

Detaljplan för

# Hällby 19:1 m.fl. Västra (fd Torlunda S:2 del av, m.fl., Norra)

Hällbybrunn  
Eskilstuna kommun

## Samrådsredogörelse

---

### Inledning

- Allmänt** Samrådsredogörelsen sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet. Samanställningen redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Samrådsredogörelsen redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.
- Samrådskrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet.
- Plansamråd** Planförslaget skickades till berörda för samråd och var utställd i foajén i Värjan, under tiden 1 oktober till 2018 till 21 oktober 2018.
- Inkomna synpunkter** 12 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 9 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen för granskning.

## Sammanfattning över inkomna synpunkter

### ESEM Avfall

Synpunkt Hällby-Ökna 1:46; Återvinningshus och Avfallsutrymmen placeras max 30m från avfallsfordons lastplats. Övriga vägar och vändplaner, se renhållningsföreskrifter Eskilstuna Kommun.

*Svar:*

*Planbeskrivningen har kompletterats efter önskemål.*

### ESEM VA

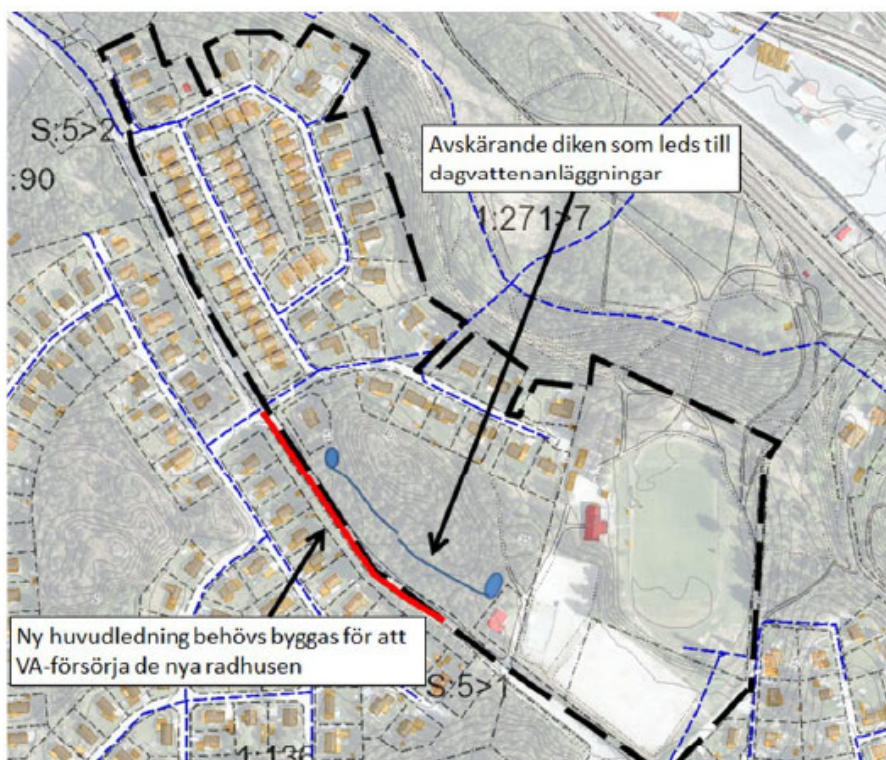
## Granskningskommentarer

### Dagvatten

Det är bra att det nämndes att en dagvattenutredning gjordes med det är viktigt att skriva att dagvattenhanteringen i planområdet ska följa Eskilstunas kommun riktlinjer för dagvattenhantering samt rekommendationen i Svenskt vattens publikation P110, 2016.

### Spillvatten och vattenförsörjning

Det bör skriva i planbeskrivning att en intern VA utredning ska göras av huvudmannen (EEM) för att säkerställa kapacitet och lämpliga anslutningspunkter. En Initial undersökning visar att VA systemet i området kommer att behöva byggas ut.



### Översvämning

Det är bra att skyfallshanteringen tas upp i planbeskrivningen och togs upp i dagvattenutredningen. Höjdsättningen inom planområdet ska följa rekommendationen i Svenskt vattens publikation P105, 2011.

*Svar:*

*Planbeskrivningen har kompletterats med föreslagna tillägg.*

**Anonym  
synpunkt**

Vi tycker att det är fel att bygga hus på en allmänning som används dagligen av hundägare, gående och vilda djur. Det är säkrare att gå i skogen än på gångbanan. Vissa bilar verkar tro att det är fri hastighet som gäller.

Andra förslag:

- Låt Hemlaberg bygga sina hus
- Gör något åt husen i Folkesta
- Riv Hemlaås och bygg där

Ni kan även göra en rastgård för hundar i Hällby.

181019  
Hällbybor

*Svar:*

*De tillkommande radhusen kommer ta en mindre del av grönområdet i anspråk. Möjligheten att ströva i området kommer fortsatt att finnas.*

**Lantmäteriet**

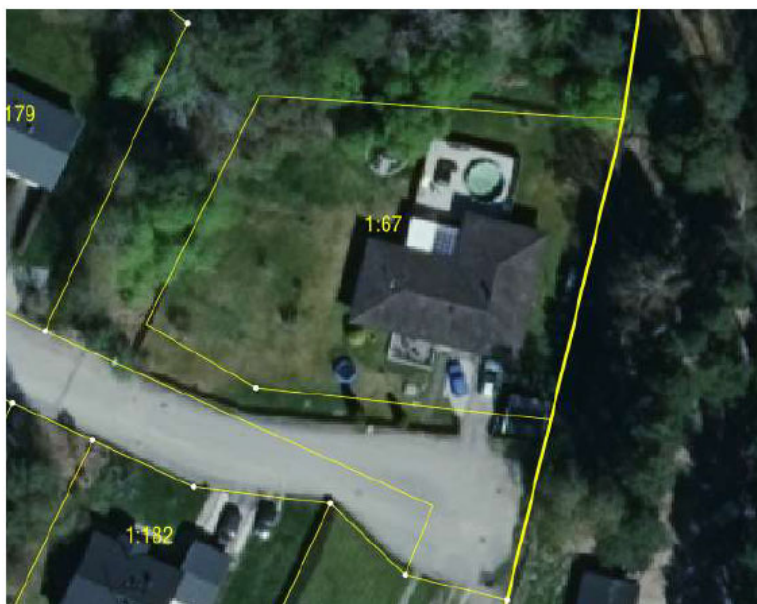
**Samråd angående detaljplan för Eskilstuna Torlunda S:2, del av m fl, Norra, Eskilstuna kommun**

Ert ärende: SBN/2010:148

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2018-07-17) har följande noterats:

**Synpunkter**

*Torlunda 1:67*



LM vill göra kommunen uppmärksam på att hävdad gräns mellan Torlunda 1:67 och Torlunda 1:271 inte stämmer överens med fastighetsindelningen enligt registerkartan, se bild ovan. Om kommunen vill möjliggöra för Torlunda 1:67 att reglera till sig denna mark så bör gränsen mellan allmän plats och kvartersmark läggas i hävden mellan tomtmark och gata istället för i fastighetsgränsen.

Om kommunen däremot ska använda denna mark som den nu redovisas i plankartan (för gatuändamål) så bör det framgå av planbeskrivningen att så är fallet. Annars har ägarna till Torlunda 1:67 ingen rimlig möjlighet att förstå konsekvenserna eller kunna påverka frågan (att delar av "deras" tomt kommer att ianspråkta för gatuändamål).

#### *g-områden*

I plankartan redovisas områden som ska vara tillgängliga för gemensamt behov, s.k. g-områden. Det bör framgå av planbeskrivningen vad syftet med dessa bestämmelser är och hur de är tänkta att genomföras samt vilka konsekvenser genomförandet innebär för berörda fastigheter.

#### *Bestämmelsen a<sub>1</sub>*

Bestämmelsen a<sub>1</sub> redovisas i plankartan men inte under planbestämmelser. Det framgår inte vad denna bestämmelse ska reglera.

#### *Angående hantering av Hällby ga:4 samt övertagande av ansvar (PB s. 17)*

Kommunen är skyldig att överta ansvaret för allmän plats när kommunen är huvudman oavsett om kommunen godkänner vägarnas standard eller inte. Det räcker att någon berörd ansöker om ändring av Hällby ga:4 så snart detaljplanen har vunnit laga kraft så kan ändringen genomföras, oavsett eventuella avtal mellan samfällighetsföreningen och kommunen. Kommunen blir då tvingad att överta ansvaret. Det är en fastighetsrättslig konsekvens som bör framgå av planhandlingarna.

#### *Begreppen tomt / fastighet (minsta tomtstorlek / minsta fastighetsstorlek)*

I plankartan används begreppet tomt men i planbeskrivningen används begreppet fastighet (PB s.8). Använd det begrepp vilket motsvarar vad man vill åstadkomma. Här följer info från LMs yttrande berörande samrådshandlingar till detaljplanen Torlunda s:2 del av m.fl. Södra Hällbybrunn där frågan om begreppens innebörd belystes.

Begreppen tomt och fastighet definieras i olika lagrum. Fastighet definieras i Jordabalken och är ett äganderättsligt begrepp. Tomt är ett funktionellt begrepp som definieras i PBL enligt följande: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål. För avgränsningen av en tomt saknar det alltså i princip betydelse vem som äger marken och hur fastighetsindelningen ser ut. Ofta överensstämmer förstås avgränsningen av tomten och fastigheten men en fastighet kan beröras av flera tomter och vice versa. I 3D-sammanhang blir detta tydligt. Fastigheten ligger "däruppe" men tomten ligger fortfarande på marken och hör äganderättsligt till en annan fastighet.

Kort och gott: Om det är fastighetsindelningen man avser att reglera med bestämmelserna ska begreppet tomt inte användas. Använd då istället minsta fastighetsstorlek.

*p<sub>3</sub> – Sammanlänkade huvudbyggnader, minst 30 meter mellanrum*

LM ställer sig frågande till denna bestämmelse inom området för nyexploatering med anledning av illustration på sida 9 i planbeskrivningen. Illustrationen tolkas inte vara genomförbar på grund av p<sub>3</sub>-bestämelsen – det ser inte ut att vara 30 meter mellan de sammanlänkade huvudbyggnaderna. Kommunen bör kontrollera om illustrationen eller bestämmelsen ska ändras.

*Svar:*

*Gränsen var osäker och efter en noggrann utredning och konstruktion av gränserna kring Torlunda 1:67 så har området nya gränsdragningar som åtskiljer fastigheten från kommunens mark. Lantmäteriet gjort samma tolkning och gränsen är rättad i fastighetskartan. Beskrivning om åtgärder tas bort från planbeskrivning.*

*Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om g-området.*

*Plankartan kompletteras med förklaring av a<sub>1</sub>-bestämelsen.*

*Synpunkter noterade. Angående hantering av Hällby ga:4 samt övertagande av ansvar se PB s. 22.*

*Plankartan ändras till att enbart ha begreppet fastighet samt fastighetsstorlek.*

*Bestämmelsen p<sub>3</sub> ändras för att motsvara den föreslagna bebyggelsen som är ämnad för platsen.*

## **Länsstyrelsen**

### **Länsstyrelsens synpunkter – ingripandegrunder enl. 11 kap. 10§ PBL**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende hälsa och säkerhet beaktas:

#### **Hälsa och säkerhet - buller**

Planområdet ligger mellan järnvägen och Eskilstunavägen. Bullersituationen bör därför utredas så att det i den fortsatta planprocessen kan säkerställas att det blir en ur bullersynpunkt bra bostadsmiljö.

#### **Hälsa och säkerhet - risk för olyckor, farligt gods**

Huvuddelen av planområdet ligger bortom 150 meter från Svealandsbanan som är av riksintresse för kommunikationer samt en primär led för farligt gods. Trots avståndet anser Trafikverket att planbeskrivningen bör nämna risksituationen med hänvisning till att transport med farligt gods kan förekomma på järnvägen. Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets synpunkt. Om riskreducerande åtgärder krävs ska bestämmelser införas på

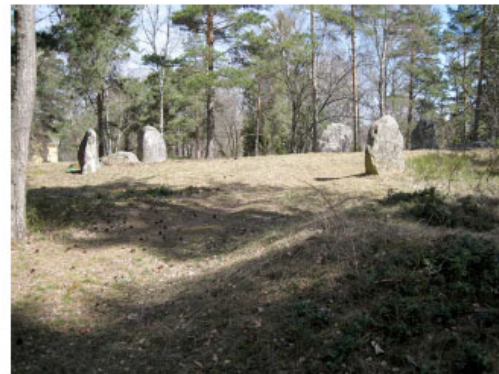
plankartan för att säkerställa att de nödvändiga åtgärderna genomförs. Rekommenderade skyddsavstånd utmed leder för farligt gods finns i [Länsstyrelsens vägledning](#).

## Länsstyrelsens upplysningar/krav enligt annan lagstiftning

### Kulturmiljölagen (1988:950), KML - fornlämningar

Inför detaljplaneringen har en arkeologisk utredning klargjort att planområdet berör tre sedan tidigare kända, lagskyddade fornlämningar, *Torshälla 38:1*, *Torshälla 39:1-3* och *Torshälla 40:1-3*. Fornlämningarna består av ett gravfält samt sex intilliggande gravar. Enligt äldre uppteckningar utgör alla fornlämningarna tillsammans ett ursprungligen sammanhängande, större gravfält från järnåldern.

Enligt 2 kap. 2§ KML skyddas även ett fornlämningsområde runt gravarna. Fornlämningsområdets storlek avgörs från fall till fall och beror på vilken sorts fornlämning det är och hur den ligger i landskapet. Inom såväl fornlämningarna som inom fornlämningsområdet gäller samma krav enligt KML på samråd och tillståndsprovning hos Länsstyrelsen.



Fotografier från gravfältet (fig. 1-2), Forsök

Erfarenheten visar att det intill synliga gravar oftast finns ett stort antal ytterligare gravar utan synlig markering ovan mark. Sannolikt finns det fler gravar i anslutning till de som idag är synliga. Detaljplanen måste säkra att fornlämningarna inte skadas som en följd av den markanvändning som planen föreslår. Inom en skyddszon (fig. 3) inom fornlämningsområdet får inga markingrepp företas. Detta gäller tex anläggandet av spår, uppställning av redskap, lekplats, ny bebyggelse, förläggning av ledningar/rör, trädplantering, utfyllning eller övertäckning och liknande.

Skyddszonen måste redovisas med en egenskapsgräns på plankartan. Planbestämmelse måste tydligt säkra att alla markingrepp enligt ovan kräver marklov, tex genom en bestämmelse a1- *Marklov krävs för markingrepp, schaktning och övertäckning. Fornlämning, tillståndsprovning enligt KML*. Det är också viktigt att grundkartan för det aktuella området uppdateras så att alla kända fornlämningar är markerade med run-R.



Fig. 3-4 Skyddszon kring fornlämningarna, blå markering

Planbeskrivningens avsnitt om fornlämningar skulle kunna förtydligas, tex: *”En arkeologisk utredning genomfördes av planområdet 2014 ”Förhistoriska spår i Hällbybrunn”. Nordöst om idrottsplatsen och kant i kant med planområdet finns en samling lagskyddade fornlämningar. Dessa består av två gravhögar och enstensättning (Torshälla 39:1-3) och tre resta stenar (Torshälla 40:1-3). I anslutning till de resta stenarna finns en sentida stenmur (Torshälla 183). Intill stennurens södra del finns ett gravfält (Torshälla 38:1) med 32 synliga gravar i form av högar, runda stensättningar, en domarring och tre resta stenar. Sannolikt har alla fornlämningarna varit del av ett större gravfält vilket bl.a. skadats genom äldre grustäkt och bostadsbebyggelse i området.*

*Utmed vägen, utanför planområdet i nordväst finns det en milstolpe (Torshälla 58:1) och straxt norr om planområdet finns en stensättning (Torshälla 67:1).*

*Alla typer av markningrepp liksom alla former av övertäckning inom och i närheten av fornlämningarna är förbjuden. Samråd inför tillståndsprövning av denna typ av åtgärder görs hos Länsstyrelsen. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.”*

*Svar:*

*Planbeskrivningen kompletteras med information om buller.*

*Plankartan kompletteras med bestämmelser om buller och bullerskydd.*

*Planbeskrivningen kompletteras med information gällande risker. I plankartan ändras den del av kvartersmark och kultur- och fritidsmark som ligger inom 150 meters avstånd från järnvägen till prickmark – byggnad får ej uppföras.*

*Upplysningstext på plankartan läggs in för fornlämningarna enligt Länsstyrelsens förslag. På plankartan skrivs R in. Texten på s. 6 i planbeskrivningen ändras enligt Länsstyrelsens förslag.*

**Miljö och räddningstjänsten**

Efter att tagit del av handlingarna har räddningstjänsten följande kommentarer/synpunkter/rekommendationer:

**Brandposter** En förtätning av hus kräver ett mer utbyggt brandpostnät, detta gäller särskilt vid etablering av kedjehus/radhus. Radhus är ett högriskobjekt och en brand i sådan byggnad kan innebära stor åtgång på vatten. Brandpostnätet behöver byggas ut/kompletteras till radhusen och ha en minsta kapacitet på 600 liter/minut. Utbyggnad av brandpostnätet i planområdet behöver genomföras och detta bör göras i samråd med räddningstjänsten.

*Svar:*

*Planbeskrivningen kompletteras med information att utbyggnad av brandpostnätet måste till samt att detta ska genomföras i samråd med räddningstjänsten.*

**Miljökontoret**

Hej!

När det gäller buller kanske planen skall uppdateras med de riktvärden som gäller sedan 2017. Man höjde då ekvivalentnivån från 55 dB(A) vid fasad till 60 dB(A).

En annan fundering är om planen medger bullerskydd mot Eskilstunavägen. Bullerplank eller liknande kan ge större frihet i var på tomten man placerar husen.

*Svar:*

*Planbeskrivningen uppdateras med de senaste bullervärdena. Vidare kompletteras planbeskrivningen med tydligare beskrivning av bullerskydd i detaljplanen. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som medger bullerskydd på prick mark.*

**Telia Company**

**Ang: Plansamråd för detaljplan Torlunda S:2 del av, m.fl.**

Med anledning av det samrådsunderlag som översänts vad gäller program för Torlunda S:2 med flera har Telia Sverige Net Fastigheter AB (TSNFAB) följande att erinra.

TSNFAB äger fastigheten Eskilstuna Torlunda 1 :230 (fastigheten) som ligger inom planområdet som berörs av den föreslagna detaljplaneändringen. TSNFAB innehar telestation med tillhörande kanalisation och kablage på fastigheten.

TSNFAB hemställer att ett E-område för användning Tekniska anläggningar eller Telestation läggs i plankartan som sammanfaller med fastigheten samt att det i planbeskrivningen anges att en telestation finns och kommer att kvarstå. Vid nybyggnation runt fastigheten krävs ett avstånd på minst 10 m från anläggningen.

I och med att det planeras för bostadshus inom planområdet vill TSNFAB redan nu erinra om att TSNFABS:s anläggning eventuellt skulle kunna komma att orsaka störande ljud för de boende. TSNFAB förutsätter att exploatören, om



behov uppstår, bekostar lämpliga åtgärder för att minimera ljud och störningar från telestationen.

TSNFAB förutsätter vidare att inga förändringar företas som påverkar TSNFAB:s byggnad och utrustning. Om förändringar företas ska kommunen eller exploitören ha klargjort vem som står kostnaderna samt att dessa säkrats upp via avtalsförbindelse. Telestationen innehåller känslig teknisk utrustning och Telias riktlinjer för sprängning och borrning är därför bifogade om så kan komma att ske i samband med exploateringen, se bilaga 1.

Av vikt är också de ledningar/kabelstråk som finns i området. Kablage och ledningar ägs av Skanova AB vilka också måste ges tillfälle att uttala sig i ärendet.

*Svar:*

*Synpunkter noterade. Planbeskrivningen kompletteras utifrån Telias synpunkter.*

#### Trafikverket

#### **Samråd om detaljplan för Torlunda S:2 del av, m.fl., Norra, Eskilstuna kommun**

Nordost om planområdet ligger Svealandsbanan som utgör järnväg av riksintresse. Den del av planområdet som ligger närmast järnvägen medger användningen Kultur och fritid och håller ett avstånd på ca 130 meter till spårområdet, där Skogsvallens fotbollsplan ligger ca 160 meter från spår. Närmaste del av planen som medger bostäder, vilken omfattar befintliga bostadsbyggnader, ligger ca 140 meter från närmaste spår. Tillkommande bostäder är lokaliserade utmed Eskilstunavägen, som har kommunalt väghållarskap, och ligger uppemot 400 meter från järnvägsområdet.

Även om huvuddelen av planområdet ligger bortom 150 meter från Svealandsbanan, kan Trafikverket anse att planbeskrivningen bör nämna risksituationen med hänvisning till att transport med farligt gods kan förekomma på järnvägen.

Trafikverket har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

*Svar:*

*Planbeskrivningen kompletteras med avseende på beskrivningen av järnvägen. I plankartan beläggs den del av kvartersmark och kultur- och fritidsmark som ligger inom 150 meters avstånd från järnvägen med prickmark – byggnad får ej uppföras.*

## Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

### Plankarta:

I granskningsförslaget har planområdet har reviderats till att omfatta en del av Eskilstunavägen i söder, för att ange bestämmelse om förbud mot utfart enligt PBL (2010:900) 4 kap 9 §.

Plankartan ändras till att inte omfattas av planbestämmelsen Radhus.

Byggrätten för förtätningsområdet vid Skogsvallen har reviderats och utökats. Del av byggrätten har utökats och markerats som prickmark.

Området som är markerat som gemensamhetsanläggning vid förtätningsområdet har reviderats.

Gemensamhetsanläggningen inom förtätningsområdet vid Skogsvallen har fått en u bestämmelse.

Gemensamhetsanläggningen i norra delen av planområdet har fått en n<sub>1</sub> och a<sub>1</sub> bestämmelse för att skydda träden.

Planbestämmelsen g har plockats bort från R området (Kultur- och fritid).

### Planbeskrivning:

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av träd som kommunen bedömer som skyddsvärda. Träden ligger inom gemensamhetsanläggningen i norra delen av planområdet.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om naturområdet och tillgängligheten till naturmarken i samband med föreslagen bebyggelse.

Ett avsnitt om sociala konsekvenser har lagts till i planbeskrivningen.

Ett avsnitt om barnperspektiv har lagts till i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning angående solesoptimerad markanvisningstävling.

Planbeskrivningen har kompletterats med nya illustrationer på förtätningsområdet.

## Yttranden utan erinran

ESEM EL  
Kommunfastigheter  
Vattenfall Eldistribution AB

## **Fortsatt handläggning**

Förslag till detaljplan för Hällby 19:1 m.fl. Västra ställs ut på granskning i Juni-Augusti 2020.

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Jacob Lithammer  
Planchef

Chaima Zidane  
Planarkitekt