

Begäran om uppdrag

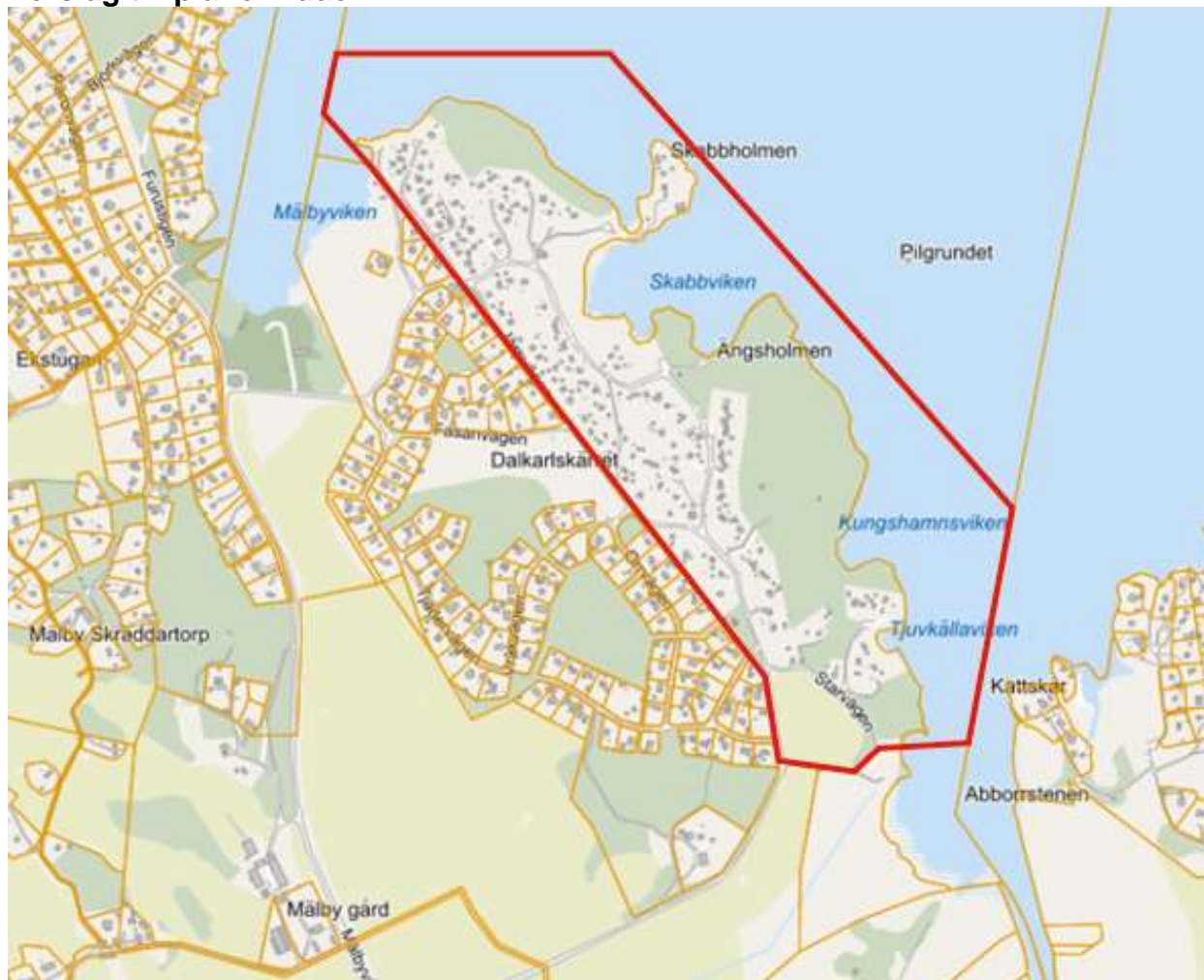
Detaljplan för

Ängsholmen 1:2 (Ängsholmen Östra)

Mälarstranden
Eskilstuna kommun



Förslag till planområde:



Beställare

Kommunledningskontoret, Fastighet och exploatering.

Syfte

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

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

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

Inga nya fastigheter skapas på Ängsvaktarens åkertäppor.

Beskrivning av projektet

I översiktsplanen 2030 pekas Ängsholmen Östra ut som kommunalt intresse för kulturmiljö. Området beskrivs som ett välbevarat sommarstugeområde med fornborg och lämningar av lastageplats.

Planprogrammet för Ängsholmen 1:2 (Ängsholmen Östra) behandlar möjligheterna och förutsättningar för bevarande av Ängsholmen Östra som ett område med fritidshuskaraktär. I planprogrammet (godkänt 2015-09-22) belyses två alternativa tillvägagångssätt och deras konsekvenser:

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

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

- Arrende och sommarvatten
- Arrende och anslutning till kommunalt VA
- Friköp och anslutning till kommunalt VA

Arrendetomterna 56-59 (Skabbholmen) föreslås få möjlighet till friköp och anslutning till kommunalt VA via en gemensamhetsanläggning. Resterande arrendetomter får möjlighet till friköp och anslutning till kommunalt VA. Arrendatorerna väljer om de vill behålla hink-in-hink-utmetoden enligt arrendeavtal eller om de vill ansluta sig till kommunalt VA där möjligt. Vid friköp eller överlåtelse av tomt krävs dock anslutning till kommunalt VA.

Nuvarande planförhållanden

Programområdet Ängsholmen Östra är inte detaljplanlagt. Tidigare försök att planlägga området har av olika anledningar (bland annat fornborgen, behov av fördjupad översiktsplan) inte kunnat avslutas med ett antagande av detaljplan.

Övergripande förutsättningar

Fastigheten ägs av Eskilstuna kommun och arrenderas ut till cirka 120 arrendatorer.

Tomtstorleken varierar från 440 m² till 1110 m². Arrendetomterna är bebyggda med små fritidshus och området är ett av få kvarvarande fritidshusområden vid Mäljarstranden med bevarad karaktär. Planeringsförutsättningar i planområdet är olika (se nedan). År 2014 fanns det 4 folkbokförda personer i området.

Bebyggelsen har behållit sin fritidshuskaraktär. Tomterna är terränganpassade med gräsmatta och naturmark. Husen är ofta placerade en bit ifrån gatan och intill befintliga bergbranter. Anpassningen till platsens förutsättningar bidrar till att byggnaderna på ett naturligt sätt smälter in i terrängen och befintlig växtlighet. Husen är överlag uppförda i ett plan och har stor variation i form, färg och material. Enligt arrendeavtalet får byggnadsarean vara totalt 75 m² inklusive friggebod. Byggnadsarean för huvudbyggnad får vara högst 60 m² och varje förråd får högst vara 15 m².

Programområdet ligger inom riksintresset för Mälaren med öar och strandområden. Området är i sin helhet av riksintresse som ett av de mest värdefulla landskapen i landet med särskilt stora natur- och kulturvärden och betydelse för friluftsliv och turism. Mälaren utgör riksintresse för yrkesfisket. För de stora sjöarna Vätern, Vättern, Mälaren och Hjälmaren finns underlag för att avgränsa och peka ut de viktigaste lek- och rekryteringsområdena som riksintresse.

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

Strandskyddet enligt miljöbalken har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller bland annat vid sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Det finns inga strandtomter utan arrendetomterna utmed vattnet ligger en bit från strandremsan för att hålla stränderna tillgängliga för allmänheten. En del arrendatorer har dock tagit strandremsan utanför deras tomt i anspråk vilket hindrar tillgängligheten för allmänheten. Det har byggts bryggor i planområdet. För dessa bryggor finns inga strandskyddsdispenser.

Utredningsbehov

- Inmätning tomtindelning
- Gatukostnadsutredning och förprojektering
- VA-utredning (granskning och uppdaterad förkalkyl)
- Dagvattenutredning

- Kulturmiljöanalys
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning
- Trädinventering

Kopplingar till andra projekt/processer

Inga kända kopplingar till andra projekt/processer.

Tidplan

Plansamråd våren 2019

Granskning hösten 2019

Antagande våren 2020

Planavtal

Planavtal kommer att tecknas med Fastighet och exploatering, Eskilstuna kommun.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Vanessa Scheffler
Planarkitekt