bort tomterna för att få någon fart på VA-anslutningarna.

Det konstateras i förslaget, helt riktigt, att ökade byggrätter behövs för att tillgodose de utrymmesbehov som uppstår vid anslutning till VA och vid permanentning av boendet. De här utrymmesbehoven är naturligtvis precis lika stora för oss i område 1 som för alla andra men föreslås alltså inte bli tillgodosedda. Känns inte helt OK.

Man kan konstatera att redan den ökning av byggrätterna till 100 kvm för huvudbyggnad + 20 kvm för komplementbyggnad som föreslås för tomterna utanför område 1 är blygsamt tilltagen i förhållande till normal villastandard. Begränsningarna motiveras med att man vill behålla en småskalighet i hela planområdet och det ligger väl ett visst värde i den saken. 120 kvm kan därför accepteras men 90 kvm (75 + 15) är enligt min mening helt oacceptabelt. Bland annat om man ställer det mot målen i såväl översiktsplanen som detaljplanen om ökat åretruntboende. Jag menar att 75 kvm byggnadsarea är orimligt lågt för en normalstor familj när man står inför valet att bygga och bosätta sig permanent. Det ligger i alla fall långt under det som normalt efterfrågas idag. Om motsatsen inte tydligt kan visas och motiveras är den här begränsningen också ett problem ur rättssäkerhetssynpunkt.

Det förhåller sig ju på det sättet (i en rättsstat) att om en myndighet fattar ett beslut och då särskilt ett beslut som får negativa konsekvenser för berörda måste beslutet tydligt motiveras. Motiveringen ska naturligtvis bygga på fakta och tidigare kunskaper om de saker beslutet avser. Detta gäller generellt och i det här speciella fallet måste resonemangen då utgå från de faktiska förhållanden som råder just här och nu. På Ängsholmen ligger fornborgen uppe på ett berg, tomter och byggnader ligger nedanför berget, avskilda från varandra och de allra flesta tomterna i området är överhuvudtaget inte synliga från fornborgen. De byggnader som ändå syns kommer att ha en småskalig karaktär även om detaljplanen genomförs utan de särskilda restriktionerna för byggrätterna enligt den bedömning som kommunens planarkitekter gör. Småskaligheten förutsätter

naturligtvis också att planförslagets regler för tillbyggnader följs vilket vi väl får utgå från att så sker.

Som jag uppfattar läget finns nu två intressen eller omvänt två problem som står mot varandra. Dels problemen för arrendatorerna i område 1 med för små byggrätter och dels problemen för fornborgen, eller om det möjligen är problemen för upplevelsen av den som avses när byggrätterna ökas. Hur ställer man de här två problemen mot varandra för att hitta en lösning. Ja, det är väl den saken frågan gäller.

Vad vet vi? Att arrendatorernas problem är reella och stora torde knappast råda någon tvekan om. Om upplevelsen av fornborgen blir kraftigt störd när byggrätterna i område 1 sätts lika med de i övriga området vet vi dock inte. Det är i alla fall inte tydligt visat och motiverat vilket, menar jag, krävs av rättssäkerhetsskäl för att de berörda ska förstå ett eventuellt sådant beslut. Alltså, lägg fram bevisen för detta eller argumentera för saken så den blir fattbar. Referera gärna till gjorda studier om sådana finns. Blir detta problematiskt är slutsatsen självklar. Slopa den negativa särbehandlingen av tomterna i område 1 och behandla alla lika. Det ligger väl även andra fördelar med att göra på det sättet.

Jag har också några personliga reflexioner i den här saken som jag tillåter mig berätta om. T ex - hur kan fornborgen här på Ängsholmen ha blivit ett så stort problem? Det är väl en tillgång att ha en fornborg där man bor. Man borde vara glad och kanske lite stolt men nu innebär den bara problem. Tragiskt.

Vidare – jag är naturligtvis ingen expert på detta och har ingen tidigare erfarenhet men jag kan inte låta bli att jämföra med förhållandena där vi, jag och min hustru, har vår fasta bostad. Vi bor på [REDACTED] i Eskilstuna och i slutet på den gatan, på höjden ovanför norra delen av Borsökna sjön ligger en fornlämning, väl bevarad, helt synlig och i betydligt bättre skick än de lämningar som finns på Ängsholmen. Invid och runt fornlämningen på [REDACTED] ligger ett grupphusområde där vi själva bor samt ett flertal normalstora villor, uppenbarligen helt utan restriktioner vad gäller storlek. Bebyggelsen har tillkommit mellan 1980 och 2010. Tidigare var där naturmark och sommarstugor. Nuvarande byggnader och fornlämningen samexisterar helt utan problem. Varför är detta inte möjligt på Ängsholmen?

Jag funderar också över varför det så kallade influensområdet för fornborgen har den utbredning det har. Området förefaller ha definierats utan några särskilda övervägande kring vilka tomter och byggnader som faktiskt påverkar fornborgen. Det verkar som man gjort det enkelt för sig och bara valt befintliga vägar för gränsdragningen vilket t ex innebär att det finns många tomter inom influensområdet som ligger långt bort från själva fornborgen, inte är synliga från den och inte rimligen kan påverka den eller upplevelsen hos dess besökare. Samtidigt finns det flera tomter utanför influensområdet som ligger betydligt närmare fornborgen och som dessutom är synliga från den. Jag tänker på tomterna nära fornborgen, på andra sidan Ängsholmsvägen. Det förefaller alltså som att man inte ansträngt sig speciellt för att avgränsa de tomter som rent faktiskt skulle kunna ha en influens på fornborgen. Trots det svingas nu beslutsklubban vilt och man missgynnar till synes utan giltiga skäl ett stort antal arrendatorer medan andra av ren tur, verkar det som, slipper den behandlingen.

Knappast värdigt ett myndighetsbeslut.

Det kan väl i och för sig ha varit så att den ursprungliga utformningen av fornlämningsområdet har påverkats av den så kallade Ångsvaktarbostaden längst i öster av området. Av Ångsvaktarbostaden finns delar av husgrunden kvar och dessa klassas tydligen som en fornlämning. Om detta haft betydelse för områdets utformning vet jag inte men även om så varit fallet förklarar det inte den ologiska uppdelningen av vilka tomter som påverkar fornborgen och som inte gör det. Det är också mycket svårt att förstå att statusen på den här fornlämningen är sådan att den tillåts få avgörande konsekvenser för utformningen av många hus i planområdet. Husgrunden är alltså bara delvis kvar och på grund av natur och växt-förhållanden svår att upptäcka och från platsen är på grund av terrängförhållanden heller inte en enda tomt eller byggnad i hela planområdet synlig. Jag tycker naturligtvis att vid byggnation ska vederbörlig hänsyn tas till kulturvärden men det måste väl finnas gränser?

Tar upp ännu en aspekt på det här ärendet och det är besöksfrekvensen till fornborgen samt avsaknaden av information och hänvisningsskyltar vid platsen. Jag har talat med de som bor närmast fornborgen och invid den stig som leder upp på berget där borgen ligger. Uppfattningen är att besökare förmodligen är mycket sällsynta. De som bor där säger att någon gång ser man folk på stigen men det är mest boende i området som går upp på berget bl a för att rasta sina hundar. Naturen på berget är fantastisk. Det man också påpekar är att ingen någonsin har frågat om stigen är rätt väg till fornborgen vilket borde ha skett åtminstone någon gång eftersom hänvisningsskyltar saknas. De jag talat med representerar ett sammanlagt boende i området på ett par hundra år. Själv arrenderar jag tomt 15 och har inte uppsikt över vare sig stigen upp till berget eller själva fornborgen men jag och min hustru promenerar ofta i området och går förbi den aktuella platsen. Under alla år vi på somrarna bott här ute har vi aldrig någonsin sett en enda besökare till fornborgen. Vi kan naturligtvis ha missat någon och den här omständigheten har väl ingen formell betydelse för det vi diskuterar men kan kanske ge ett kompletterande perspektiv när man nu ska väga olika intressen mot varandra.

Jag kan också tycka att den som vill värna och lyfta fram fornborgen borde ha verkat för att en informationstavla och en hänvisningsskylt satts upp. Sådana har aldrig funnits och om jag förstått det hela rätt är det Länsstyrelsen som har ansvaret för den saken. Länsstyrelsen uppbär också årligen statliga medel för att sköta detta.

Mitt förslag är alltså att den negativa särbehandlingen av tomterna i område 1 vad gäller byggrätterna slopas och att dessa fastställs till 120 kvm (100 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för komplementbyggnad) för hela planområdet.

Det finns alltså en del frågetecken för Länsstyrelsen att rätta ut och jag önskar i god tid före 12 augusti skriftlig återkoppling på mina synpunkter. Tiden för att lämna synpunkter på planförslaget löper ut måndagen den 12 augusti.

Kommentar:

Syftet med detaljplanen är inte att underlätta för omvandlingen till permanentboende, utan att möjliggöra för anslutning till kommunalt VA samt friköp av arrendetomterna. Som det

redogörs för i planbeskrivningen så är erfarenhet från liknande projekt att på både kort och lång sikt kommer planområdet bestå av högre andel permanentboende. Bedömningen är dock att området under överskådlig framtid till största del kommer bestå av säsongsvis boende.

Del av syftet är även att bevara områdets karaktär, som identifierats som bland annat småskalighet vad gäller bebyggelsen. Föreslagna byggrätter har därmed utformats med hänsyn till detta.

När det gäller tomterna inom fornlämningsområdet så är bedömningen att de inte går att motivera större byggrätter än föreslagna 75+15 kvadratmeter. Sammanfattningsvis så motiveras utökning av högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad med 15 kvadratmeter jämfört med gällande arrendeavtal av möjligheten att anordna en mindre utbyggnad för att tillgodose de utrymmesbehov som anses föreligga i samband med anslutning till det kommunala VA-nätet. Detta med hänsyn till att tomterna ligger inom ett fornlämningsområde. Kommunens avvägningar och bedömningar redogörs för på sidan 12-16 i planbeskrivningen. Detta avsnitt har kompletterats något för att förtydliga kommunens ställningstagande. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och har i sitt yttrande daterat 2023-02-01 framfört att det är möjligt att utöka byggrätten samt förlägga VA-ledningar inom de tomter som är inom fornlämningsområdet. Observera dock att tillstånd måste sökas och erhållas hos Länsstyrelsen för eventuella åtgärder.

När det gäller bebyggelse på [REDACTED] så finns det även där begränsningar i tillåten byggrätt. Närmast fornlämningarna är byggrätten begränsad till högst en fjärdedel av tomten, dock högst 200 kvadratmeter. Området bestod tidigare av sommarstugor och bebyggdes mycket riktigt under 80-talet. Bebyggelsen har placerats för att inte intränga på fornlämningsområdet.

När det gäller avgränsningen av fornlämningsområdet och bedömningen om påverkan på detta hänvisar kommunen till i första hand Länsstyrelsen men också till Riksantikvarieämbetet. Länsstyrelsen har i kommunikation till dig daterad 2022-11-24 redogjort för avgränsning av fornlämningsområdet. Sammanfattningsvis anser kommunen inte att driva frågan om byggrätter vidare.

Synpunkter inkomna efter angiven svarstid

Statens geotekniska institut

Av ovanstående beskrivning framgår att det föreligger erosionsrisker, stabilitetsrisker och risk för blocknedfall inom delar av området som behöver utredas.

Inom områden med finjord anser SGI att en geoteknisk utredning behöver utföras i detaljplaneskedet för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planändamålet. Geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena och erosionsrisker måste klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt GK2 enligt IEG Rapport 6:2008 Rev 1.

Inom områden med branta bergslanter och områden med risk för blocknedfall anser SGI att det är viktigt att bergteknisk kompetens kopplas in till projektet. Instabila befintliga slanter som kan innebära risk för planområdet och dess närområde behöver bedömas med hänsyn till åtgärdsbehov innan planen antas. I den geotekniska utredningen anges också att lösa block innebär risker. Finns risker för befintliga anläggningar och byggnader behöver dessa också åtgärdas innan

planen antas. Naturliga bergslänter och områden med lösa block som kan påverka planerad bebyggelse behöver tas om hand med bestämmelse/-r som tillser att bygglösa inte ges innan slänterna är stabila.

Kommentar:

Inför antagande har ytterligare geotekniska undersökningar genomförts. Stabiliteten i området bedöms som tillfredställande. Risken för stranderosion är låg. Inga åtgärder bedöms behöva vidtas i detaljplanen. Däremot behöver vissa bergtekniska åtgärder säkerställas i detaljplanens genomförande. Planbeskrivningen har kompletterats med dessa åtgärder. Upplysning om detta har införts på plankartan.

Yttranden utan erinran

Vattenfall
Havs- och vattenmyndigheten
Region Sörmland
Barn- och Utbildningsförvaltningen

Övriga ändringar

- Ytterligare geotekniska undersökningar har genomförts
- Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnader har justerats till 7 meter och högsta byggnadshöjd till 4 meter
- Markanvändning för lek, rekreation, dansbana [C₁] har tagits bort i området som var markerat som [C₁N₁] i granskningshandlingen, då den inte anses vara förenlig med nutida och föreslagen användning
- Redaktionella ändringar i plankartan för att förbättra läsbarheten och underlätta tolkning, bland annat skraffering för upphävande av strandskydd
- Redaktionella ändringar i planbeskrivningen
- Omfattningen av tomt 26, 27, 27, 29, 46, 47 har justerats för att bättre stämma överens med gällande förutsättningar
- Regleringar om största och minsta fastighetsstorlekar har justerats för att bättre stämma överens med befintlig och föreslagen användning
- Bestämmelser [a₂] och [a₃] (fornlämningar) justeras för att stämma överens med fornlämning respektive fornlämningsområde

Synpunkter inkomna under granskningen som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

- | | |
|--------------------------------|--|
| Privatperson 13 | - Synpunkt angående byggrätt och byggnadshöjd
- Synpunkt angående utökning av kvartersmark
- Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar |
| Privatperson 4 | - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar |
| Elin och Jonas Billberg | - Synpunkt angående säkerställande av gångstig
- Synpunkt angående bestämmelse om antikvarisk kompetens
- Synpunkt angående utökning av kvartersmark |

- Privatperson 14** - Synpunkt angående utökning av kvartersmark
- Privatperson 10** - Synpunkt angående vägområdets bredd
- Privatperson 6** - Synpunkt om vägområdets bredd
- Synpunkt angående miljökonsekvensbeskrivning
- Synpunkt angående föreslagen dagvattenhantering
- Privatperson 11** - Synpunkt angående utökning av kvartersmark
- Niklas Dahlbeck, Anna Mildner** - Synpunkt angående krav på antikvarisk kompetens
- Privatperson 17** - Synpunkt angående utökning av byggrätt
- Tomas Andersson** - Synpunkt angående utökning av kvartersmarken
- Privatperson 20** - Synpunkt angående utökade byggrätter

Synpunkter inkomna under samrådet som ej kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

- Styrelsen för samfälligheten Ängsholmen** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 4** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 5** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 6** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 7** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Synpunkt angående byggrätter
- Privatperson 8** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 9** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 12** - Synpunkt angående komplettering av kulturmiljöanalys
- Synpunkt angående byggrätter
- Synpunkt angående största tillåtna fastighetsstorlek
- Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 13** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Synpunkt angående utökning av kvartersmark
- Privatperson 14** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar

- Synpunkt angående tomtens omfattning
- Privatperson 16** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 17** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 18** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 19** - Synpunkt angående byggrätters storlek
- Privatperson 20** - Synpunkt angående byggrätter
- Privatperson 22** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar. I sammanställningen av synpunkter har kommunen svarat att kommunen kommer ta över huvudmannaskapet, vilket är ett misstag, vilket framgår av svar till övriga sakägare och kommunens ställningstagande i granskningshandlingarna.
- Privatperson 24** - Synpunkt angående utformningsbestämmelse om sadeltak
Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 26** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 27** - Synpunkt angående högsta nock- och byggnadshöjd
- Privatperson 33** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 34** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 37** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Synpunkt angående tomtens omfattning/kvartersmark
- Privatperson 38** - Synpunkt angående tomtens omfattning
- Privatperson 39** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 30** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 40** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 41** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 42** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 43** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar

- Privatperson 44** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 45** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 46** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 1** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 47** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 48** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 49** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 50** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 51** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 52** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar
- Privatperson 53** - Synpunkt angående kommunalt huvudmannaskap för vägar

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen för Ängsholmen 1:2 vid Stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2023-03-24.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNIGNEN
Planenheten

Jacob Lithammer
Planchef

Martin Malmgren
Planarkitekt