



Detaljplan för

Hällberga S:1 & 14:1 m.fl.

Hällberga
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning



Detaljplanens avgränsning enligt bild ovan.
© Eskilstuna kommun © Lantmäteriet MS2006/1416

Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande (PBL 2010:900). Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Ett eventuellt överklagande sker efter att planen har antagits. Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där bland annat beslut om planuppdrag och antagande av detaljplanen fattas av kommunens politiker.



I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **plansamrådet** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för **granskning**. Om synpunkter har lämnats, ska dessa redovisas i ett granskningsutlåtande och berörda underrättas. Efter **antagandet** har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan **vinna laga kraft**.

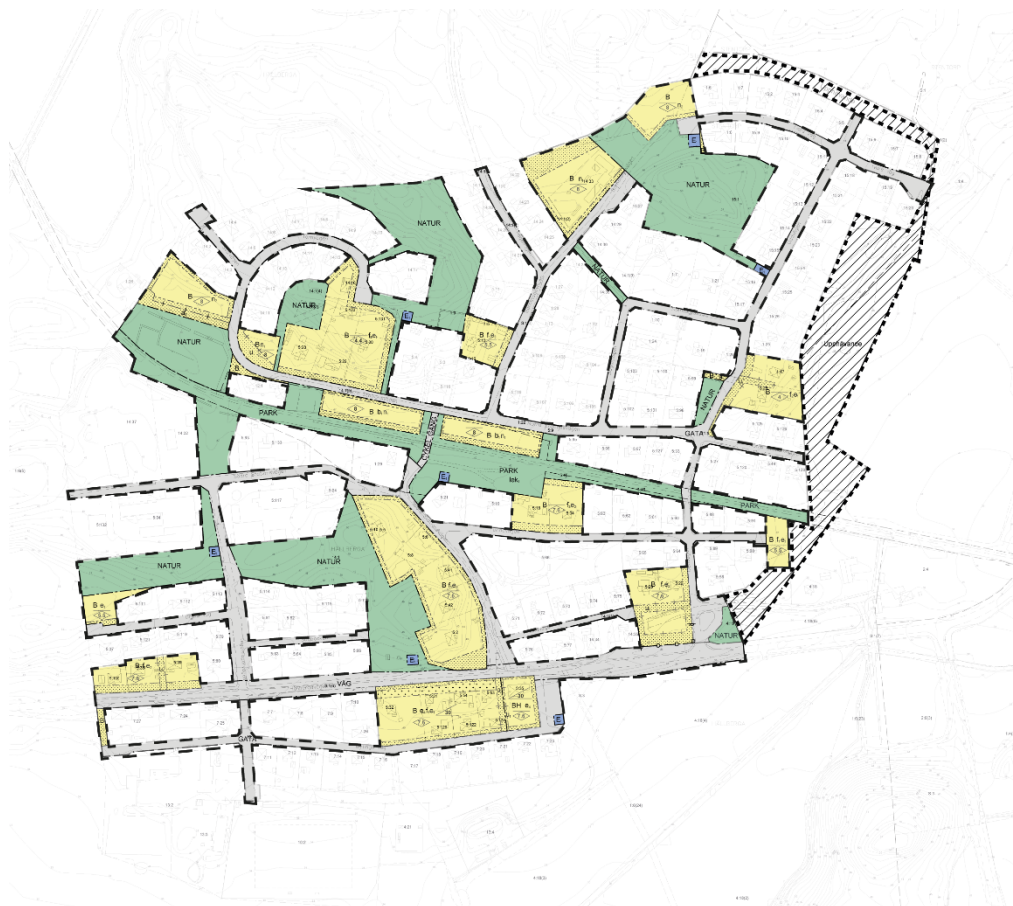
Förkortningar

PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
MB	Miljöbalk (1998:808)
KML	Kulturmiljölagen (1988:950)
SFS	Svensk författningssamling
ÖP	Översiktsplan
FÖP	Fördjupning av översiktsplan
MKB	Miljökonsekvensbeskrivning

Innehållsförteckning	
Inledning.....	4
Planeringsunderlag.....	6
Kommunala.....	6
Utredningar.....	10
Planeringsförutsättningar och förändringar.....	11
Fysisk miljö.....	13
Sociala förhållanden.....	14
Natur.....	14
Kulturmiljö.....	15
Gator och trafik.....	16
Mark- och vattenmiljö.....	17
Hälsa och säkerhet.....	19
Teknisk försörjning.....	21
Motiv till detaljplanens regleringar.....	22
Användning av mark och vatten.....	22
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	23
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	23
Administrativa bestämmelser.....	25
Genomförandefrågor.....	25
Organisatoriska frågor.....	25
Mark- och utrymmesförvärv.....	26
Fastighetsrättsliga frågor.....	26
Ekonomiska frågor.....	28
Tekniska frågor.....	29
Konsekvenser.....	29
Riksintressen.....	29
Miljö, hälsa och säkerhet.....	29
Natur- och kulturmiljö.....	30
Sociala förhållanden.....	30
Arbetsgrupp.....	30

Inledning

Detaljplanens syfte	Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för förtätning av Hällberga tätort med bostäder och att möjliggöra för kommunen att ta över huvudmannaskap från Hällberga samfällighetsförening. Syftet är även att möjliggöra omvandling av det tidigare järnvägsområdet till ett centralt lokaliserat parkområde för orten, att bekräfta utbredningen av befintliga tomter för bostäder samt att upphäva delar av gällande detaljplan som inte längre fyller ett syfte.
Planförfarande	Detaljplaneprocessen följer standardförfarande enligt PBL (2010:900). Förslaget till detaljplan bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten, av stor betydelse i övrigt eller antas medföra en betydande miljöpåverkan.
Detaljplanens handlingar	Plankarta 2023-06-04 Planbeskrivning 2023-06-04 Undersökning om betydande miljöpåverkan 2018-11-06 Sammanställning av synpunkter 2023-06-20 Fastighetsförteckning 2023-06-21
Sammanfattning av planförslaget	Planområdet omfattar stora delar av Hällberga tätort och föreslår kommunalt övertagande av befintliga vägar samt förtätning med bostäder i vissa centrala lägen av orten. Inom planförslaget föreslås även att en del områden upphävs, där gällande detaljplan inte längre fyller ett syfte, samt att säkra planenlighet för en del fastigheter för bostadsändamål.
Detaljplanens avgränsning	Planområdet omfattar stora delar av Hällberga tätort, totalt ca 20 hektar, och är beläget sydöst om Eskilstuna stad. Planområdet innefattar vägområdet och en del naturmark i orten som idag utgörs av gemensamhetsanläggningen Hällberga GA:5. Området innefattar även kommunal mark för natur och parkmiljöer samt en del mindre markytor mellan befintliga bostadsområden. En del av planområdet utgörs även av ett tidigare järnvägsområde, från när Sörmlandsbanan var i aktivt bruk och korsade Hällberga. Planområdet innefattar även vissa befintliga fastigheter för privatbostäder i lägen med så kallat planstridigt utgångsläge. Se avsnitt ”Fastighetsrättsliga frågor” för fullständig förteckning över berörda fastigheter.



Figur 1 - Detaljplanens avgränsning.

Markägo- förhållanden

Markägare inom planområdet är till ytan i huvudsak kommunen men även samfällighetsföreningen Hällberga S:1, Trafikverket och privata fastighetsägare berörs. Se tabell på sida 24–25.



Figur 2 - Kartbild över Hällberga ort. Kommunalt ägda fastigheter markerat med ljus blått rutnät.

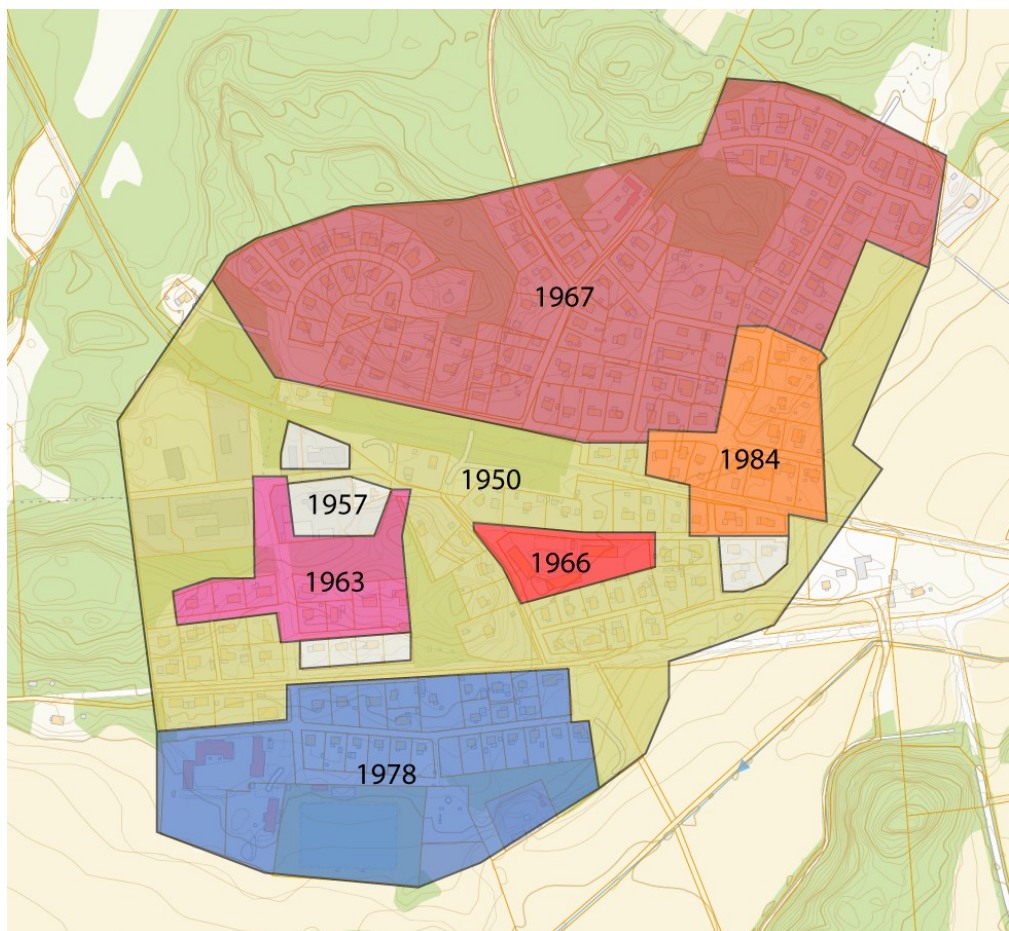
Planeringsunderlag

Kommunala

- Översiktsplan** Enligt Översiktsplan 2030 (antagen 2021-10-19) är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Ny bebyggelse ska - där så är möjligt - lokaliseras till befintliga och nya kollektivtrafikknutpunkter eller stråk.
- Hällberga är utpekad som serviceort i översiktsplanen med inriktningen att prioritera utveckling av ett varierat bostadsutbud samt att bibehålla och utveckla grundläggande basservice. Kommunen ska sträva efter att Eskilstunas landsbygd utvecklas med avseende på bostäder, tillgänglighet och service samt att möjlighet till kvarboende i närområdet prioriteras. Kommunen ska även säkra att attraktivitet i ortens centrum stärks vid utveckling av serviceorterna. Tillkommande bebyggelse ska ges en god arkitektonisk utformning och i första hand placeras inom nuvarande tätortsgränser. I centrala delar kan bebyggelsen vara tätare än mer perifert i orten. Samtidigt ska ortens särdrag och kulturhistoriska värden tillvaratas.
- Årsplan** I årsplanen för 2023 anges Eskilstuna kommuns strategiska inriktning och mål för hållbar utveckling. Årsplanen är uppdelad i strategiska mål och processområden. Det är stort fokus i årsplanen 2023 på att få fram detaljplaner för att klara utbyggnadsbehoven för bostäder, näringslivslokaler och samhällsservice. Årsplanen belyser även behovet av att kunna erbjuda fler villor och radhus i kommunen.
- Vidare anges att Eskilstuna har som mål att skapa ett effektivt och hållbart transportsystem, med god tillgänglighet till olika målpunkter samt bättre förutsättningar för fossilfria fordon och ökad andel gång, cykel och kollektivtrafik.
- Gällande detaljplan** Inom planområdet finns sju gällande byggnadsplaner:
- Förslag till byggnadsplan för Hällberga stationssamhälle från år 1950 (04-STE-217 4110-1-133).
 - Byggnadsplan för Hällberga stationssamhälle från år 1957 (04-STE-258 4110-2-134).
 - Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Hällberga stationssamhälle från år 1963 (04-STE-286 4110-2-135).
 - Förslag till ändring av byggnadsplanen för del av Kv. Björnen i Hällberga stationssamhälle från år 1966 (04-STE-299 4110-3-136).
 - Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Hällberga stationssamhälle från år 1967 (04-STE-308 4110-2-137).

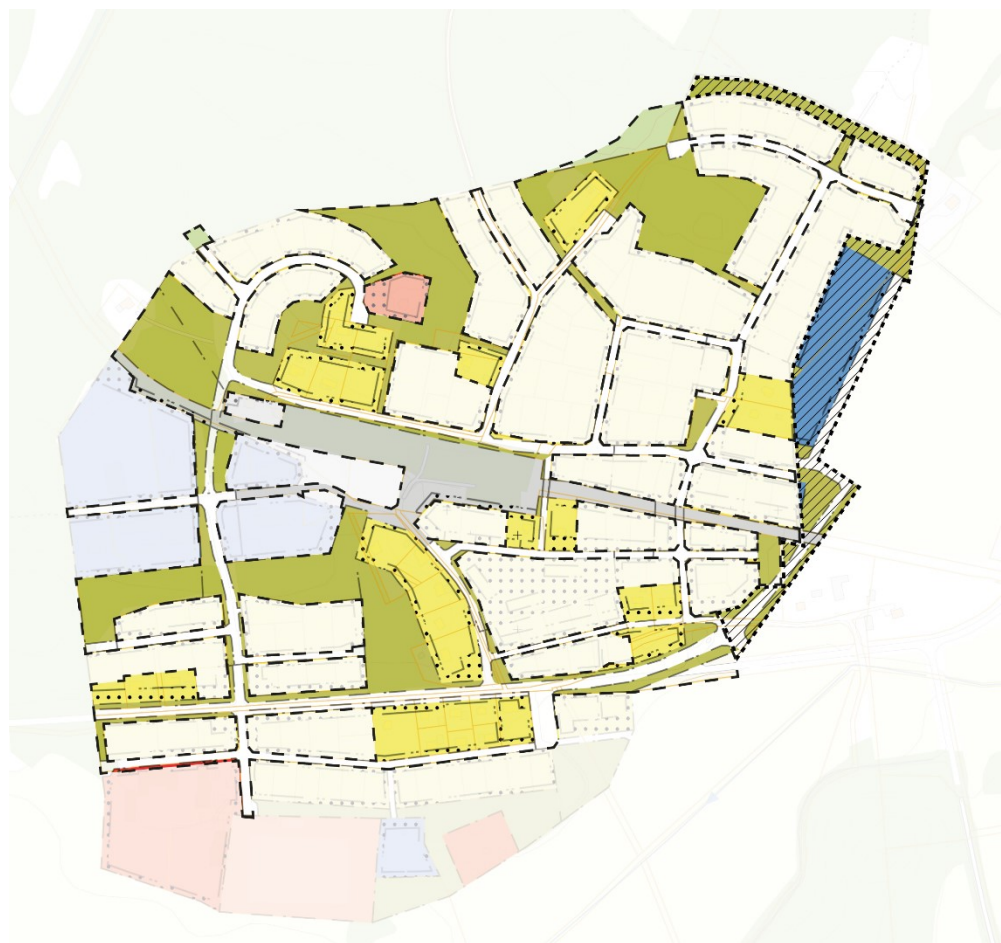
- Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Hällberga 13:1 m.fl. från år 1978 (0484-P78/7 4110-2-157).
- Förslag till ändring av byggnadsplanen för Hällberga 5:26 m.fl. från år 1984 (0484-P85/1 4110-2-290).

I byggnadsplanerna finns det områden avsatta för vägmark. Dagens vägar följer till stor del byggnadsplanerna, men några av dagens vägdragningar stämmer inte överens med vägdragningarna i gällande byggnadsplaner. Viss andel allmän platsmark i gällande planer genomfördes aldrig och ligger idag kvar på privata fastigheter.



Figur 3 - Planmosaik över gällande detaljplaner och årtal när de vann laga kraft.

Delar av dessa detaljplaner upphävs om föreslagen detaljplan vinner laga kraft, där planområdet täcker över gällande detaljplaner, se bild nedan. Planförslaget berör huvudsakligen gatu-, park- och naturmark i befintliga byggnadsplaner samt användningsområde för järnväg. För de områden inom planförslaget som berör tidigare planlagd mark för bostäder är avsikten inte att förändra byggrätten i ny detaljplan. Planbestämmelser för dessa områden översätts i ny detaljplan till nu gällande bestämmelser i största möjliga utsträckning.



Figur 4 - Planmosaik som visar användning och bestämmelser för Hällberga utifrån nu gällande detaljplan. Områden som omfattas av nytt planförslag är markerade i bilden.

Gröna områden: Allmän plats, park
Grått område: Kvartersmark, järnvägsändamål
Gula områden: Kvartersmark, bostäder
Blå områden: Kvartersmark, industri
 Vägar saknar färg och ser vita ut i bilden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan PBL 6 kap 6 §

För att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande, så att en hållbar utveckling främjas, ska kommunen undersöka om planen kan antas medföra en betydande påverkan på miljön. Utifrån undersökningen görs en bedömning av behovet att genomföra en strategisk miljöbedömning och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt PBL (2010:900). Kommunen har i ett särskilt beslut kommit fram till att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap. 3–5 i MB (1998:800) och bedöms inte innebära någon betydande påverkan för miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL (2010:900) har därför inte upprättats. I stället görs en konsekvensbedömning i planbeskrivningen som underlag för politiska ställningstaganden, se kapitel ”Konsekvenser”.

Grönplan

Grönplan 2020–2030 för Eskilstuna kommun (antagen 2020-12-17) innehåller strategier, riktlinjer och förslag på åtgärder för att kommunen ska kunna värna och utveckla grön infrastruktur och ekosystemtjänster. Grönplanen ska vägleda i

kommunens arbete med fysisk planering, lovgivning och exploatering på ett sådant vis att kommunen bidrar till att uppnå de nationella miljömålen och friluftsmålen. Grönplanen ger riktlinjer för mark- och vattenanvändningen i kommunen och förtydligar intentionen med översiktsplaneringen i flera olika skalor, från kommunperspektiv till tätortsperspektiv.

Trafikplan

Trafikplan för Eskilstuna kommun (antagen 2012-11-06) har syftet att lägga grunden för ett transportsystem som kännetecknas av god tillgänglighet, trafiksäkerhet och trygghet för alla trafikanter. Planen har inriktningen att bilberoendet ska minska och att andelen gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer ska öka för att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. Enligt trafikplanen ska trafikslagens behov normalt prioriteras i följande ordning; 1) Gångtrafik, 2) Cykeltrafik, 3) Kollektivtrafik, 4) Biltrafik. I stråk med många anspråk och behov bör utformningen prioritera integrering och ökat samspel mellan trafikanterna.

Kollektivtrafikplan

Syftet med Kollektivtrafikplanen (antagen 2021-09-16) är att skapa en attraktiv och välfungerande kollektivtrafik för dagens och kommande resenärer. Ett välfungerande kollektivtrafiksystem är en viktig pusselbit som bidrar till att skapa en attraktiv stad och kommun för såväl boende, besökare samt företag. I Kollektivtrafikplanen presenteras ett antal strategier som beskriver hur kommunen ska arbeta för att nå uppsatta mål om ett ökat resande, en mer inkluderande kollektivtrafik med fokus på tillgänglighet, jämställdhet och trygghet och ökad tillgänglighet till arbets- och studieplatser.

Cykelplan

Syftet med Cykelplanen för Eskilstuna kommun (antagen i augusti 2013) är att skapa en attraktiv och välfungerande cykelinfrastruktur, där fler väljer cykeln som transportmedel. För att få fler cyklister att använda cykelstråken måste de hålla en god standard för alla, så väl arbetspendlaren som barnfamiljen. Grundtanken är att cykelvägnätet ska vara åtskilt från såväl gångvägnätet som bilvägnätet för att skapa ett enkelt, tryggt och säkert system. Det kräver dock att korsningspunkter görs säkra så att interaktionen mellan trafikslagen fungerar problemfritt.

VA-plan

Plan för dricksvatten och avlopp för Eskilstuna kommun, även kallad VA-planen, (antagen 2020-06-17) beskriver vilka vatten- och avloppslösningar som planeras för olika områden med befintlig bebyggelse i kommunen. Planen hanterar tillämpningen av vattentjänstlagen (2006:412) om skyldighet att ordna med vatten- och avloppsförsörjning om det behövs med hänsyn till människors hälsa eller miljön för befintlig bebyggelse i ett större sammanhang. En utbyggnadsplan innehållande 22 områden, med totalt cirka 900 befintliga bostäder, föreslås för framtida kommunal VA-anlutning.

Dagvattenpolicy

Policy för dagvattenhantering i Eskilstuna kommun antogs tillsammans med Dagvattenplan av kommunfullmäktige 2020-10-22. Planen beskriver färdriktningen för kommunens arbete med dagvatten under perioden 2020–2025 för att kunna uppfylla kommunens mål och strategier för en långsiktigt

hållbar dagvattenhantering som är robust inför pågående klimatförändring.

Dagvattenpolicyns mål är att dagvattenhanteringen ska utformas så att:

- den bidrar till att förbättra vattenkvaliteten i Eskilstunas ytvatten, med särskilt fokus på Eskilstunaån, så att det finns goda förutsättningar för biologisk mångfald, fiske, bad och rekreation och så att miljö kvalitetsnormerna för vatten uppfylls;
- den naturliga grundvattenbildningen inte påverkas negativt och att statusen för grundvattenförekomster inte försämras;
- skador på allmänna och enskilda intressen till följd av kraftiga regn och skyfall i ett förändrat klimat minimeras så långt det är rimligt;
- den, utifrån förutsättningarna på platsen, berikar bebyggelsemiljön med avseende på estetiska upplevelser, rekreation, lek, naturvärden och biologisk mångfald;
- den är samhällsekonomiskt effektiv och präglas av samverkan.

Arkitekturprogram

Arkitektur Eskilstuna är Eskilstuna kommuns arkitekturprogram (godkänt 2022-04-26) och är framtaget för att kvalitetssäkra Eskilstunas livsmiljöer, förbättra tillgängligheten till stadens och landsbygdens rum samt ta tillvara och utveckla estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden för en hållbar stadsutveckling. Programmet tar avstamp i de nationella riktlinjerna för gestaltad livsmiljö och beskriver sju mål för att uppnå kommunens vision för stadsbyggnad; Eskilstuna Arkitekturevolution 2030.

Utredningar

Till planförslaget hör inga utredningar.

Planeringsförutsättningar och förändringar

Tidigare ställnings-taganden

Enligt översiktsplanen ska platsen ge förutsättningar för utveckling av landsbygden med avseende på bostäder, tillgänglighet och service. Att orten kan utvecklas med en variation av bostäder är viktigt för att ge förutsättningar för kvarboende i orten och samtidigt ge plats för andra att flytta in. Omsorg gällande de allmänna ytorna är viktigt för en hållbar utveckling av serviceorten och med ett över tid ökande boendeunderlag kan befintlig service som skola och förskola bibehållas och utvecklas.

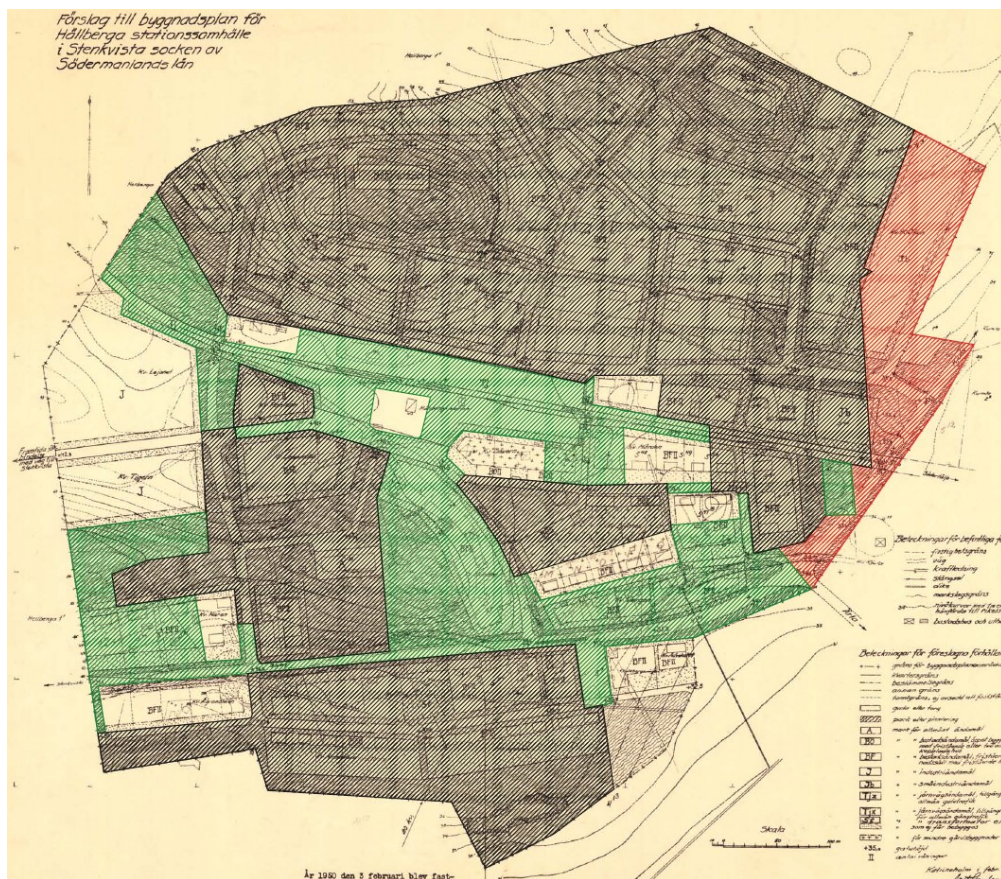
Detaljplanen bedöms utifrån ovanstående vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplanen bedöms bidra till att uppfylla årsplanens mål genom att möjliggöra mark för fler villor, radhus och plats för olika typer av serviceboenden.

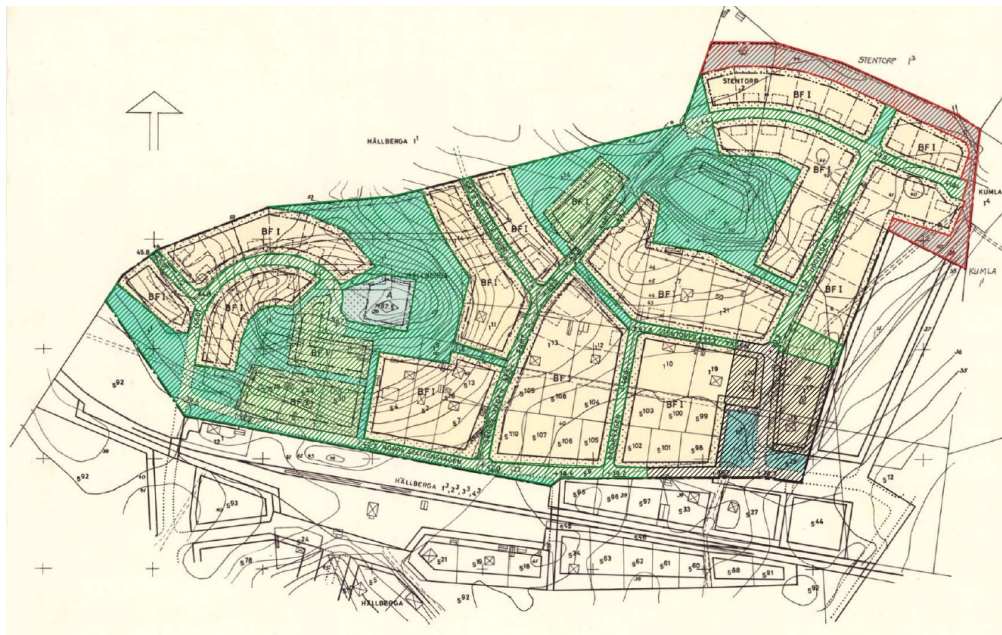
Tidigare gällande detaljplaner har möjliggjort för den bebyggelse som finns idag och som i princip är helt utbyggd. De äldre fastigheter och byggnader som fanns innan planerna gjordes under 50- och 60-talen var i viss mån tänkta att ändras efter de nya planernas struktur, vilket dock inte genomfördes fullt ut. Följden som detta har fått innebär en del otydligheter i strukturen och flera fastigheter har kommit att få ett planstridigt utgångsläge. En konsekvens av detta är att byggrätten begränsas då bygglov inom fastigheten inte kan beviljas. Därför föreslås en del åtgärder på befintliga fastigheter för bostadsändamål inom detta planförslag. Det möjliggör vidare utveckling av den redan ianspråktaga marken i enlighet med tidigare planers intentioner.

Upphävande

Detaljplanen föreslår att vissa delar av gällande byggnadsplaner upphävs, se bilder på nästa sida. Områden som berörs av upphävandet består idag av jordbruksmark och naturområden. Det finns ingen bebyggelse inom områden där byggnadsplanen föreslås att upphävas.



5 Byggnadsplan, nr 4110-1-133



6 Byggnadsplan, nr 4110-2-137

Röda områden: Föreslås att upphävas

Gröna områden: Ny detaljplan föreslås ersätta gällande byggnadsplan

Svarta områden: Byggnadsplanen har tidigare ersatts

Inom området för upphävande finns dels en gång- och cykelväg som fortsätter genom centrala Hällberga, dels en enskild väg. Den enskilda vägen försörjer fastigheten Hällberga 4:18 som in- och utfart. Ingen av dessa vägars funktion bedöms påverkas av upphävandet.

Fysisk miljö

Pågående markanvändning

Planområdet består idag av en bostadsort som utvecklats under lång tid. Invånarantalet i Hällberga uppgår till ca. 600 personer och befintlig bebyggelse utgörs till största del av friliggande villor i 1-2 våningar med några inslag av flerbostadshus i två våningar. Det finns idag en skola och två förskolor inom orten och inom ett avgränsat område pågår fortfarande industriverksamhet av olika slag.

Arkitektur och stadsbyggnadsidé

Bebyggelsestrukturen för tillagda bostäder ska både koppla an till befintlig miljö och samtidigt kunna möjliggöra för bostadstyper som idag saknas, eller är väldigt få av, i Hällberga. Därför möjliggörs för såväl friliggande tomter för komplettering av småhus som ytor där andra typer av bostäder kan inrymmas, såsom parhus eller radhus.

Bostäder

Befintliga bostadshus med tillhörande komplementbyggnader i Hällberga bevaras genom att inte innefattas av nytt planområde. De bostäder på fastigheter med planstridigt utgångsläge föreslås att planläggas i enlighet med befintlig bebyggelse, så att fastigheterna kan stämma överens med ny detaljplan.

Inom flera delar av orten möjliggörs för ytterligare bostadsbebyggelse som förtätar orten inifrån och tar vara på oexploaterade ytor mellan tomter. Ny bebyggelse följer den befintliga strukturen och utnyttjar befintliga gatuförbindelser. Detaljplanen möjliggör framförallt för villor, parhus och radhus inom området men även större tomter som skulle kunna inrymma serviceboende eller boende för äldre.

Bostäder möjliggörs inom områden för [B] och [BH] i detaljplanen. Byggrätten begränsas genom bestämmelser om högsta nockhöjd och mark som inte får bebyggas. Planbestämmelser som begränsar byggrätten behandlar utnyttjandegrad eller högsta andel hårdgöringsgrad för att behålla karaktären i området och säkerställa fortsatt god genomsläpplighet på tomtmark. Friliggande hus krävs för att behålla karaktären i enlighet med tidigare planers intentioner.

Verksamheter

I områdets västra delar finns ett verksamhetsområde i direkt anslutning till tidigare järnväg, Sörmlandsbanan. Området avgränsas till omgivande bostadsbebyggelse genom trädridåer, tydliga höjdskillnader, den gamla banvallen och uppvuxen naturmark. Här finns bl.a. Master Garage KB, inom Hällberga 5:117, som renoverar bilar genom nytillverkning av bilarnas karosser och Gunnarssons Åker i Eskilstuna AB, inom Hällberga 14:37, som innebär en del tung trafik till och från tomten.

Fastigheter inom verksamhetsområdet ingår inte i ny detaljplan.

Service

Hällbergaskolan, F-6 med omkring 90 elever, är belägen söder om planområdet och intill den finns en förskola. Längre norrut finns en ytterligare förskola längst

norrut på Barnstugevägen som ingår i planområdet. Denna förskola behöver på sikt renoveras eller flyttas, vilket möjliggör för annan användning av platsen. Önskvärt är att på sikt inrymma förskolan i nära anslutning till andra förskole- och skolbyggnader i södra Hällberga.

Befintlig skola och förskola söder om Hällbergavägen ingår inte i planområdet för detaljplanen.

Sociala förhållanden

Tillgänglighet

Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav gällande tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det kan vara funktionsnedsättningar som är fysiska, visuella, auditiva, kognitiva, psykosociala eller övriga nedsättningar. Byggherren ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls vilka anger samhällets minimikrav på byggnader när det gäller bland annat tillgänglighet och användbarhet.

Natur

Naturmiljö

Landskapet kring Hällberga utgörs av ett mosaikartat odlingslandskap. Det mosaikartade landskapet består av flera mer sammanhängande rum, åtskilda av åkerholmar och lägre skogshöjder. Norr och väst om tätorten finns större skogsmiljöer med delar som pekas ut som viktiga för grön infrastruktur i Grönplan 2020–2030. Även naturytor mellan bebyggelsen i Hällberga utgörs av tall- och lövskog och bidrar till den gröna infrastrukturen, vilket innebär att växt- och djurliv har förbindelser genom samhället. Hällberga ort berörs av ett större spridningssamband för barrskog som är något starkare norr om tätorten.

Gröna strategier för landsbygden ska bidra till att värna och utveckla den kommuntäckande gröna infrastrukturen. Genom detaljplanen stärks det centrala natur- och parkområdet i Hällberga och befintlig naturmark bevaras i stor utsträckning. Ny mark för bebyggelse i norr begränsas för att säkerställa en spridningslänk mellan befintliga naturområden.

Befintlig naturmark bevaras genom planförslaget under användningen [NATUR]. Grönt gång- och cykelstråk med anknytande parkmiljö bekräftas och stärks i planen genom användning för [NATUR] och [PARK].

Lek och rekreation

En befintlig lekplats finns inom orten idag, bortsett från skolgårdens lekytor. Denna är belägen invid korsningen mellan Uddvägen och Norra Stationsvägen och utgör idag en mötesplats. På grund av dess trafikutsatta läge bedöms en ny lekplats bättre lämpad inom nytt centralt parkområde i anslutning till det befintliga gång- och cykelstråket längs den gamla banvallen. Att barn på egen hand kan röra sig fritt inom lekområdet, utan risk att möta fordonstrafik, är av hög prioritet vid utformning av rekreativmiljöer.

Norr om Hällberga bostadsområde finns en del stigar och rekreationsstråk i landskapet. En lekyta med kortklippt gräsplan finns här som underhålls av närboende. I södra delen av orten, invid skolan, finns en idrottsplats med fullstor fotbollsplan som omhändertas av en lokal idrottsförening, Stenkvista gymnastik o idrottsförening.

Inom området som tidigare använts för järnvägsändamål föreslås ny användning i form av park för att tydliggöra stråket som central rekreations- och mötesplats. Detta regleras med användningsbestämmelserna [PARK]. En del av parkområdet ska kunna utnyttjas för ny lekplats vilket säkerställs med bestämmelse om [lek].

Kulturmiljö

Landskapsbild

Det mosaikartade landskapet i Hällberga-Torsberga består av flera mer sammanhängande rum, åtskilda av åkerholmar och lägre skogshöjder. Ett modernt jord- och skogsbrukslandskap utan särskilt utpekade värden. Nya anläggningar och ny bebyggelse bör anpassas till äldre bebyggelsestrukturer och landskapets grunddrag.

Fornlämningar

Det finns kända fornlämningar i anslutning till Hällberga, strax norr om och sydväst om planområdet. Norr om planområdet finns fornlämningar som utgörs av en husgrund från historisk tid (L1982:6755) och en stenmur (L1982:6748). Söder om planområdet finns en fornlämning som utgörs av ett gravfält (L1983:874). Skyddszonen för fornlämningarna sträcker sig till viss del in i planområdet.



Figur 7 - Kartbild över fornlämningar och deras respektive skyddsområde om 100 meter.

Till alla fornlämningar hör ett fornlämningsområde, även kallat skyddsområde (Kulturmiljölagen 2 kap 2 §). Storleken beror på vilken sorts fornlämning det är och hur betydelsefull den bedöms vara. Det handlar bland annat om hur den

ligger i landskapet (till exempel tillgänglighet och synlighet), hur den hänger samman med andra fornlämningar och om man har anledning att förvänta sig fler närliggande, under markytan dolda fornlämningar.

Fornlämningar ska kunna ses och upplevas så gott som möjligt i förhållande till sin art och sin ursprungliga miljö och vara tillgängliga för allmänheten samt ska skyddas från slitage och förstörelse. Intill synliga, kända fornlämningar finns ofta flera fornlämningar utan synliga markeringar ovan mark. Fornlämningsområdets omfattning ska bestämmas av Länsstyrelsen.

Det norra läget för nya bostäder berörs av skyddsområdet för en fornlämning i form av en stenmur. Fornlämningen är inte synlig från tomten och bedöms inte påverka tillgängligheten för allmänheten.

Gator och trafik

Gång- och cykelvägar

Enligt Trafikplan för Eskilstuna kommun ska behoven hos gång- och cykeltrafikanter överordnas bilburna trafikanters behov. Enligt Cykelplan för Eskilstuna kommun ska cykeln prioriteras i viktiga korsningar med fordon där det finns stora cykelflöden. Cykelparkeringar ska finnas i attraktiva lägen nära målpunkter. På den gamla banvallen som går genom Hällberga finns idag en gång-, cykel- och ridväg mellan Eskilstuna och Ärla. Det centrala gång- och cykelstråket används såväl för rekreation som för transport och pendling och är viktigt att fortsättningsvis värna i strukturen.

I detaljplanen föreslås delar av den gamla banvallens område ändras till [PARK] och [NATUR], vilket möjliggör för att gång- och cykelvägen kan ligga kvar. Den del av gång- och cykelvägen som kopplar Norra Stationsvägen med Södra Stationsvägen planläggs som [GÅNG CYKEL] eftersom det är viktigt att säkra åtkomst och tillgänglighet just här.

Gatunät och trafik

Genom orten går Hällbergavägen, vilket är en statlig väg som kopplar ihop Hällberga med Eskilstuna. Flera bostäder ligger i direkt anslutning till vägen och har sin infart härifrån. Från denna väg går Södra Stationsvägen norrut mot den gamla järnvägsstationen och banvallen, vilken idag delar upp det norra bostadsområdet i två delar. Det finns endast en överfart för biltrafik över området som tidigare utgjordes av banvall men ett par enskilda landsvägar kan ta bilister vidare norrut bortom tätorten. Söder om Hällbergavägen nås Hällbergaskolan med enkelhet och det finns endast en mindre lokalgata som försörjer intilliggande bostäder.

Befintliga gator i Hällberga har varierande bredd på körbana och vändplaner. Vid ett kommunalt övertagande av vägar ska vägarna hålla kommunal standard. Det innebär att vägarna bland annat inte ska ha något behov av underhåll vid överlämnandet, inte ha skador på grund av en dåligt byggd vägkropp, ha fungerande avvattnings och är belagda med asfalt och försedda med belysning. Riktlinjer för vägar som motiverar ett kommunalt huvudmannaskap enligt

kommunens policy är att vägen är av ett allmänt intresse. Av denna anledning kommer vissa mindre anslutande väginfarter till privata fastigheter inte att övertas utan planläggas som kvartersmark. På detta sätt möjliggörs att fastighetsägaren själv har rådighet över sin infart. Dessa infarter säkras med bestämmelse om servitut i plankartan [a₁ och a₂].

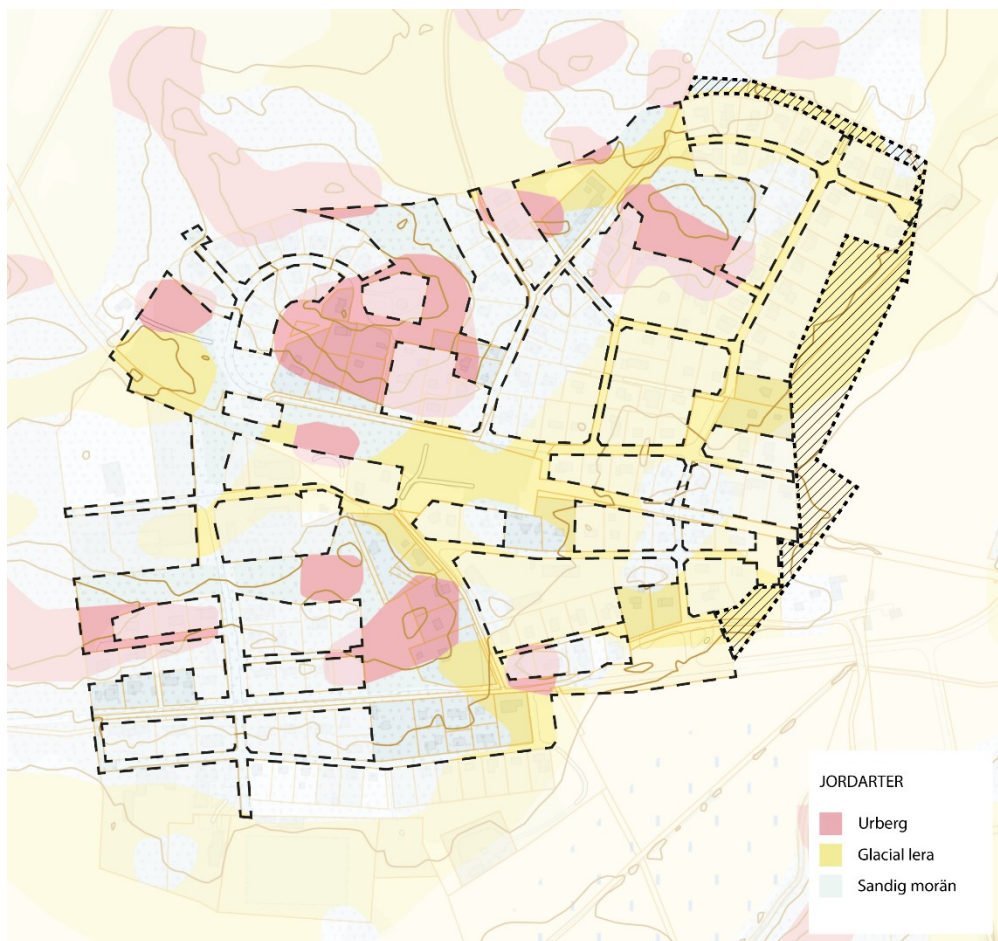
Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att gatorna i Hällberga håller rätt standard för att kommunen ska kunna ta över huvudmannaskap för gatorna.

Befintliga gator i orten bekräftas i detaljplanen inom områden för [GATA]. Hällbergavägen planläggs som [VÄG] eftersom denna främst är avsedd för trafik till, från och genom tätorten.

- Kollektivtrafik** Enligt Trafikplan för Eskilstuna kommun ska behoven för kollektivtrafiken överordnas övrig biltrafik. Kollektivtrafiken är idag ansluten längs Hällbergavägen med två stopp inom orten och försörjs av busslinje 8 och 60. Detaljplanen möjliggör att dessa busslinjer kan behålla sin sträckning och placering av hållplatser.
- Parkering** Idag finns yta för allmän parkering vid korsningen Södra Stationsvägen-Hällbergavägen och längs med Lundavägen. Dessa platser ligger i närheten av busstationen i Hällberga och parken, därför anses det lämpligt att parkering även fortsättningsvis kan anordnas här. Parkering ska i huvudsak lösas på kvartersmark.
- Ytor för parkering bevaras under användningen [GATA] och därmed kan de fortsätta att användas som parkering.

Mark- och vattenmiljö

- Geoteknik och grundläggning** Det översta lagret inom planområdet varierar mellan berg i dagen, morän, glacial lera och postglacial lera. Det finns vissa släntområden inom planområdet som i kombination med ytliga jordlager av lera kan innebära risk för skred.



Planläggning för bostäder undviks i områden med lera i ytligt jordlager och slänter på mer än 1,5 meter i höjdskillnad. Föreslagna ytor för bebyggelse i detaljplanen undviker dessa områden. Grundläggning av bebyggelse ska utredas i bygglovsskede och därmed kan grundläggningsteknik passande för platsens förutsättningar användas.

Strandskydd
MB 7 kap 13–20
§§

En del av planområdet berörs av strandskydd. Strandskyddet återinträder inom den del av planområdet som berörs. En del av det berörda planområdet föreslås att upphävas. En mindre yta inom strandskyddsområdet berörs av ny detaljplan för befintlig väg, vilket är redan i anspråktagen mark för Hällbergavägen. Strandskyddets värden bedöms inte påverkas negativt av ny detaljplan.

Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet innebär förbud mot att uppföra nya eller ändra befintliga byggnader och anläggningar samt att utföra grävningsarbeten eller andra åtgärder som begränsar allmänhetens tillgång eller väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

De särskilda skälen är samma som vid dispensgivning (se 7 kap. 18 c–d §§ miljöbalken). Länsstyrelsen har skyldighet att i detaljplanprocessen verka för att strandskyddet inte hävs i strid med syftet och att särskilt skäl finns.

Dagvatten

Dagvattnet från vägarna ska hanteras lokalt. Befintliga vägdiken bevaras inom vägområden.

Lagarån rinner i sydlig riktning förbi Hällberga tätort ner mot Kälbro och ansluter till Kälbroån strax söder om Hällberga. Kälbroån har måttlig ekologisk status och rinner ut i Närsjöfjärden, som också har måttlig ekologisk status. Slutlig recipient är Hjälmarens som har dålig ekologisk status.

Inom områden för bostäder föreslås byggrätten begränsas inom delar som ligger lägre. Här får källare inte uppföras [b₁] och byggnader bör ligga högre än gatan. Endast angiven procent av markytan får hårdgöras och inom prickmark får byggnader inte uppföras. Detta säkerställer att befintliga infiltrationsytor kan bevaras inom orten såväl på allmän plats som på bostadsmark.

Bostadsytor och park bedöms inte medverka till ökade föroreningsbelastningar inom området. Fördröjning av vatten på icke-hårdgjorda ytor såsom i park och regnbäddar kommer även fortsättningsvis att ha en renande effekt. Eftersom biltrafiken planeras att bli låg inom området bedöms inte genomförandet av detaljplanen medföra någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormer.

Hälsa och säkerhet**Buller**
MB 5 kap 2 §
första stycket

Regler om buller finns i plan- och bygglagen, i miljöbalken och i förordningar med olika riktvärden för olika bullerkällor. Till miljöbalken finns det en förordning med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Förordningen ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller är uppfyllt vid planläggning. Förordningen anger också vilka åtgärder som bör vidtas vid förhöjda bullervärden.

Generellt är Hällberga tätort inte utsatt för risk för buller. Idag kör dock en del tyngre transporter på Hällbergavägen. I framtiden finns det risk att detta ökar i och med exploatering inom Eskilstuna logistikpark. Enligt översiktlig mätning av buller från vägtrafik uppskattas den ekvivalenta ljudnivån inom områden för bostäder närmast Hällbergavägen kan uppgå till omkring 60 dBA. Bedömningen är att det är möjligt att anordna en tyst sida för uteplats på bostadstomter närmast vägen. Inom 12 meter från Hällbergavägen begränsas även uppförande av huvudbyggnad, vilket bedöms som tillräckligt för att kunna klara gällande riktlinjer för bostäder.

Inom orten kör endast ett fåtal tunga fordon ut och in till befintligt åkeri inom verksamhetsområdet. I dessa fall berörs Tegelslagarvägen och Hällbergavägen. Det finns förutom ovan nämnda verksamhet en befintlig bilverkstad inom samma område. Idag upplevs eventuellt buller från verksamheten inte som störande och söderut finns en naturligt skyddande höjdrygg, vilken fungerar som en barriär för boende. För framtida verksamheter gäller att de behöver

säkerställa att de kan hålla eventuella störande ljud inom gällande riktvärden för buller.

Miljö kvalitetsnormer för buller bedöms idag uppnås inom områden för bostäder. Inom områden med risk för att överstiga riktvärden bedöms enkla åtgärder vara möjliga att anordna som tyst sida eller plank mot vägen.

MKN för luft
Luftkvalitets-
förordningen
(2010:477)

Planområdet är beläget i ett område där värdena ligger lägre än miljö kvalitetsnormerna för luft samt lägre än riktvärdet för det nationella miljömålet Frisk luft.

Risk för olyckor

På grund av att Hällbergavägen är transportled för tung trafik bör nya in- och utfarter undvikas på vägen. Detta säkerställs med utfartförbud från nya bostadstomter.

Markradon

Planområdet ligger inte inom riskområde för markradon.

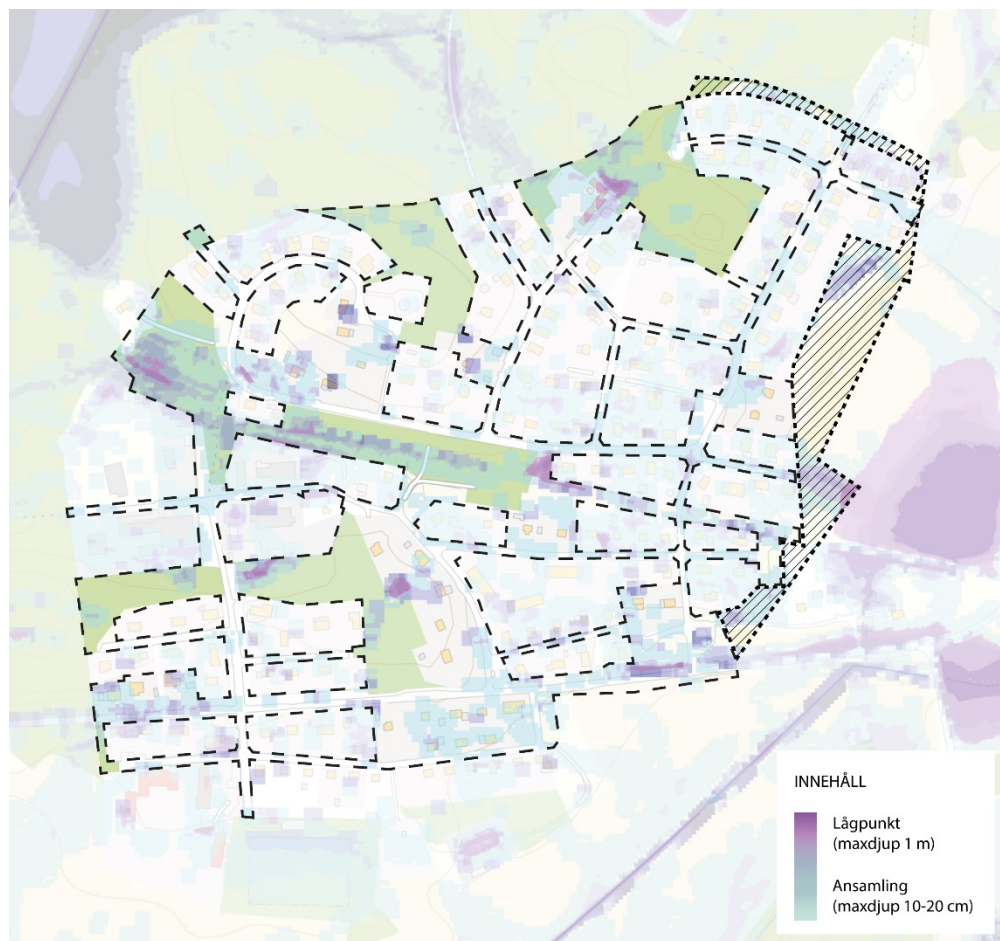
**Mark-
föroreningar**

Det finns potentiella markföroreningar inom planområdet då en del av Hällberga sedan länge har brukats för olika industriverksamheter och järnvägsändamål. År 2012 genomfördes en markteknisk undersökning för området för den tidigare Sörmlandsbanan och dess stationslägen då järnvägen skulle rivas. Järnvägen användes framförallt för persontrafik då den var aktiv och ingen regelbunden godstrafik har förekommit på sträckan. Undersökningen bedömer att grundvatten inom banvallens område inte riskerar att påverkas av föroreningar, med undantag från en punkt ca 2 km nordväst om Hällberga.

Om föroreningar påträffas på en fastighet ska den som äger eller brukar fastigheten genast anmäla detta till tillsynsmyndigheten, Miljö- och räddningstjänstförvaltningen i Eskilstuna kommun, enligt kap 10 § 11 Miljöbalken. Tillsynsmyndigheten meddelar beslut om krav på eventuell efterbehandling.

**Risk för
översvämning**

Lågpunkter inom Hällberga har översiktligt lokaliserats utifrån en kommunövergripande skyfallskartering, vilken har beräknat risk för översvämning genom skyfall. Kartläggningen visar beräknade konsekvenser av extrema regn med olika återkomsttid. Bilden nedan visar maximalt djup i ansamlingar av dagvatten vid ett framtida 100-årsregn med klimatfaktor 1,40, vilket motsvarar ett 300-årsregn i dagens klimat.



Bedömningen är att det finns potential för förtätning inom orten utan att påverka möjligheten till naturlig infiltration och uppsamling av regnvatten, även vid skyfall. Ytor där avrinnande dagvatten kan ansamlas planläggs som allmän platsmark [PARK] och [NATUR].

Risk för skred

Planläggning för bostäder undviks i områden med lera i ytligt jordlager och slänter på mer än 1,5 meter i höjdskillnad. Kommunen bedömer därmed att det inte finns risk för skred inom områden som möjliggörs för bebyggelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En pumpstation för spillvatten är belägen i södra delen av Hällberga tätort. Denna ligger dock utanför planområdet.

Det finns vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom planområdet. Det allmänna VA-området täcker befintlig tätort. Med föreslagen utbyggnad i detaljplanen behöver VA-området utvidgas för att kunna försörja nya bostäder inom orten.

El, tele, bredband och fjärrvärme

Befintliga och föreslagna nya transformatorstationer regleras genom detaljplanen med användningsbestämmelsen [E1].

Ledningar längs Norra Stationsvägen kan komma att behöva stärkas för ökad kapacitet om flera nya bostäder ska kopplas på befintligt elnät.

Avfall

I större delen av Hällberga hanteras avfall i enskilda sopkärl som placeras vid gatan de dagar då tömning sker. Vissa av gatorna i Hällberga har för små vändplatser för att sopbil ska kunna köra in. Hushåll vid dessa gator lämnar i nuläget sina kärl vid korsning till större gata där sopbil kör. Planen innebär inte att befintliga vändplaner blir större eller att nya gator utformas, därför kommer inte planen leda till någon förändring vad gäller hantering av avfall.

En ny vändplats möjliggörs på Svalvägen för eventuell utbyggnad i framtiden.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte samt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Kommunen ska i anslutning till motiveringen även ange lagstödet enligt 4 kap. plan- och bygglagen (2010:900) till regleringarna.

Användning av allmän plats PBL 4 kap 5 §

- | | |
|--------------|--|
| CYKEL | Befintlig gång- och cykelväg säkerställs i detaljplanen. Kopplingen mellan Södra och Norra Stationsvägen är viktig att bevara för god tillgänglighet och säkrar en möjlig räddningsväg vid eventuellt hinder på Uddvägen. |
| GATA | Befintliga gator inom Hällberga säkerställs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Tillräckligt med utrymme för eventuell framtida utveckling av gatunätet säkras med en minsta bredd på 6 meter för gatuområden. Generell bredd för lokalgator inom området är 8 meter. |
| GÅNG | Befintlig gång- och cykelväg säkerställs i detaljplanen. Kopplingen mellan Södra och Norra Stationsvägen är viktig att bevara för god tillgänglighet och säkrar en möjlig räddningsväg vid eventuellt hinder på Uddvägen. |
| NATUR | Naturmark inom orten bevaras i detaljplanen där de har ett syfte som visuellt skydd, naturlig barriär eller där den kan stötta naturliga spridningsvägar. |
| PARK | Spårområdet får genom detaljplanen ny användning som park i stället för användningen järnväg. Inom användningen ryms även befintlig gång- och cykelväg som sträcker sig längs med järnvägsbanken. |

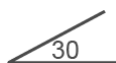
	VÄG	Befintlig vägsträckning för Hällbergavägen bekräftas i detaljplanen som transportled för genomfartstrafik.
Användning av kvartersmark PBL 4 kap 5 §	B	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra nya bostäder i friliggande villor, parhus och radhus inom planområdet. I användningsslagen bostad ingår även andra former av bostäder som exempelvis servicebostäder eller bostäder för äldre.
	BH	Befintlig mark med huvudsaklig användning för bostäder som även tillåter handel bekräftas i detaljplanen.
	E ₁	Befintliga och föreslagna nya transformatorstationer regleras genom detaljplanen med användningsbestämmelsen [E1].

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats PBL 4 kap 16 §	lek ₁	Planbestämmelsen säkrar att en lekplats ska uppföras inom parkområdet. Detta för att säkerställa god rekreation för barn nära hemmet samt bidra till parkmiljön som en mötesplats i orten.
---	------------------	--

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggelsens omfattning PBL 4 kap 11 §	e ₁	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 20%. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra byggrätt inom tomter som innefattar flera mindre fastigheter.
	e ₂	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25%. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra byggrätt inom tomter som innefattar flera mindre fastigheter.
	e ₃	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per tomtearea är 20%. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra byggrätt inom tomter som innefattar flera mindre fastigheter.

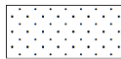


Takets lutning styrs inom områden där det i tidigare detaljplanelagda områden varit viktigt att styra karaktären och höjdsättning på bebyggelsen.

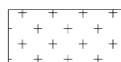
Bebyggandens användning PBL 4 kap 11 §	e ₄	Byggnadens vind ska inte inredas inom fastigheter där denna bestämmelse även tidigare reglerat bostadens storlek.
Utformning PBL 4 kap 16 §	f ₁	Planbestämmelsen syftar till att endast möjliggöra för friliggande hus på fastigheten. Detta i enlighet med tidigare detaljplaners intentioner att upprätthålla karaktären av småhusbebyggelse.
	f ₂	Planbestämmelsen syftar till att endast möjliggöra för friliggande enbostadshus på fastigheten. Detta i enlighet med tidigare

detaljplaners intentioner att upprätthålla karaktären av småhusbebyggelse.

- f₃ Planbestämmelsen syftar till att endast möjliggöra för friliggande en- och tvåbostadshus på fastigheten. Detta i enlighet med tidigare detaljplaners intentioner att upprätthålla karaktären av småhusbebyggelse.



Syftet med planbestämmelse om prickmark är att säkerställa avstånd från allmän plats för gata och väg. Syftet med prickmark inom större fastigheter är även att begränsa byggrätten till lämpliga områden för bebyggelse inom fastigheten.



Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra förgårdsmark framför radhusen och en uteplats på baksidan. Placering av byggnaderna är därmed inte helt låst utan det finns en viss flexibilitet.



Syftet med planbestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd är att reglera tillkommande och befintlig bebyggelse i höjddled. Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som hisstorn, trapphus och ventilationsanläggningar räknas inte in. Anordningar för lokal energiproduktion t ex solceller och mindre vindkraftverk får också finnas ovanför högsta nockhöjd.



Den befintliga bebyggelsen regleras med högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad och 3 meter för komplementbyggnad. Syftet är att befästa bebyggelsens nuvarande höjd i enlighet med äldre ritningar och gällande detaljplan.



Den befintliga bebyggelsen regleras med högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad och 3 meter för komplementbyggnad. Syftet är att befästa bebyggelsens nuvarande höjd i enlighet med äldre ritningar och gällande detaljplan.

Utförande
PBL 4 kap 16 §

- b₁ Källare får inte finnas eftersom området angränsar till lågpunkter i terrängen. Därför styrs användningen för att minimera risk för översvämning.

**Markens
anordnande och
vegetation**
PBL 4 kap 10 §

- n₁ Endast 50% av markytan får hårdgöras. Planbestämmelsen styr genomsläppligheten och byggrätten på tomten för att säkra att dagvatten kan hanteras inom orten.
- n₂ Endast 40% av fastighetsarean får hårdgöras. Planbestämmelsen styr genomsläppligheten och byggrätten på fastigheten för att säkra att dagvatten kan hanteras inom orten.

**Stängsel
och utfart**
PBL 4 kap 9 §

- þ ○ ¶ Körbar förbindelse får inte anordnas mot Hällbergavägen för att minimera risker kopplade till trafiken längs vägen.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid	5 år	
Markreservat	u ₁	Markreservat för befintliga ledningar säkerställer åtkomst till dessa inom kvartersmark.
Rättighetsområden	a ₁	Servitut för in- och utfart säkras till befintliga fastigheter för bostäder.
	a ₂	Servitut för in- och utfart säkras till befintliga fastigheter för bostäder.
Upphävande		Område för upphävande av detaljplan. Delar inom gällande detaljplan bedöms inte längre fylla ett syfte.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan	Juni 2022	Samråd (1)
	Juni 2023	Samråd (2)
	Prel. oktober 2023	Granskning
	Prel. december 2023	SBN antar detaljplanen
	Prel. januari 2024	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
Genomförandetid	Planens genomförandetid är 5 år enligt 4 kap. 21 § PBL (2014:900) då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att få sitt bygglov beviljat i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.	
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän plats, GATA, PARK och NATUR. Kommunen får huvudmannaskap över park- och naturmark samt alla gator i planförslaget förutom Hällbergavägen. Hällbergavägen har statligt huvudmannaskap idag, vilken den ska fortsätta ha. Kommunen ska ta över huvudmannaskap för Södra Stationsvägen, vilken har statligt huvudmannaskap idag.	
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.	

Mark- och utrymmesförvärv

Rätt till inlösen, huvudman

Enligt 6 kap. 13–15 §§ PBL har kommunen rätt att lösa in mark för att genomföra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Ersättning betalas ut enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Kommunen har också en skyldighet att göra det på fastighetsägarens begäran.

Delar av Hällberga S:1, Hällberga 1:16, 5:2 och 1:29 kan enligt förslaget lösas in av kommunen då dessa delar utgör allmän gata där kommunen föreslås ha huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Fastighet	Ägare
Hällberga 1:5	Privatperson
Hällberga 1:6	Kommun
Hällberga 1:8	Privatperson
Hällberga 1:9	Privatperson
Hällberga 1:16	Privatperson
Hällberga 1:17	Privatperson
Hällberga 1:20	Privatperson
Hällberga 1:22	Kommun
Hällberga 1:29	Privatperson
Hällberga 4:18>1	Privatperson
Hällberga 4:18>6	Privatperson
Hällberga 4:19	Kommun
Hällberga 5:2	Privatperson
Hällberga 5:5	Privatperson
Hällberga 5:6	Privatperson
Hällberga 5:8	Privatperson
Hällberga 5:9	Kommun
Hällberga 5:10	Privatperson
Hällberga 5:13	Privatperson
Hällberga 5:18	Privatperson
Hällberga 5:22	Privatperson
Hällberga 5:25	Privatperson
Hällberga 5:26	Privatperson
Hällberga 5:28>1	Privatperson
Hällberga 5:28>2	Privatperson
Hällberga 5:29	Privatperson
Hällberga 5:30	Privatperson
Hällberga 5:31	Privatperson
Hällberga 5:32	Privatperson
Hällberga 5:34	Privatperson
Hällberga 5:35	Privatperson
Hällberga 5:38	Privatperson
Hällberga 5:39	Privatperson
Hällberga 5:41	Privatperson
Hällberga 5:42	Privatperson
Hällberga 5:45	Trafikverket
Hällberga 5:46	Trafikverket

Hällberga 5:53	Privatperson
Hällberga 5:54	Privatperson
Hällberga 5:122	Privatperson
Hällberga 5:123	Privatperson
Hällberga 5:124	Privatperson
Hällberga 5:129	Privatperson
Hällberga 5:130	Privatperson
Hällberga 5:131	Privatperson
Hällberga 11:1	Kommun
Hällberga 13:1	Kommun
Hällberga 14:1>1	Kommun
Hällberga 14:1>2	Kommun
Hällberga 14:1>3	Kommun
Hällberga 14:1>4	Kommun
Hällberga 14:1>5	Kommun
Hällberga 14:1>7	Kommun
Hällberga 14:1>8	Kommun
Hällberga 14:1>9	Kommun
Hällberga 14:16	Privatperson
Hällberga 14:6	Privatperson
Hällberga 14:33	Kommun
Hällberga 15:1>1	Kommun
Hällberga 15:1>2	Kommun
Stenkvista-Kumla 2:8	Privatperson
Stentorp 1:2	Kommun
Sörmlandsbanan 1:1	Kommun

Marksamfälligheter inom planområdet:

Hällberga S:1>3	11 st deläggande fastigheter
Hällberga S:1>6	
Hällberga S:1>7	
Stentorp S:1	2 st deläggande fastigheter

Anläggningssamfälligheter inom planområdet:

Hällberga GA:1	4 st deläggande fastigheter
Hällberga GA:2	2 st deläggande fastigheter
Hällberga GA:5	Hällberga samfällighetsförening

Fastigheter som berörs av upphävande

Fastighet	Ägare
Hällberga 4:18	Privatperson
Hällberga 4:19	Privatperson
Hällberga 15:1	Kommun
Stenkvista-Kumla 2:8	Privatperson
Stentorp 1:2	Kommun

Marksamfälligheter:

Hällberga S:1>7	2 st deläggande fastigheter
Stentorp S:1	

**Förändrad fastighetsindelning
PBL 4 kap 18 §**

Eventuella bildande och ombildande av fastigheter inom kvartersmark ombesörjas och bekostas av respektive fastighetsägare.

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning.

**Gemensamhets-
anläggningar**
PBL 4 kap 18 §

I och med planförslaget kan gemensamhetsanläggningens omfattning omprövas genom en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningen Hällberga GA:5 kommer inte omfatta mark som genom planen får kommunalt huvudmannaskap. Kommunen tar över driftansvar för nästan all befintlig gatu-, park- och naturmark. Det finns en mindre del av gata som ingår i GA:5 som kommunen inte tar över driften över vid Hällberga 1:16. Denna del fungerar idag som uppfart till en småhustomt och därför är förslaget att den i stället ska skötas av den enskilda fastighetsägaren.

Rättigheter
PBL 4 kap 6 §

Rätt till utrymme för allmänna underjordiska ledningar och brunnar på kvartersmark säkerställs med ledningsrätt eller servitut (u-område på plankartan). Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar ledningsrätt eller servitut för sina ledningar.

Servitut till förmån för enskilda fastigheters in- och utfarter säkerställs i plankartan [a₁] och [a₂]. Rättigheterna hör till fastigheterna Hällberga 5:99 respektive Hällberga 1:26 och belastar fastigheterna Hällberga 1:16 och Hällberga 14:1.

Ekonomiska frågor

**Kommunala
kostnader**

I och med planförslaget blir kostnaderna för drift och skötsel av de allmänna platserna inom planområdet kommunens.

Kommunen bekostar den fastighetsreglering som behövs för att genomföra allmän plats i planförslaget.

**Kostnader för
exploatör**

Planarbetet bekostas av Hällberga samfällighetsförening enligt det planavtal som tecknats.

**Kostnader för
fastighetsägare**

Respektive fastighetsägare bekostar och utför de byggnader och anläggningar på kvartersmark som möjliggörs enligt detaljplanen, inklusive nya in- och utfarter från området och parkeringar.

Respektive fastighetsägare bekostar anslutning av sin fastighet till elnät, vatten och avloppsnät samt till fjärrvärmenät enligt gällande taxa.

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov i enlighet med taxa antagen av Stadsbyggnadsnämnden. Planavgift gäller endast på markområden som inte tidigare varit planlagd mark för bostadsändamål.

Tekniska frågor

Utbyggnad och drift av allmän plats

Kommunen ansvarar för anläggande, samt drift och underhåll av allmän platsmark som t.ex. gator, torgytor, gång- och cykelbanor, parkeringsfickor och grönytor.

För att planen ska antas måste kriterier för kommunal standard på gator vara uppfyllda.

Utbyggnad och drift av el

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt. För att säkra kapacitet till utökning av bostäder i Hällberga kan elnätet komma att behöva stärkas i norra Hällberga.

Utbyggnad och drift av vatten och avlopp

Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar fram till anslutningspunkt.

Allmänt VA-område utökas.

Parkering

Respektive fastighetsägare ansvarar för att anordna parkeringsplatser för boende och verksamheter enligt gällande parkeringsnorm inom blivande kvartersmark.

Dagvatten

Kommunen ansvarar för och bekostar de åtgärder för dagvattenfördröjning som allmän plats ska kunna utnyttjas till enligt gällande riktlinjer. Omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för.

Anläggande av eventuella dagvattenanläggningar är anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken och kontakt måste tas med miljökontoret före byggnation.

Konsekvenser

Riksintressen

MB 3–4 kap.

Hällberga berörs inte av några riksintressen.

Miljö, hälsa och säkerhet

Bedömning av miljöpåverkan

För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en undersökning av miljöpåverkan gjorts av planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden eller kulturmiljövärden påverkas negativt. Inga miljö kvalitetsnormer överskrids.

Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön.

Natur- och kulturmiljö

- Jordbruksmark**
MB 3 kap 4 § En del av planområdet berör jordbruksmark. Tidigare planlagd mark för industri upphävs enligt planförslaget, vilket ger positiva konsekvenser för befintlig jordbruksmark. Detta eftersom rättigheter att exploatera delar av jordbruksmarken i enlighet med tidigare detaljplan tas bort.
- Påverkan på kulturvärden** Det finns fornlämningar inom 100 meter från planområdet men varken åtkomst eller andra värden knutna till dessa lämningar bedöms påverkas negativt av planförslaget.

Sociala förhållanden

- Konsekvenser för barn och unga** Genom att omvandla järnvägsområdet till park kan barn och ungas lekmiljö placeras centralt i Hällberga. Att parken hamnar mer centralt i orten bedöms vara positivt då detta leder till att stor del av hushållen i Hällberga har nära till parken. Detta bedöms vara positivt för barn som då bedöms kunna ta sig till och vara i miljön på egen hand utan stora risker att stöta på trafik.

Arbetsgrupp

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform med medverkande tjänstemän från olika förvaltningar inom Eskilstuna kommun.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Jacob Lithammer
Planchef

Mathilda Leonardsson
Planarkitekt