

Detaljplan för

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

Hällbybrunn  
Eskilstuna kommun

## Granskningsutlåtande

---

### Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd samrådsredogörelse daterad 2020-06-18.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under utställningsskedet.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

### Granskning

Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar statliga myndigheter. Övriga har informerats via annons i lokalpressen. Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 25 juni 2020 till och med den 7 augusti 2020.

### Inkomna synpunkter

14 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 8 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen.

## Sammanfattning över inkomna synpunkter

### ESEM VA

Under arbetsgrupp står det, Peter Jensen-Urstad EEM/VA men han är anställd av miljökontoret så det behöver ändras.

#### Vatten och spillvatten

Det står bra skrivet i planbeskrivningen.

#### Dagvatten

Det står bra skrivet i planbeskrivningen.

#### Skyfall

Det står bra skrivet i planbeskrivningen.

*Svar:*

*Planbeskrivning har kompletterats utifrån synpunkt.*

### Funktionsrätt Eskilstuna

#### Västra (fd Torlunda S:2 del av m.fl Norra)

##### Planbestämmelser

###### Administrativa bestämmelser

° I likhet med att fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen (KML) bör nämnas att tillgänglighet är skyddad enligt Plan- och Bygglagen (PBL).

##### Planbeskrivning

###### Plandata

° Att planområdet ligger på Strömsholmsåsen innebär nivåskillnader, vilket bör nämnas.

###### Riksintressen

° Svealandsbanan direkt nordost om planområdet är ett riksintresse.

###### Tillgänglighet

° Att de funktionsnedsättningar området förutsätts vara tillgängligt för kan vara såväl fysiska, visuella, auditiva, kognitiva som övriga kan gärna poängteras.

*Svar:*

*Det är inte möjligt att genom planbestämmelse reglera villkor om tillgänglighet i plankarta.*

*Synpunkt noterad. Planbeskrivningen har kompletterats med föreslagna tillägg.*

**Lantmäteriet**    **Detaljplan för Hällby 19:1 med flera Västra, före detta Torlunda S:2 del av, med flera Norra**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-06-29) har följande noterats:

**FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

Det framkommer inte vem som ansöker och bekostar fastighetsregleringen vid Torlunda 1:230, samt vem som bekostar avstyckning vid exploateringsområdet. Längs med fastigheten Torlunda 1:230 råder det enligt den nya planen utfartsförbud, samt del av fastigheten med dess utfartsväg på ska överföras till grannfastigheten Skogsvallen. Således kommer fastigheten Torlunda 1:230 inte ha någon rättsligt säkrad väg till och från allmän väg. Lantmäteriet rekommenderar att det beskrivs hur detta avses att lösas.

**GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR***Exploateringsområdet*

Enligt plankartan ska även gemensamhetsanläggning upprättas vid exploateringsområdet. Denna nämns inte i planbeskrivningen, men information om hur gemensamhetsanläggningen är tänkt att bildas, skötas m.m. bör framgå. Även ändamålet med gemensamhetsanläggningen bör framgå.

*Grönområde med lekpark*

Det är inte säkert Lantmäteriet kommer kunna bilda gemensamhetsanläggning för det ändamål, grönområde med lekpark, som beskrivs i detaljplanen. Det är mindre självklart att fastighetsägarna vill ansvara för och sköta ett grönområde med lekpark. Om fastighetsägarna vägrar bilda en gemensamhetsanläggning för grönområde med lekpark kan problem uppstå. Detta för att det inte är självklart att ett grönområde med lekpark är att anse vara av väsentlig betydelse för fastighetsägarna. Detta kan få till följd att Lantmäteriet blir tvungen att ställa in bildande av gemensamhetsanläggningen om väsentlighetsvillkoret inte anses vara uppfyllt. Bestämmelsen utgör enbart ett hinder om det skulle visa sig att en gemensamhetsanläggning inte kan inrättas inom området.

När ytan är utlagd inom kvartersmark är initiativrätten till förrättning snävare än om ytan vore allmän plats. Antingen måste kommunen eller någon tänkt delägare driva förrättningen (Anläggningslagen 18 §). Risken är att området inte genomförs i enlighet med detaljplanen.

Det bör även framgå av planhandlingarna vad konsekvenserna blir för beröda fastighetsägare av bestämmelsen, och eventuellt genomförande av den.

**PLANBESTÄMMELSE E1**

I teckenförklaringen till plankartan regleras minsta fastighetsstorlek i bestämmelsen e1. Enligt rekommendationer från Boverket ska minsta fastighetsstorlek redovisas med bokstaven d.

**U-OMRÅDE**

Det bör framgå vad för ändamål och vem ska vara ledningshavare för ledningarna inom u-området.

**BILD ÖVER PLANOMRÅDET**

På sida 2 i planbeskrivningen visas en bild över planområdet. Dock stämmer det markerade planområdet inte överens med plankartan. Lantmäteriet rekommenderar att illustrationer och bilder i planbeskrivningen stämmer överens med plankartan.

**BERÖRDA FASTIGHETER**

Lantmäteriet rekommenderar att alla berörda fastigheter namnges.

**DIGITALA REGISTERKARTAN, SAMFÄLLIGHETER M.M.**

Lantmäteriet har inte närmare utrett avtalsservitut, gränser, oregistrerade samfälligheter, eller övriga rättigheter inom området. Om kommunen inte redan har utrett detta rekommenderar Lantmäteriet att det görs.

*Svar:*

*Synpunkt noterad. Planbeskrivningen har kompletterats gällande fastighetsrättsliga frågor. Utifrån nuvarande förutsättningar beskrivs det i planbeskrivningen att servitut behöver upprättas för in- och utfartsvägen.*

*Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller gemensamhetsanläggningen vid exploateringsområdet.*

*Synpunkt noterad. Kommunen planerar en avveckling av lekplatsen med anledning av att den är svårskött och inte anses vara tillgänglig för allmänheten. Lekplatsen kan vara av intresse för närliggande fastigheter och det föreslås därför att det bildas en gemensamhetsanläggning eller S: fastighet. I en dialog med kringboende framkom det att lekplatsen är välanvänd av barnen och att de kringboende hjälps åt att sköta om grönområdet i dagsläget. Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller gemensamhetsanläggning för grönområde med lekpark.*

*Detaljplanen handläggs med PBL 1987 vilket medför att bestämmelsen e<sub>1</sub> ska användas eftersom bestämmelsen d<sub>1</sub> inte finns för PBL 1987.*

*Planbeskrivningen uppdateras utifrån synpunkt om u-område.*

*Bilden på sida 2 i planbeskrivningen har uppdaterats efter önskemål.*

*Synpunkt noterad. Detaljplanen handläggs enligt 5 kap. 24§ äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Namnet på alla berörda bostadsfastigheter har därför inte nämnts i planbeskrivningen.*

*Synpunkt noterad. Dessa är utredda i samband med grundkartearbetet.*

**Länsstyrelsen** **Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enl. 12 kap. 1§ ÄPBL**  
Granskningsförslaget har beaktat de synpunkter som framförts i Länsstyrelsens samrådsyttrande daterat 2018-10-26. Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga i frågan om hur granskningsförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen. Länsstyrelsen bedömer därför, med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap. 1§ ÄPBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

#### **Övrigt - Redaktionella synpunkter**

I planbeskrivningen anges att alla typer av markingrepp liksom alla former av övertäckning inom 100 meter från fornlämningarna är förbjudna. Länsstyrelsen ser gärna att informationen kompletteras med en illustration i planbeskrivningen.

*Svar:*

*Synpunkt noterad. Illustration som visar fornlämningarnas placering finns i planbeskrivningen på s.8. Information om att alla former av övertäckning inom 100 meter från fornlämningarna är förbjudna förtydligas i planbeskrivningen.*

**Sakägare 1**

Hej

Jag är boende i Hällbybrunn i direkt anknnytning till den plats där det att planeras att byggas nya hus med solceller på tak. Jag förstår inte vilka undersökningar som ligger till grund för denna plan!

Jag har bott på samma adress i 27 år vid Eskilstunavägen och har under åren noterat att biltrafik och därmed buller kraftigt har ökat, de senaste 5 åren markant ökning.

Om det byggs nya hus i den skogsdunge som i dagsläget är vår granne innebär det med största sannolikhet att "vår" bullerskyddande vegetation kommer att avverkas för att solcellspanelerna på de nya husen ska maximeras. Detta innebär för oss att bullernivån ytterligare kommer att öka. Dessutom ökar biltrafiken ytterligare med 100 % säkerhet!

Vilka bullermätningar använder ni som grund för denna plan?

Jag begär att det görs en ny bullermätning under en längre period för att vi ska kunna få svart på vitt hur läget är för boende efter Eskilstinavägen!

Tack på förhand!

██████████

*Svar:*

*Kommunen har tidigare genomfört en hastighetsöversyn av gatan och vid det tillfället var det inte motiverat med en hastighetssänkning på sträckan. Efter att detaljplanen exploaterats kommer dock en ny hastighetsöversyn att göras för att se att ställningstagandet behöver ändras.*

## **Sakägare 2**

Hej

Jag har bott på [REDACTED] efter Eskilstunavägen sedan 93.

När vi flyttade in var trafiken på denna väg inte så hög, men sedan byggdes folkesta köpcentrum. Då ökade trafiken och har ökat betydligt mer sista åren. Trafiken börjar vid på morgon vid ca0530 med trafik med pendlare till Västerås - Arboga, Volvo, och E20. kvällstid /natt är det som en tävlingsbana från grusgropen/badet vid bra väder

Sitter man ute går det knappt att prata vid vissa tidpunkter. Det passerar bilar typ hela tiden. Jag anser att grönytan bör vara kvar då vegetationen dämpar ljudet från trafiken, järnväg och denna kombiterminal som har byggts. Kombi terminalen låter väldigt högt varje morgon vid ca0530 när man lastar gods

Om det ska byggas hus med solceller, så vet jag att alla stora träd mellan eskilstunavägen och tomter kommer att tas bort, då dessa skymmer solen och med resultat att vi som redan bor här får ännu högre ljud på våra tomter

Grönytan som ska bebyggas är ett väl besökt gångstråk/lektyta som då kommer att försvinna. Bygg istället på torlunda 1:59 som kommunen äger. Husen som då ska byggas ligger längre från vägar

Det var ett förslag från min far för 15-20 år sedan

Trafikmätningen som ska vara gjord 2015(som jag inte har sett) är tyvärr inte relevant information längre. Tänk om med detta boende då vi som bor här vill ha grönytan kvar, annars skulle vi bo i stan

*Svar:*

*Kommunen har tidigare genomfört en hastighetsöversyn av gatan och vid det tillfället var det inte motiverat med en hastighetssänkning på sträckan. Efter att detaljplanen exploaterats kommer dock en ny hastighetsöversyn att göras för att se att ställningstagandet behöver ändras.*

*Området som förslås för ny bebyggelse är utpekade som utredningsområde för bostäder enligt Översiktsplan 2030. Det är en del av grönområdet som tas i anspråk för ny bebyggelse, resten av grönområdet bevaras som naturområde. För att bevara delar av naturområdet har marken regleras som "NATUR" i plankarta.*

**SGI****SGI:s synpunkter**

Planområdet ligger på Strömsholmsåsen med bitvis branta slänter. Centralt finns en höjd med berg-i-dagen och morän och mot nordost sluttar området brant mot Svealandsbanan och åsen övergår i lerslätt. Det senare är ett område som har identifierats som aktsamhetsområde med avseende på förutsättningar för skred av SGU. Ingen geoteknisk utredning har utförts.

Med hänvisning till 2 kap 4-5 § PBL ska geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Den geotekniska utredningen ska utföras till minst detaljerad nivå enligt IEG Rapport 4:2010 alt. IEG Rapport 6:2008. Vidare ska alla förutsättningar (t ex belastningar i form av byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar etc.), som den nya planen medger, kontrolleras i den geotekniska utredningen. Annars har man inte visat på planens lämplighet enligt PBL. Begränsningar och behov av åtgärder, som identifieras i den geotekniska utredningen och som har påverkan på plan, ska upptas i plankartan.

Planhandlingarna behöver således kompletteras med en bedömning av stabilitetsförhållandena. För höjdområden med berg och morän behöver risk för ras och blocknedfall beskrivas och bedömas.

Sammanfattningsvis ser SGI således att det kvarstår, ur geoteknisk säkerhetssynvinkel, en del frågor att hantera för att fullständiga handlingar ska föreligga.

*Svar:*

*Efter granskningen har en geoteknisk undersökning utförts öster om planområdet, där gränsen ligger nära område med lera enligt SGU jordartskarta. Den geotekniska analysen visar att stabiliteten är tillfredställande i området.*

*Släntlutningen i området som angränsar till lerområdet i öst är som mest ca 1:3. Med hänsyn till denna släntlutning har en översiktlig stabilitetsberäkning utförts. Leran har antagits en skjuvhållfasthet på 12 KPa, friktionsjorden en friktionsvinkel på 33 grader, fyllningen en friktionsvinkel på 32 grader. Resultatet redovisar en tillfredställande stabilitet för aktuell sektion. Inget resultat som redovisar en säkerhetsfaktor under 2 har kunnat beräknas. Släntbrotten uppstår i friktionsjord, oftast ytliga där topografien är som brantast. Med hänsyn till ovanstående bedöms områdets stabilitet som tillfredställande. Enligt resultatet bedöms detaljplaneläggningen kunna fortgå med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna inom planområdet.*

**Telia Company** Bakgrund

Skanova AB (Skanova) har tagit del av förslag till plan enligt ovan, och låter framföra följande:

## Yttrande

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

För kommande ledningssamordning kontakta Skanovas Nätägare

*Svar:*

*Synpunkt noterad. Tele-anläggningen planläggs som teknisk anläggning och ingen mark planläggs som bostäder inom 10 meter från stationen.*

**Yttranden utan erinran**

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät  
Miljökontoret  
Miljö- och räddningstjänstförvaltningen, skyddsenheter  
Region Sörmlands kollektivtrafik  
Trafikverket  
Vattenfall Eldistribution

**Övriga ändringar****Mindre justering i plankartan**

En mindre del av området som är markerat som gemensamhetsanläggning vid förtätningsområdet har reviderats.

Del av förtätningsområdet har reviderat genom ett u-område har lagts till för att marken ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar.

Det föreslagna förtätningsområdet vid Skogsvallen har ändrats till att regleras av en a1 och e6 bestämmelse. Det medför att bygglovbefriade åtgärder inte tillåts på den prickmarkerade marken (a1). Vidare medför det att maximal BTA för komplementbyggnader regleras till 10% av varje fastighet på plankarta (e6).



Planbestämmelsen II som reglerar antalet våningar i förtätningsområdet utgår från plankartan. Bestämmelsen bedöms inte uppfylla ett syfte eftersom den maximala byggnadshöjden på 6.5 meter reglerar byggnadens höjd i plankartan.

Beskrivningen av planbestämmelsen (a1) som reglerar krav på bygglov för bygglovsbefriande åtgärder har reviderats utifrån PBL 1987. Beskrivningen har reviderats eftersom detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10).

R området (Kultur- och fritid) har ändrats till att regleras av u-områden för att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. U-området reglerar områden med befintliga ledningar.

### **Planbeskrivning:**

Beskrivning av befintlig och ny bebyggelse har förtydligats i planbeskrivningen.

Beskrivning av bygglovsbefriande åtgärder har reviderats utifrån gällande lagstiftning för detaljplanen, PBL 1987.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande dagvatten.

## **Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget**

### **Från granskningen**

**Sakägare 1** Jag begär att det görs en ny bullermätning under en längre period för att vi ska kunna få svart på vitt hur läget är för boende efter Eskilstinavägen!

**Sakägare 2** Sitter man ute går det knappt att prata vid vissa tidpunkter. Det passerar bilar typ hela tiden. Jag anser att grönytan bör vara kvar då vegetationen dämpar ljudet från trafiken, järnväg och denna kombiterminal som har byggts. Kombi terminalen låter väldigt högt varje morgon vid ca0530 när man lastar gods

Om det ska byggas hus med solceller, så vet jag att alla stora träd mellan eskilstunavägen och tomter kommer att tas bort, då dessa skymmer solen och med resultat att vi som redan bor här får ännu högre ljud på våra tomter

Grönytan som ska bebyggas är ett väl besökt gångstråk/lekyta som då kommer att försvinna. Bygg istället på torlunda 1:59 som kommunen äger. Husen som då ska byggas ligger längre från vägar  
Det var ett förslag från min far för 15-20 år sedan

Trafikmätningen som ska vara gjord 2015(som jag inte har sett) är tyvärr inte relevant information längre. Tänk om med detta boende då vi som bor här vill ha grönytan kvar, annars skulle vi bo i stan

### Från samrådet

#### 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.

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen för Hällby 19:1 m.fl Västra (fd Torlunda S:2) upprättad den 23 april 2021.

Kommunfullmäktige föreslås anta detaljplanen för Hällby 19:1 m.fl Västra (fd Torlunda S:2.) upprättad den 23 april 2021.

Jacob Lithammer  
Planchef

Chaima Zidane  
Planarkitekt