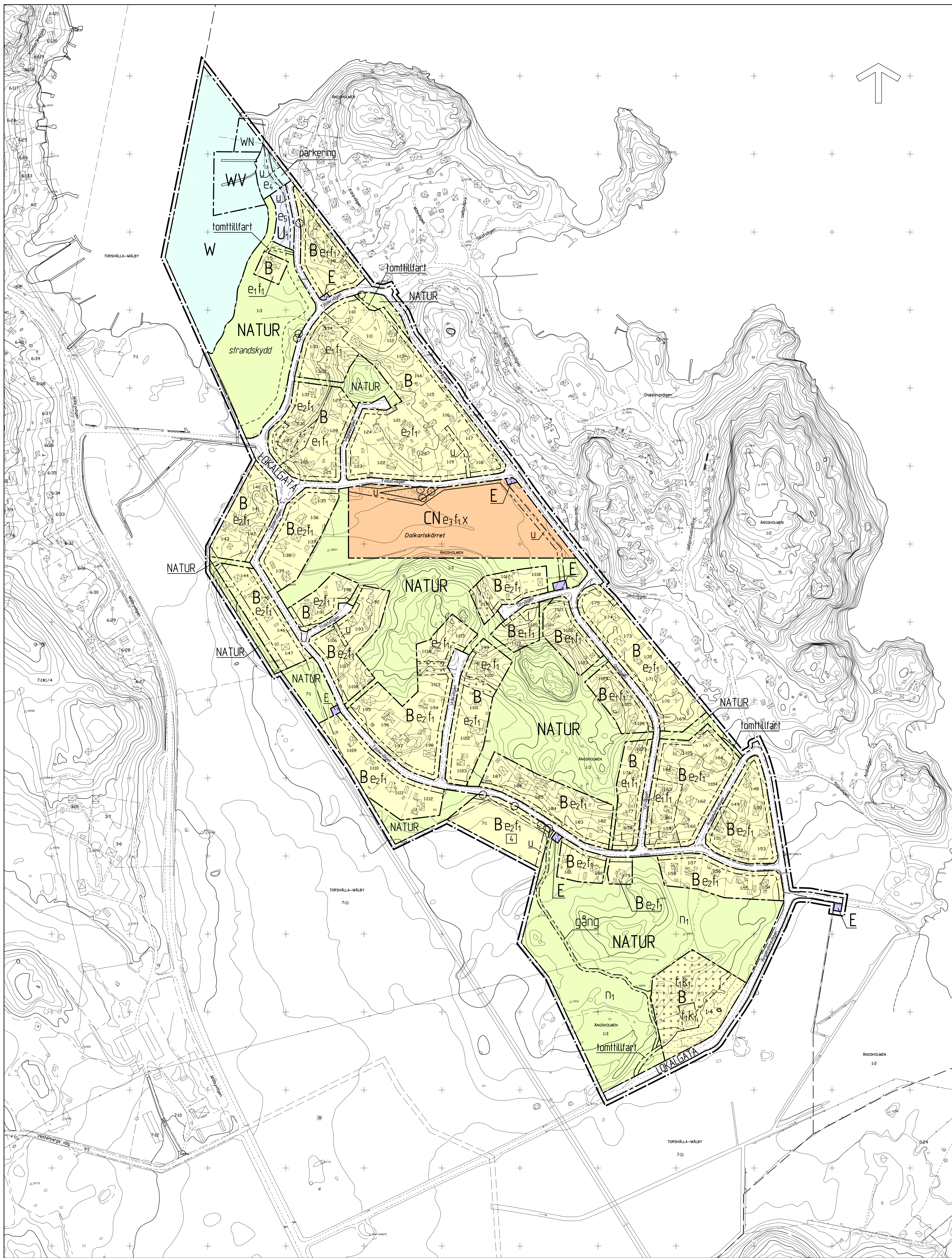




Följande information ligger till grund för detaljplanens syfte och bestämmelser.  
Läs planbeskrivningen för mer utförlig information

**KARAKTÄR**  
Områdets karaktär med flera mindre, friliggande byggnads-  
volymier i natur ska bevaras

TAK  
Stora dominerande faktorer ska undvikas

**TILLBYGGNAD**  
Vid tillbyggnad får den nya byggnadsdelen anpassas till befintlig byggnad när det gäller taklutning och byggnadshöjd även om detta inte stämmer överens med planbestämmelserna.

**TAKNOCKSHÖJD**  
Taknockshöjden räknas vertikalt från taknocken till lägsta fasadpunkt. Se illustration i planbeskrivningen.

**STRANDSKYDD**  
Inom strandskyddsområde får inte nya byggnader uppföras. Åtgärder för att undvikas som hindrar allemansrätten eller försämrar livsmiljön för djur och växter. Exempel: träd-  
fällning, utfyllnader, mudring, anläggning av vägar etc.  
Vid vass- och styrtjning samt annat arbete vid stranden  
eller i vattnet ska Miljö- och bygghälsan kontaktas.

LEDNINGAR  
U-områden får inte bebyggas eller planteras med träd  
och ska vara tillgängligt för underhåll.

LÖV  
Åtgärder och verksamheter som enligt plan- och bygglagen eller miljöbalken kräver bygglov, rivningslov, bygganmälan, rivningsanmälan eller är anmälningspliktiga verksamheter ska sökas/anmälans till miljö- och byggförvaltningen.

## PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSBETECKNINGAR

- — • Plangräns, ritad 5 meter utanför planområdet  
 — • — Användningsgräns  
 — .. — Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmägn plats

LOKALGATA Lokaltrafik  
NATUR Naturområde

## Kvartersmark

- |                |                                                                          |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------|
| B              | Bostäder, friliggande                                                    |
| CN             | Område för lek, rekreation och friluftsliv<br>Samlingslokal får uppföras |
| E              | Teknisk anläggning                                                       |
| U <sub>1</sub> | Uppläggningsplats för småbåtar                                           |

Vattenområde

- |    |                                                                             |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|
| W  | Vattenområde som inte får överbyggas                                        |
| WN | Badplats. Mindre byggnader för förråd, omklädning och liknande får uppföras |
| WV | Småbåtshamn med bryggor                                                     |

## UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- |                |                                                                                                                                               |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| gång           | Gångväg                                                                                                                                       |
| tomtfillfart   | Tomtfillfart                                                                                                                                  |
| parkering      | Parkering får anordnas                                                                                                                        |
| n <sub>1</sub> | Området bevaras som blandskog. För att fälla ädellövträd med en omkrets större än 2 m, 1,5 m från marknivå, krävs marklov från ansvarig nämnd |

## UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub>** Största sammanlagda byggnadsarea är 1/7 av tomten men högst 160 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad får vara högst 130 m<sup>2</sup> och får delas upp i två byggnader. Flera komplementbyggnader får uppföras. Varje komplementbyggnad får inte vara större än 30 m<sup>2</sup>. Tak ska utformas som sadeltak eller pulpettak. Högsta tillåtna taknockshöjd är 7 m för huvudbyggnad och 4 m för komplementbyggnad. Största tillåtna taklutning < 38°.

- E<sub>2</sub>** Största sammanlagda byggnadsarea är 1/7 av loften men högst 190 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad får vara högst 150 m<sup>2</sup> och får delas upp i två byggnader. Flera komplementbyggnader får uppföras. Varje komplementbyggnad får inte vara större än 40 m<sup>2</sup>. Tak ska utformas som sadeltak eller pulpettak. Högsta tillåtna taknockshöjd är 8 m för huvudbyggnad och 4 m för komplementbyggnad. Största tillåtna taklutning < 38°.

- |                |                                                                                                                                                                                                          |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| e <sub>3</sub> | Största sammanlagda byggnadsarea är 150 m <sup>2</sup> .<br>Högsta tillåtna taknockshöjd är 5 m.<br>Största tillåtna taklutning < 38°.                                                                   |
| e <sub>4</sub> | Största sammanlagda byggnadsarea är 30 m <sup>2</sup> .<br>Högsta tillåtna taknockshöjd är 4 m.                                                                                                          |
| e <sub>5</sub> | Största sammanlagda byggnadsarea för båtuppläggning är 500 m <sup>2</sup> .<br>Varje enskild byggnad på båtupplägg får inte vara större än 40 m <sup>2</sup> .<br>Högsta tillåtna taknockshöjd är 3,5 m. |
| 1              | Största antal tomter                                                                                                                                                                                     |

## BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- |                                                                                     |                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|  | Marken får inte bebyggas                                         |
|  | Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader               |
| <b>l</b>                                                                            | Marken ska vara tillgänglig för allmänna luftledningar           |
| <b>x</b>                                                                            | Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar |
| <b>u</b>                                                                            | Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik                |

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| f <sub>1</sub> | Placering och utformning av byggnader ska anpassas till topografi och växtlighet, särskilt träd, på tomlen                                                                                                                                                                             |
| k <sub>1</sub> | Byggnadernas exteriörer får inte försvåras.<br>Vid renovering ska lika befintliga fasad- och takmaterial användas, nuvarande färgsättning bibehållas och fasaderna målas med färlurid stamfärg. Tillbyggnader eller nybyggnader ska anpassas och under-<br>ordnas befintlig bebyggelse |

Vid avstyckning av nya tomlar är minsta tillåtna tomlstorlek 1200 m<sup>2</sup>.  
Komplementbyggnad får inte byggas ihop med huvudbyggnad.  
Komplementbyggnad får inte uppföras närmare tomlgräns än 1 m.  
Högst 25% av byggnadsarean får inredas till verksamheter. Verksamheten får inte bedrivas utomhus eller på annat sätt störa omgivningen.  
Dagvatten från kvartersmark ska sås långt möjligt renas och infiltreras inom respektive tomt.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.  
 Kommunen är inte huvudman för allmän planmark.  
 Strandskydd gäller för vattenområden, naturmark och badplats inom 100 m från strandlinjen,  
 med undantag enligt illustrerad linje på plankartan.  
 Byggtillgä till inte ges förrän fastigheten har en godkänd VA-lösning.  
 Vid beviljat byggtillgä tas en planavgift ut. Avgiften debiteras i samband med byggnadsmalan.

### ILLUSTRATION

- *strandskydd*

Grundkartan upprättad i oktober 2004.  
För det tekniska innehållet svarar  
kartnheten samt för fastighets-  
redovisningen LMV, Metria

Daryush Keshavarz

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- |         |                      |
|---------|----------------------|
|         | Fastighetsgräns      |
|         | Traktgräns           |
|         | Servitutgräns        |
| 1:35, 5 | Fastighetsbeteckning |
|         | Byggnader            |
|         | Staket, häck         |
|         | Stodmur              |
|         | Stenmur              |
|         | Slätt                |
|         | Vägg                 |
|         | Gångstig             |
|         | Dike                 |
|         | Nivåkurvor           |
|         | Ellendning           |
|         | Sirandlinje          |
|         | Rulnadspråk          |

|                           |                              |                              |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Till planen hör :         |                              |                              |
| X Planprogram             | X Miljökonsekvensbeskrivning |                              |
| X Planbeskrivning         | X Fastighetsförteckning      | Illustrationskarta           |
| X Genomförandebeskrivning | X Samrådsredogörelse         | X Utåtande efter utställning |

|                                                                          |                    |                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|
| Detaljplan för                                                           |                    |                                                  |
| <b>Ängsholmen, Västra delen</b><br><b>Torshälla</b><br>Eskilstuna kommun |                    | Beslutsdatum<br>Godkännande<br>2005.08.17<br>SBN |
| Upprättad 2005.04.23<br>Reviderad 2005.08.09                             |                    | Lagkraft<br>2005.11.03<br>KF                     |
| Åsa Elofsson                                                             | Elisabeth Lindblad |                                                  |



## Antagandehandling

Detaljplan för

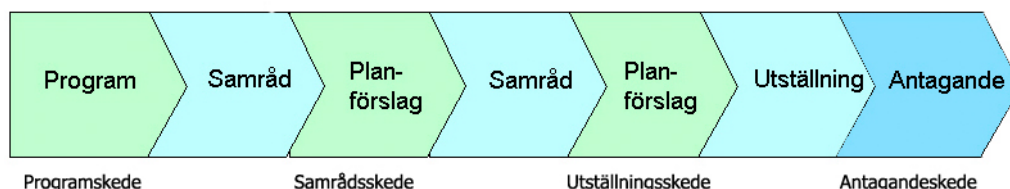
# Ängsholmen, västra

Bostadsområde vid Mälaren  
Eskilstuna Kommun

## Planbeskrivning

plannummer 1322

### Planprocessen



Den första delen i planprocessen består av ett **programskede**. Under programskedet upprättas ett planprogram som sänds ut på samråd till berörda. Syftet med planprogrammet är att ange förutsättningar för planarbetet, uttrycka kommunens vilja och mål med planuppdraget samt att i ett tidigt skede ta del av berördas synpunkter. Efter program-samrådet avgörs om arbetet ska gå vidare med detaljplan för hela eller delar av av programområdet.

I den andra delen av planprocessen påbörjas arbetet med en detaljplan. I detaljplanen ges en samlad bild av mark-användningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. De synpunkter som kommit in under program-samrådet beaktas i planförslaget. Under **samrådsskedet** för planförslaget ges berörda åter möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten (**Utställningsskedet**). I det sista skedet, **antagandeskedet**, antas detaljplanen och vinner därefter laga kraft.

## INLEDNING

### Handlingar

Planhandlingarna består av denna handling, detaljplanekarta, genomförandebeskrivning, konsekvensbeskrivning, samrådsredogörelser för programsamrådet och detaljplanesamrådet samt utlåtande från utställningen.

### Bakgrund

Föreslagen omvandling grundas på ett ökat intresse för åretruntboende vid Mälaren, samt den av kommunfullmäktige antagna marknadsstrategin att genom en utveckling av attraktiva sjönära boendemöjligheter öka inflyttningen till kommunen.

### Syfte

Detaljplanens syfte är dels att möjliggöra en omvandling av fritidshus till åretruntbostäder dels att skapa förutsättningar för en god gestaltning och bevarande av områdets småskaliga karaktär med hus i natur. Nya byggnader ska anpassas till tomtens förutsättningar. Detaljplanen ska även vara förutsättning för en långsiktigt hållbar VA-försörjning.

|                                 |                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Läge och areal</b>           | Området är beläget intill Mälaren, ca tre km norr om Torshälla, och omfattar cirka 45 hektar.                                                                                                                      |
| <b>Planområdets avgränsning</b> | Detaljplanen omfattar hela västra delen av fritidshusområdet Ängsholmen. Området avgränsas i öster av Järpvägen, i söder av Ängsholmsvägen, i väster av åkermark och i nordväst av Mälaren.                        |
| <b>Gällande detaljplaner</b>    | För hela området gäller tre detaljplaner, samtliga upprättade under 1960-talet. I detaljplanerna regleras den sammanlagda byggrätten till 100 m <sup>2</sup> , varav en byggnad högst får vara 60 m <sup>2</sup> . |
| <b>Övriga planer</b>            | För hela Mälarstranden, utom Kvicksund, pågår arbetet med en fördjupning av översiktsplanen. Västra Ängsholmen redovisas som ett område där det är lämpligt med omvandling från fritidshus till åretrunthus.       |
| <b>Riksintresse</b>             | Planområdet omfattas av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken. Riksintresset avser Mälarens öar och strandområden.                                                                                                 |
| <b>Strandskydd</b>              | Strandskydd gäller inte i området i dag. När strandskyddsbestämmelserna infördes 1975 undantogs då gällande detaljplaner.                                                                                          |

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Historia</b>            | Ängsholmen började bebyggas i slutet av 1930-talet. Området blev ett typiskt sommarstugeområde med smala vägar, små byggnader och enkla lösningar för vatten och avlopp. Det var främst arbetare från Torshälla och Eskilstuna som köpte eller arrenderade tomter och byggde sommarstugor. Den västra delen av området har under årens lopp genomgått en stor förändring då allt fler fastigheter har anpassats till ett åretruntboende. Den östra sidan har fritidshus på arrendetomter och har till stor del bibehållit sin ursprungliga karaktär. På grund av karaktärsskillnaderna planläggs områdena separat och det är alltså den västra delen som omfattas av denna detaljplan. |
| <b>Fornlämningar</b>       | Några kända fornlämningar finns inte inom området.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Vattenområden</b>       | En anlagd badplats finns i den norra delen av planområdet. I anslutning till denna finns två båtbyggor.<br><br>Vassbälten finns i Mälbyviken. Vassen har stor betydelse för den biologiska mångfalden och fyller en viktig funktion vid rening av dagvatten (regn- och smältvatten) som rinner ut i Mälaren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Mark och vegetation</b> | Närmast Mälaren består planområdet av en fuktig strandäng, som i partierna intill vattnet är beväxt med vass. Öster om Tjädervägen följer ett kuperat parti, som har mycket vegetation insprängd i bebyggelsen. I det högsta partiet finns en lövskogslund, som är något svårtillgänglig med sin blockiga terräng.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Härefter följer en låglänt öppen yta benämnd Dalkarlskärret (Ängsholmen 1:3), som sträcker sig i öst-västlig riktning över området. Området består inte alls av ett kärr, som namnet antyder, utan är en sådd vall utan några särskilda naturvärden. Söder om Dalkarlskärret finns ett större sammanhängande blandskogsområde med höga natur- och upplevelsevärden. Naturen här är artrik och marken kuperad med berghällar i dagen på flera ställen.

Lundområdet längst i söder har stora naturvärden i form av gamla ädellövträd och utgör nyckelbiotop. Med ädellövträd avses alm, ask, ek, lind och lönn. Lundområdet är dominerat av ek med inslag av hassel och lind. Detta tillsammans med den döda veden ger bra förutsättningar för den biologiska mångfalden. Detta område har även natur- och friluftslivsvärden för rekreation och rörligt friluftsliv enligt förslag till fördjupad översiktsplan för Mälarstranden.

Hela Ängsholmen kännetecknas av tomter med tät förekomst av gamla träd, främst ekar. I princip alla tomter inom planområdet har därför ett högt eller mycket högt värde för biologisk mångfald. Gamla ekar är gynnsamma för många andra arter. Ekarna har också ett estetiskt värde för området och är trivselskapande.

Området är relativt kuperat och bebyggelsen är i de flesta fall inpassad i terrängen. På senare år har bebyggelse tillkommit som har förändrat tomternas karaktärer genom t.ex. sprängningar, schaktningar, utfyllnader och avverkning av träd osv. Mellan vissa tomter finns det passager, som fungerar som ingångar till naturområden. Dessa passager är viktiga att bevara även i fortsättningen.

#### **Radon**

Ängsholmen ligger inom normalriskområde för radonförekomst.

#### **Bebyggelse**

Inom planområdet finns ca 120 tomter. Storleken på dessa varierar mellan knappt 1000 m<sup>2</sup> och 2000 m<sup>2</sup> varav övervägande andel är mellan 1000 m<sup>2</sup> och 1500 m<sup>2</sup>. Enstaka tomt som är större än 2000 m<sup>2</sup> finns också i området. Bebyggelsen i området är varierande från enkla fritidshus till åretruntboende med hög standard. I dagsläget är ca 60 % mantalsskrivna i området.

I söder, utefter Ängsholmsvägen, ligger Ängsholmens gård (Ängsholmen 1:4). Gården byggdes någon gång mellan 1874 och 1893 och efterträdde Ängsvakttorpet/Ängsvaktarbostället, som finns angivet på kartor från 1763 men som sannolikt har äldre ursprung. Gårdens byggnader är väl bevarade, särskilt huvudbyggnaden, och har ett kulturhistoriskt värde.

#### **Bebyggelsens särdrag**

De äldre husen är oftast mindre och smälter på ett naturligt sätt in i terrängen. Husen är ofta placerade en bit ifrån gatan och är inbäddade i växtlighet. Utformningen av husen varierar i området men de flesta är enkla byggnader uppförda i ett plan. Huvudbyggnad och komplementbyggnad är inte sammanbyggda.

Fasadmaterialet består huvudsakligen av trä. Företrädesvis finns flacka tak, sadeltak samt enstaka brutet tak beklädda med tegel, plåt eller papp. Takmaterialen är oftast i mörk kulör och i matt utförande.

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Service</b>                                         | Det finns ingen utbyggd kommersiell service inom området. Skola, affär och annan service finns närmast i Torshälla. Kollektivtrafikförbindelse finns utanför planområdets nordvästra gräns.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Lek och rekreation</b>                              | Det finns gott om mark för lek och rekreation i eller i nära anslutning till området. På Dalkarlskärret finns en allmänning som sköts gemensamt av de boende i området. Där finns ytor för gemensamma aktiviteter, bl.a. en fotbollsplan och en lekplats.                                                                                                                                                         |
| <b>Gator och trafik</b>                                | Gatunätet i området har till största delen asfalterade vägar och de är i relativt gott skick. Gatubelysning saknas i området. Vändplatser på vissa vägar är underdimensionerade. Ängsholmens samfällighetsförening svarar för drift och underhåll av vägarna i området. En gång- och cykelväg mellan Ängsholmen och Torshälla är föreslagen i det pågående arbetet med fördjupad översiktsplan för Mälarstranden. |
| <b>Teknisk försörjning</b><br><i>Vatten och avlopp</i> | Området är anslutet till kommunalt vatten via enskilda ledningar. I området finns både sommar- och vintervattenledningar. Avlopps-lösningar är enskilda för respektive fastighet och varierar i kvalitet.                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Dagvatten</i>                                       | Avvattningen av dagvatten sker dels via avledning i vägdiken och dels på vägmark och på tomtmark. Avrinning sker indirekt till Mälaren via diken, vassbälten och grundvattnet.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>El och tele</i>                                     | Befintligt el- och teleledningsnät är i huvudsak luftburet. Väster om planområdet passerar en 130 kV kraftledning. Det horisontella säkerhetsavståndet mellan kraftledning och byggnad ska uppgå till minst tio meter.                                                                                                                                                                                            |
| <i>Avfall</i>                                          | Sophämtning sker idag med olika frekvens beroende på typ av boende. En mindre miljöstation finns väster om planområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Strandskydd</b>   | I samband med ny detaljplan införs strandskydd för vattenområde, badplats (ej landområde) och naturområdet intill vattnet. Strandskydd behövs för att hindra avfallsdumpning, utfyllnader, oreglerade båtbygggor etc. vilket kan påverka livsmiljön för växter och djur. En zon på cirka 10–25 meter utmed Tjädervägen är undantaget från strandskyddet för att möjliggöra eventuella arbeten intill vägen, exempelvis ledningsarbeten. |
| <b>Vattenområden</b> | Möjlighet finns att anlägga en tredje brygga, söder om befintliga bryggor. Det är inte lämpligt att förlänga befintliga bryggor eftersom det medför                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

att stenpiren längst ut behöver förlängas. Stenpirar leder till att vattenströmningen minskar vilket leder till en ökad igenväxning. Ur ekologisk synvinkel är det bättre att anlägga ytterligare en brygga söder om de befintliga. Om ytterligare en brygga anläggs kommer det att medföra att muddring krävs. För att minimera muddringen bör den sydligaste av de befintliga bryggorna rätas upp för att hamna mer jämsides med den nordligaste. All verksamhet i vattnet kan ske först efter samråd med Länsstyrelsen. Omhändertagande av muddermassor ska anmälas till Miljö- och byggförvaltningen. För övrigt gäller restriktivitet för muddring och vassklippning i området.

Det befintliga badet fastställs i detaljplanen. Mindre byggnader för exempelvis förråd eller omklädning kan tillåtas i anslutning till badet, efter erforderlig bygglovprövning.

#### **Mark och vegetation**

Befintliga naturområden ska även i fortsättningen skötas och fungera som närströvmråden och så att de höga naturvärdena bevaras. Inom naturområden får gångvägar och mindre lekplatser anläggas.

Lundområdet i söder (nyckelbiotopen) kan fortsätta att utvecklas fritt eftersom växtligheten inte konkurrerar med bebyggelse. Området ska bibehålla sin karaktär som lövskogslund. Marklov krävs för att fälla ädellövträd med en omkrets större än två meter, 1,5 meter från marknivå. Ytterligare någon gångstig kan behöva anläggas mellan Ängsholmsvägen och Tjädervägen, för att tillgängliggöra området ytterligare.

Strandängen i anslutning till Mälaren har potential för hög biologisk mångfald. Ängarna bör sparas och skötas genom slåtter eller bete och kan då få ett rikt växt- och djurliv. Vassen har dock tagit över och inväxning av videbuskage och al ökar. Området riskerar att drabbas av allt större igenväxning. Det kan även leda till dumpning av trädgårdsavfall och oreglerad utfyllnad med massor.

Den omfattande vegetationen på tomterna är ett karakteristiskt inslag i området och bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Träd är särskilt värdefulla. En inventering av ekar har utförts i området och de träd som står på allmän mark och som anses vara mest värdefulla har mätts in för att kunna beaktas i plan- och projekteringsarbetet. Träden har illustrerats på plankartan. Träd som står på privat mark har inte inventerats, men omfattas av en planbestämmelse som innebär att placering och utformning av byggnader ska anpassas till topografi och växtlighet, särskilt träd, på tomten.

Landskapets och bebyggelsens karaktär bör vara utgångspunkt vid förändringar. Sprängningar, schaktningar och utfyllnader kräver marklov och bör förekomma sparsamt då det innebär en stor förändring av tomtens karaktär och påverkar dess närmiljö.

En skötselplan för västra delen av Ängsholmen bör tas fram. I en skötselplan ingår en översiktlig inventering av områdets natur- och

kulturvärden. En skötselplan ska innehålla mål för skötseln samt förslag till skötsel som gör att natur- och kulturvärden bevaras och utvecklas. Skötselplanen är inte juridiskt bindande, utan är i första hand till för att uppmärksamma och öka medvetenheten om de natur- och kulturvärden som finns i området.

**Bebyggelse,  
bostäder**

Områdets bebyggelse har genomgått förändringar under en lång tidsperiod, varför en del av den ursprungliga fritidshuskaraktären har försvunnit. Byggnader bör anpassas efter tomtens förutsättningar och så att onödiga schaktningar och utfyllnader undviks. Suterrängvåning, smala hus och hus med flera volymer är exempel på anpassning till kuperad terräng.

Mark har avsatts för fyra nya tomter i utkanten av jordbruksmarken i sydväst. För att bevara områdets struktur bör styckning av befintliga tomter ske mycket sparsamt. Minsta tomtstorlek vid avstyckning av tomter är 1200 m<sup>2</sup>.

**Placering och  
utformning,  
bostäder**

Föreslagna byggrätter i detaljplanen har anpassats efter tomtstorlek, terrängförhållanden, landskapsbild samt förhållande till omgivande fastigheter. Placering och utformning av byggnader ska anpassas efter topografi och växtlighet, särskilt träd, på tomten.

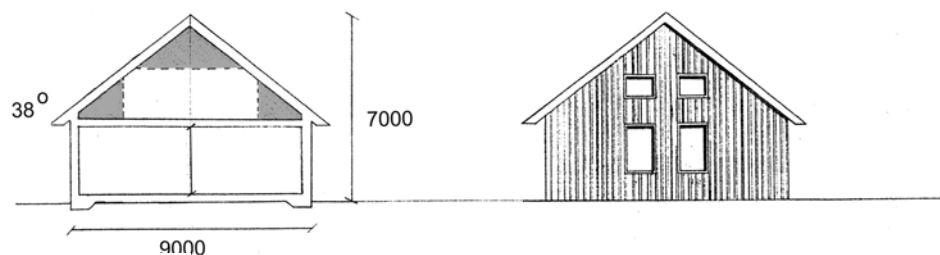
I ett fritidshusområde är byggnaderna oftast många och små. För att behålla denna karaktär är det viktigt att komplementbyggnaderna inte blir alltför iögonfallande. Det är bättre att uppföra flera mindre byggnader än en stor. Huvudbyggnaden kan delas upp i två volymer. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte sammanbyggas.

För att följa områdets byggnadstradition rekommenderas att bebyggelsen utformas med fasader av trä. Fasad- och takkulörer bör inte vara alltför ljusa eller blanka eftersom detta gör att byggnaden syns tydligt på långt håll. Husen bör smälta in i grönskan.

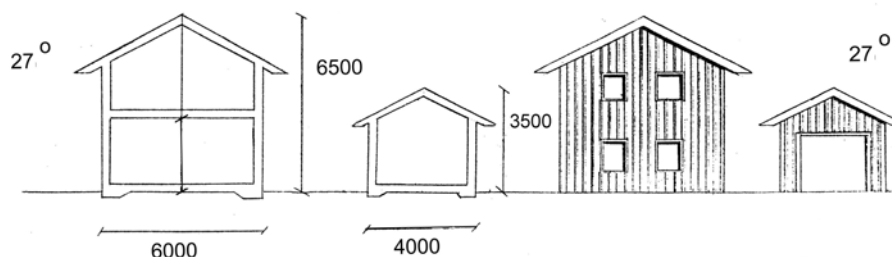
Taken på byggnaderna får inte vara dominerande inslag i miljön. Stora takytor åstadkoms främst genom branta taklutningar, till exempel 45°, eller brutna tak med för stora proportioner. I en stadsmiljö utmärker det sig inte lika mycket som det gör i ett område med Ängsholmens karaktär. Av denna anledning har taklutningarna i området begränsats till 38°.

Ett bättre alternativ till hus med 45° takvinkel är att uppföra ett hus med förhöjt väggliv. Detta ger mindre takytor och utgör ett nättare intryck i miljön samtidigt som övervåningen fortfarande kan nyttjas.

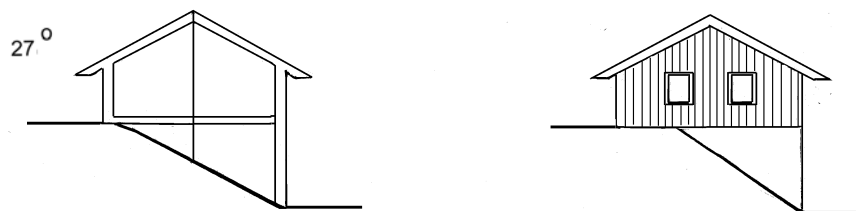
Takkupor är tillåtna att uppföra, förutsatt att de inte överstiger tillåten taknockshöjd och att de inte blir för dominanta.



1½-planshus



Hus med förhöjt väggliv



Suterränghus

Exempel på hur byggnader kan utformas med de nya planbestämmelserna

Ängsholmens gård (Ängsholmen 1:4) med tillhörande byggnader utgör ett särskilt värde ur kulturhistorisk synvinkel. Byggnadernas exteriörer får inte förändras så att de förvanskas. Man bör vara restriktiv med upptagande av nya fönster och dörröppningar, i synnerhet på huvudbyggnaden, samt med byte av fönster och dörrar. Lika fasad- och takmaterial som befintliga, ska användas vid renovering. Det är också viktigt att nuvarande färgsättning bibehålls och att fasaderna målas med faluröd slamfärg. Eventuella tillbyggnader eller nybyggnader ska anpassas och underordnas befintlig bebyggelse.

**Bebyggelse,  
övriga byggnader,  
båtanläggningar**

Möjlighet finns att uppföra lokal för gemensamt ändamål på Dalkarlkärrets allmänning. Byggnadsarean får vara högst 150 m<sup>2</sup>. Eventuell byggnad bör placeras på lämpligt avstånd från omgivande bebyggelse.

Tekniska byggnader, dvs. pumphus och transformatorstationer, ska utformas med stor omsorg och ha en utformning som passar in i området.

I anslutning till Ängsholmens småbåtshamn kan en del av marken användas som uppläggningsplats för småbåtar. Mindre förråd och båtskjul får uppföras. Byggnaderna får inte vara alltför stora eller på annat sätt dominerande och hänsyn ska tas till intilliggande fastigheters

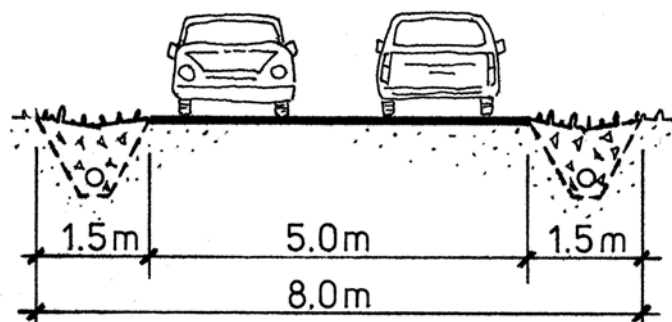


utsikt. För båtupplag såväl som för byggnader inom detta område krävs bygglov och bygganmälan.

|                           |                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verksamheter</b>       | Högst 25 % av den totala byggnadsarean får inredas för verksamhet som inte är störande för omgivningen. Verksamheten får inte bedrivas utomhus. Exempel på möjliga verksamheter kan vara kontor, fotvård, frisör, massör. |
| <b>Service</b>            | Kommunal service i form av skolor och daghem planeras inte att byggas ut. Befintliga anläggningar inom övriga delar av kommunen ska användas, i första hand i Torshälla dit det är ca 3 km.                               |
| <b>Lek och rekreation</b> | Allmänningen på Dalkarlskärret avsätts i detaljplanen som ett område för gemensamma aktiviteter som exempelvis lek, bollspel och rekreation. Mindre lekplatser får anordnas i naturområdena.                              |
| <b>Gator och trafik</b>   | Ett ökat åretruntboende leder till ökad trafik vilket kan leda till krav från de boende på förbättringar av vägnätet för att klara trafiksäkerheten och framkomligheten.                                                  |

Vägområdet för lokalgator bör vara tillräckligt brett för att inrymma en körbanebredd på 4,5 - 5 meter samt vägdiken på båda sidor om vägen, dvs. ett vägområde som är minst 8 meter brett. För de mindre vägarna behöver inte vägområdet vara lika stort. Befintliga vägområden i Ängsholmen är tillräckligt stora och fastighetsregleringar på privat tomtmark behöver inte genomföras, undantaget en fastighet. Dikesområdet kan vintertid användas för snöupplag.

Järpvägens nuvarande sträckning går delvis på kommunal mark. I detaljplanen justeras markägoförhållandena så att vägens sträckning inte behöver ändras.



*Exempel på hur ytorna inom vägområdet kan ordnas.*

Ekarna främst, men även andra träd, ger gaturummet karaktär. Det är viktigt att man tar hänsyn till ekarna vid en eventuell ombyggnad av vägarna. Exempelvis kan vägen smalnas av på de ställen där ekarna står för nära vägen. De mest värdefulla ekarna har illustrerats på plankartan.

Vändplatser krävs för att t.ex. sopbil och snöröjningsfordon ska komma fram. På de vägar där vändplatser inte kan ordnas eller där vägen endast

betjänar en eller enstaka fastigheter kommer dessa inte att ingå i lokalgatunätet utan fungera som tomttillfarter. Det innebär att de inte uppfyller kommunal standard och därför inte kan övertas av kommunen om ändring av huvudmannaskapet skulle bli aktuellt i framtiden. För fastigheter vid tomttillfarter kommer sophämtning inte att ske vid tomtgränsen utan vid särskilt anvisad plats.

Detaljplanen möjliggör en förbättring av vägnätets standard, men det är vägsamfällighetsföreningen och dess medlemmar som bestämmer *om* och *när* vägarna ska breddas eller rustas. Kommunen kommer inte att ställa några krav på vägstandarden så länge det är enskilt huvudmannaskap.

Gång- och cykeltrafik inom området får ske på befintligt vägnät.

#### **Parkering**

Parkering ska ordnas inom den egna fastigheten. Är detta inte möjligt kan parkering ordnas på en av vägsamfällighetsföreningen anvisad plats. Gällande regler för fri sikt i korsningar och vid tomtutfarter skall följas.

#### **Teknisk försörjning**

##### *Vatten och avlopp*

Eskilstuna Energi och Miljö AB bygger ut vatten och avlopp i området med anslutning till varje fastighet. Ledningsnätet förväntas vara anslutningsklart till årsskiftet 2006/2007. Enligt planbestämmelserna får inte bygglov ges förrän fastigheten har en godkänd va-lösning. I de fall fastighetsägaren vill ha bygglov klärt innan va-nätet byggts ut kan en temporär lösning med sluten tank för allt avloppsvatten godkännas.

Det privata sommar- och vintervattenledningsnätet kommer att få ligga kvar och kan nyttjas även i fortsättningen, förutsatt att ansvarig förening i området inte fattar annat beslut.

##### *Dagvatten*

Dagvatten inom kvartermark ska så långt möjligt renas och infiltreras på den egna tomten. Riklig vegetation på tomten fördröjer och suger upp dagvatten.

Vid en breddning av vägarna, eller vid problem med att ta hand om dagvattnet från vägarna, bör det redovisas hur man har för avsikt att lösa ett lokalt omhändertagande av dagvattnet. Vid behov av dammar ska dessa i första hand anläggas på naturmark inom planområdet.

##### *Ei*

Elnätet i området behöver förstärkas, vilket främst innebär att de befintliga transformatorstationerna behöver bytas ut mot nya. Ledningsnätet kommer även i fortsättningen till största delen vara luftburet, men en del sträckor kommer att få kraftigare ledningar.

##### *Tele*

Ledningsnätet kommer även i fortsättningen att vara luftburet.

##### *Bredband*

I samband med att Eskilstuna Energi & Miljö AB bygger ut ledningsnätet för vatten och avlopp läggs tomrör för optofiber ner, vilket underlättar en framtida kabeldragning. När ett tillräckligt stort intresse finns för anslutning till bredband läggs optofibern ned i rören.



|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Avfall</i> | För sophämtning krävs att vägen är framkomlig, dvs. har en körbanebredd på 3,6 m och en yta på 1 m på var sida om vägen som är fri från hinder. Vid återvändsgator ska en vändplan som är tillräckligt stor finnas. Om inte kraven uppfylls, sker sophämtning vid överenskommen plats dit varje enskild brukare får transportera sin soptunna. |
| <i>Värme</i>  | Utbyggnad av fjärrvärme till området är inte aktuellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Genomförande</b> | Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft<br>Bygglov får inte ges förrän fastigheten har en godkänd va-lösning.<br>Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.<br>Vid ansökan om bygglov tas en planavgift ut. |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## FORTSATT PLANARBETE

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. När detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov beviljas för åtgärder som stämmer överens med detaljplanen. Tidpunkten för att detaljplanen vinner laga kraft förutsätter att den inte överklagas.

### Tidplan

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| Samråd detaljplan              | Dec 2004 - Jan 2005 |
| Utställning detaljplan         | Maj 2005            |
| Kommunfullmäktige antar planen | Sep 2005            |
| Detaljplanen vinner laga kraft | Okt 2005            |

## ARBETSGRUPP

Planarbetet bedrivs i projektform. Medverkande tjänstemän är:

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Stina Airijoki   | Stadsbyggnadsförvaltningen      |
| Monika Dahlander | Miljö- och byggförvaltningen    |
| Johan Forsberg   | Stadsbyggnadsförvaltningen      |
| Anna Götzlinger  | Kultur och fritidsförvaltningen |
| Pär Jansson      | Eskilstuna Energi & Miljö AB    |
| Magnus Karlsson  | Kommunledningskontoret          |
| Lisa Mattsson    | Stadsbyggnadsförvaltningen      |
| Magnus Ribbing   | Torshälla stads förvaltning     |
| Fredrik Tinglöv  | Eskilstuna Energi & Miljö AB    |

En arbetsgrupp har deltagit i diskussioner inför framtagandet av detaljplaneförslaget. Arbetsgruppen består av representanter från Ängsholmens sommarstugeförening, vägsamfällighetsförening samt sommar- och åretruntboende personer, totalt sex stycken.

Handläggare för planarbetet är Åsa Elofsson, telefon 016-10 18 94,  
e-post [asa.elifsson@eskilstuna.se](mailto:asa.elifsson@eskilstuna.se)

Eskilstuna 2005-08-09

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
Planavdelningen

Åsa Elofsson  
Fysisk planerare

Elisabeth Lindblad  
Planchef



## KONSEKVENSBESKRIVNING

# Ängsholmen (västra)

Bostadsområde vid Mälaren, Eskilstuna Kommun

---

En konsekvensbeskrivning redovisar följderna av en planläggning. Arbetet med konsekvensbeskrivningen följer arbetet med detaljplanen och utvecklas under planprocessens gång.

Konsekvensbeskrivningen bedömer ekologiska, ekonomiska, kulturella och sociala konsekvenser.

Alternativ 0 (noll) innebär att nuvarande utveckling fortgår utan några planmässiga förändringar. Alternativ 1 beskriver konsekvenserna av den föreslagna detaljplanen.

### Alternativ 0

*Befintliga planförhållanden fortsätter att gälla i området, vilket omfattar tre olika detaljplaner från 1960-talet som medger en byggrätt på högst 100 m<sup>2</sup>. Området karaktäriseras av en blandning av fritidshusboende och åretruntboende, där antalet åretruntbostäder förväntas öka. Eskilstuna Energi och Miljö AB kommer att bygga ut vatten och avlopp i området.*

#### Ekologiska

Strandskydd är upphävt för området intill Mälaren. Risk finns för att biologiska värden inte tas tillvara eller får utvecklas. Området riskerar att drabbas av en allt större igenväxning. Det kan även leda till dumpning av trädgårdsavfall och oreglerad utfyllnad med massor. Mälaren utgör riksintresse och avsaknaden av strandskydd innebär att allmänhetens tillgänglighet till Mälaren inte är säkerställd.

Området karaktäriseras av många och stora träd, framförallt ekar, både på privat tomtmark och på allmän platsmark. Ekarna är biologiskt värdefulla för bl.a. svampar, smådjur och fåglar. Om befintliga planer fortsätter att gälla finns inga bestämmelser om att hänsyn ska tas till befintlig vegetation. Om bygglov medges finns risk att vegetation kan försvinna och att schaktningar, sprängningar och utfyllnader sker ur miljösynpunkt inte önskvärd utsträckning.

Biltrafiken i området är som störst under sommarmånaderna och under den tiden återfinns även de största luftföroreningarna, som dock understiger gällande gränsvärden. Ökad andel åretruntboende medför större belastning på det befintliga vägnätet.

Enskild vedeldning kan tidvis medföra luktstörningar och höga luftföroreningshalter under vintern. Med ökad andel åretruntboende ökar risken för sådana störningar.

Direktverkande el som uppvärmningskälla dominerar, vilket motverkar en hållbar samhällsutveckling

Utbyggnaden av vatten och avlopp i området innebär att utsläppen till Mälaren kommer att minska.

Utrymme för att ta hand om dagvattnet utefter vägarna saknas på flera håll. Avvattning sker då direkt på tomtmark. Detta innebär att dagvattnet inte belastar Mälaren i någon högre grad då det infiltreras i marken.

Anläggandet av bryggor är inte reglerat i gällande detaljplaner. Eftersom antalet åretruntboende beräknas öka, kommer även efterfrågan på båtplatser att öka. Ju fler bryggor som etableras, desto mindre sträcka strand lämnas orörd och desto fler ingrepp behöver göras i vasspartier. Detta leder till försämrade livsvillkor för växter och djur och innebär att vattenströmningen minskar. Försämrad vattenströmning leder i sin tur till försämrad vattenkvalitet och uppgrundning och igenväxning. Över en miljon människor hämtar sitt dricksvatten ifrån Mälaren och om vattenkvaliteten försämras måste större mängd kemikalier tillsättas i reningsprocessen.

#### **Ekonomiska**

Ökad andel åretruntboende medför större belastning på vägnätet. Detta kan på sikt medföra upprustningskostnader för vägar. Kostnaderna vid förbättringar av vägnätet kommer att bäras av de enskilda fastighetsägarna då huvudmannaskapet är enskilt.

#### **Kulturella**

Områdets karaktär har sakta börjat förändras i och med att allt fler bor året runt. Schaktningar, sprängningar, utfyllnader och trädfällningar påverkar karaktären i området. Gällande detaljplaner saknar riktlinjer för gestaltning och anpassning till tomtens förutsättningar. Risken finns att området på sikt får en stadsmässig karaktär om de omoderna detaljplanerna inte byts ut.

#### **Sociala**

Närheten till naturen kan bidra till en bättre hälsa och god boendemiljö.

Det finns ofta många olika intressen och viljor när bebyggelsen består av både fritidshusboende och åretruntboende. Det kan t ex gälla investeringar i vägar men även frågor kring områdets karaktär och bevarandevärden. Variationen i bebyggelsen kan uppfattas som negativ av dem som anser det vara viktigt att området behåller sin fritidshuskaraktär

### **Alternativ 1**

*Alternativ 1 beskriver konsekvenserna av de föreslagna förändringarna som redovisas i planbeskrivningen och som åstadkoms genom*

*planbestämmelser på plankartan. Alternativ 1 förutsätter att alla hushåll i området kan bo året runt.*

## **Ekologiska**

Områdets naturpräglade karaktär kan ändras eftersom viss vegetation försvinner när man bygger nytt. Genom de nya detaljplanebestämmelserna motverkas detta i möjligaste mån.

Grönområden och strandpartier används i större omfattning för promenader och lek under hela året, vilket innebär ökat slitage och risk för utarmning av ekologiska värden. Detta är också ett starkt motiv till att införa strandskydd för naturmark, vattenområden och badplats. Växt- och djurlivet gynnas och allmänhetens tillgänglighet till Mälaren säkerställs.

Åretruntboende medför biltrafik under hela året vilket leder till ökad användning av fossila bränslen, ökade luftföroreningar och ökad belastning av vägnätet. Områdets topografi medför risk för störningar från enskild vedeldning samtidigt som många vill ha detta som uppvärmningskomplement och som trivselfaktor.

Någon utbyggnad av den kommunala eller kommersiella servicen är i dagsläget inte planerad inom eller i områdets närhet, varför de boende är hänvisade till befintliga anläggningar i Torshälla och Eskilstuna. Detta leder till ett starkt bilberoende hos hushållen då kollektivtrafiken för närvarande har begränsad turtäthet och cykelbana till Torshälla saknas.

Möjligheten att ordna verksamhet i del av bostaden gör att fler kan arbeta hemifrån och därmed blir ökningen av antalet transporter inte fullt så stor.

Den totala energiförbrukningen för hushållen i området ökar då alla bor året runt. Ett åretruntboende har större uppvärmningsbehov jämfört med ett fritidshusboende. Dessutom kommer antalet transporter att tillta, vilket ökar energiförbrukningen ytterligare. Vid nybyggnad kan byggnaderna lätt göras energisnåla.

Ett större intresse för att skaffa energisnåla uppvärmningssystem, som också är gynnsamma ur miljösynpunkt, kan uppstå när området bebos året runt och hushållen förbrukar mer energi. Exempel på sådana system är jord- och bergvärme med värmepumpar, solenergi, vedeldning och pellets.

Utbyggnaden av vatten och avlopp i området innebär att utsläppen till Mälaren kommer att minska.

När utbyggnad och förbättring av vägnätet sker, förbättras dräneringen och dagvattenavrinningen ökar. Lokalt omhändertagande av detta vatten är nödvändig för att inte öka belastningen på Mälaren jämfört med dagens situation. Vegetation bromsar och suger upp stor del av dagvattnet.



I takt med att åretruntboendet ökar, ökar även efterfrågan på båtplatser i närområdet. Genom att koncentrera småbåtshamnen till ett område lämnas en större sträcka orörd strand vilket gynnar växt- och djurlivet. Bryggor med stenkistor eller stensatta bryggor bör inte anläggas eftersom de hindrar vattenströmningen och leder till igenväxning. För att gynna växt- och djurlivet gäller restriktivitet för ingrepp i vasspartierna. Sammanhållna vasspartier har stor betydelse för Mälarens vattenkvalitet.

En utökning av antalet båtplatser i Mälaren kan också ge konsekvenser i form av ökade utsläpp, ingrepp i vasspartier och liknande.

#### **Ekonomiska**

Den förväntade ökningen av trafiken kommer med största sannolikhet innebära att vägarna på sikt behöver förbättras. Kostnaderna vid förbättringar av vägnätet kommer att bäras av de enskilda fastighetsägarna då huvudmannskapet är enskilt.

För kommunen kan det på sikt ge ekonomiska konsekvenser att åretruntboendet utmed Mälaren ökar. Exempelvis kan kostnader för skolskjutsar och hemtjänst komma att öka.

#### **Kulturella**

Områdets karaktär med hus i natur kommer till stor del att bevaras. Ekarna har stor betydelse ur trivselsynpunkt och bevaras i möjligaste mån i detaljplanen.

Fritidshusen kommer att bli färre vilket leder till en ändrad bebyggelsekaraktär i området.

Om eller när vägarna rustas förändras områdets karaktär. Grusade vägar kan bli asfalterade och eventuellt bredare. Vägnätets ursprungliga läge förändras dock inte.

#### **Sociala**

Närheten till naturen kan bidra till en bättre hälsa och god boendemiljö. Bilberoendet kan leda till mindre mängd vardagsmotion.

Åretruntboende i området ökar slitaget av grönområden och strandpartier, vilket kan minska områdets attraktivitet.

Möjligheten att bo permanent intill Mälaren innebär sannolikt att området blir mer attraktivt. En ökad efterfrågan kan leda till att fastighetspriserna stiger och att det främst är resursstarka medborgare som flyttar till området.

I takt med att allt fler fritidshusområden i kommunen omvandlas till åretruntbostäder, minskar utbudet av fritidshusbostäder i kommunen.

## **ARBETSGRUPP**

Den arbetsgrupp som bildades för planarbetet har även arbetat med konsekvensbeskrivningen.

Eskilstuna 2005-08-09

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
Planavdelningen

Åsa Elofsson  
Fysisk planerare

Elisabeth Lindblad  
Planchef



Detaljplan för

## Ängsholmen, västra

Bostadsområde vid Mälaren  
Eskilstuna Kommun

### Genomförandebeskrivning Plannummer 1322

---

#### INLEDNING

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de *organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder* som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Ängsholmen, västra, i Eskilstuna kommun.

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Tidplan** Samrådsutställning i december 2004 - januari 2005.  
Utställning i april-maj 2005.  
Kommunfullmäktige antar detaljplanen i september 2005.  
Detaljplanen vinner laga kraft i oktober 2005 under förutsättning att den inte överklagas.
- Berörda fastigheter** Denna detaljplan behandlar den västra delen av Ängsholmen och avgränsas i öster av Järpvägen. Se plankarta.
- Genomförandetid** Planens genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.
- Huvudmannaskap** Detaljplanen anger enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet ska ansvara för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser (lokalgator, gång och cykelvägar och naturmark). Detta gemensamma ansvar fullgörs ofta genom att samtliga fastighetsägare går samman och bildar en samfällighetsförening.



I planområdet finns Ängsholmens samfällighetsförening som sköter vägarna (Ängsholmen ga: 1). Övriga allmänna platser som inte ingår i Ängsholmen ga: 1 sköts av respektive fastighetsägare. Stora delar av de allmänna platserna ägs av Ängsholmens sommarstugeförening (Ängsholmen 1:3) och Eskilstuna kommun (Torshälla-Mälby 7:1 och Ängsholmen 1:2).

En samordnad förvaltning av de allmänna platserna i området kan ske genom att Ängsholmen ga: 1 utökas till att omfatta alla allmänna platser. Detta sker genom att fastighetsägarna i området kontaktar Lantmäteriet och begär en ny anläggningsförrättning av Ängsholmen ga: 1. Ängsholmen samfällighetsförening blir i detta fall huvudman inom planområdet.

Om fastighetsägarna inte begär en utökning av Ängsholmen ga: 1 fortsätter Ängsholmens samfällighetsförening att sköta vägarna och övriga allmänna platser fortsätter att skötas av respektive fastighetsägare.

**Ansvarsfördelning** Enskilda fastighetsägare ansvarar för anläggnings-, sanerings- och byggnadsarbeten på deras mark.  
Ängsholmens samfällighetsförening ansvarar för drift, skötsel och utbyggnad av de områden som ingår i gemensamhetsanläggningen (Ängsholmen ga: 1).  
Eskilstuna Energi & Miljö AB ansvarar för VA-ledningar (Vatten, avlopp) fram till fastighetsgräns och elledningar fram till elmätare. Man förbereder också för anslutning av bredband genom nedläggning av tomrör.  
Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmänna platser och kvartersmark fram till kopplingspunkt.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

**Allmänna platser** Detaljplanen medger att allmänna platser kan upplåtas till Ängsholmens samfällighetsförening. Denna möjlighet finns på grund av att det ska vara möjligt att bygga ut gator och vändplatser i området samt att det ska vara möjligt att skapa en enda samfällighetsförening för hela området. Mark för allmänna platser kan upplåtas till Ängsholmens samfällighetsförening på två olika sätt:

1. Ängsholmens samfällighetsförening är skyldig att lösa in allmänna platser om en fastighetsägare så begär. (14 kap 1 § i Plan- och bygglagen) Ängsholmens samfällighetsförening får bestämma om förvärvet ska avse äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt.

2. Fastighetsägarna är skyldiga att upplåta allmänna platser till Ängsholmens samfällighetsförening om Ängsholmens samfällighetsförening ansöker om utökning av Ängsholmen ga: 1 enligt anläggningslagen. Fastighetsägarna fortsätter dock att äga

marken.

Ersättning för dessa markintrång betalas av Ängsholmens samfällighetsförening till berörda fastighetsägare.

Fastigheter som berörs av ovanstående är:  
Torshälla-Mälby 7:1, Ängsholmen 1:90, Ängsholmen 1:2 och Ängsholmen 1:3.

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nya tomter</b>   | Fyra småhustomter vid Tjädervägen avstyckas från kommunens fastighet Torshälla-Mälby 7:1. Innan Eskilstuna kommun säljer tomterna regleras mark från Ängsholmen 1:3 över till Torshälla-Mälby 7:1.                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Arrende</b>      | Den del av Torshälla-Mälby 7:1 som är beläget inom detaljplanen är uthyrad som jordbruksmark. Arrendeavtalet ska därför omregleras med arrendatorn så att bostäder kan byggas på marken.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ledningsrätt</b> | Rätt till utrymme för allmänna ledningar med tillhörande pumphus och transformatorstationer säkerställs med ledningsrätt. Fastighetsägarna har rätt till ersättning för detta intrång. Ansökan om ledningsrätt görs hos Lantmäteriet. Om ledningar med tillhörande pumphus och transformatorstationer som är skyddade med ledningsrätt måste flyttas så får den orsakande exploatören stå för dessa kostnader. |

## EKONOMISKA FRÅGOR

|                               |                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planekonomi</b>            | <b><i>Ekonomiska konsekvenser för kommunen:</i></b><br><br>En försäljning av fyra tomter på Torshälla-Mälby 7:1 beräknas inbringa 1 200 000 kr.<br><br><b><i>Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare:</i></b> |
| <b>Anläggningsförrättning</b> | En eventuell utökning av gemensamhetsanläggningen (Ängsholmen ga: 1) kommer att medföra kostnader. För mer information kan man kontakta Lantmäteriet.                                                                      |
| <b>Planavgift</b>             | Planavgift tas ut i samband med ansökan om bygglov enligt gällande taxa. För mer information kan man kontakta miljö- och byggförvaltningen i Eskilstuna kommun.                                                            |
| <b>Vatten och avlopp</b>      | Anslutning till vatten och avlopp sker enligt gällande VA-taxa. För mer information kan man kontakta Eskilstuna Energi & Miljö.                                                                                            |

## TEKNISKA FRÅGOR

### Övrigt

Inga tekniska undersökningar eller åtgärder anses nödvändiga eftersom området är bebyggt.

Eskilstuna 2005-08-09

KOMMUNLEDNINGSKONTORET  
Utveckling och näringsliv  
Mark- och fastighetsenheten

Magnus Karlsson