

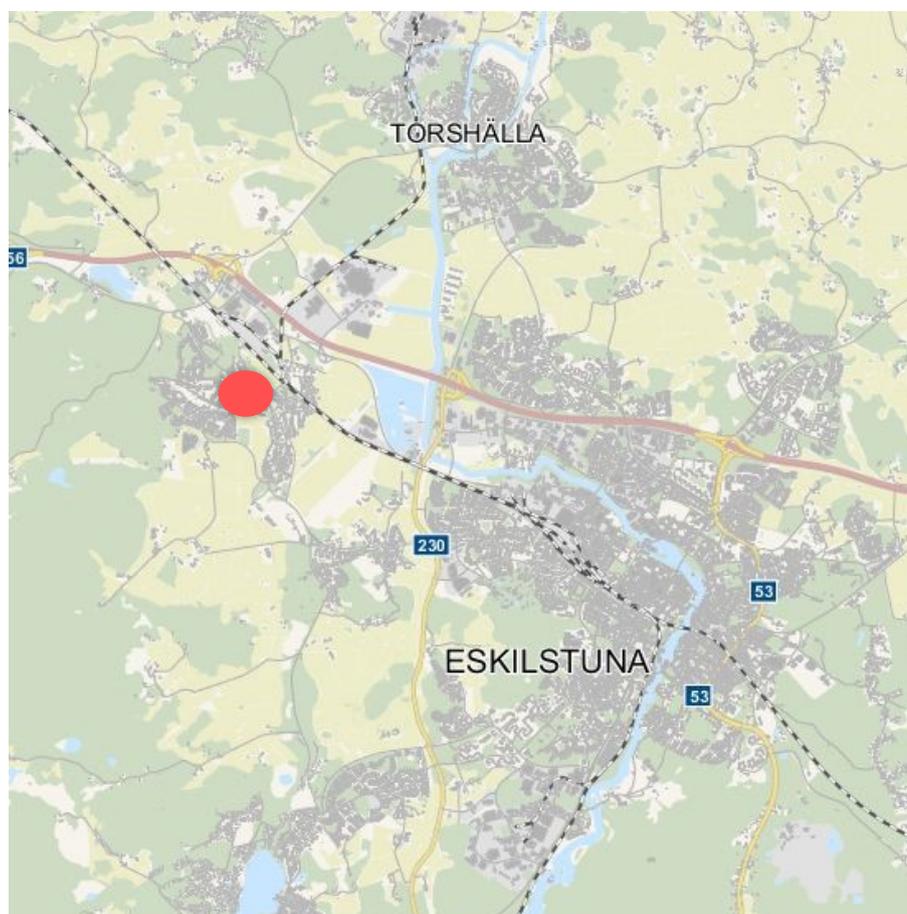


Detaljplan för

# Hällby 19:1 m.fl. Södra

Hällbybrunn  
Eskilstuna kommun

## Planbeskrivning



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 utökad 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****Innehåll**

Detaljplanens syfte .....	4
Syfte .....	4
Planeringsunderlag .....	5
Kommunala .....	5
Utredningar .....	11
Planeringsförutsättningar och förändringar .....	12
Fysisk miljö .....	12
Kommersiell service .....	26
Sociala .....	26
Natur .....	28
Kulturmiljö .....	34
Geotekniska förhållanden .....	37
Miljö .....	38
Miljökvalitetsnormer .....	40
Gator och trafik .....	41
Framkomlighet räddningstjänst .....	44
Hälsa och säkerhet .....	44
Teknisk försörjning .....	47
Motiv till detaljplanens regleringar .....	48
Genomförandefrågor .....	58
Organisatoriska frågor .....	58
Fastighetsrättsliga frågor .....	60
Tekniska frågor .....	64

## Detaljplanens syfte

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra huvudmannaskapet, från enskilt till kommunalt, på de vägar som idag förvaltas av Hällbybrunns vägförening. I de centrala lägen som i översiktsplanen pekas ut som strategisk punkt i Hällbybrunn möjliggör planen för nya bostäder i form av flerbostadshus, vård- och omsorgsboende och lokaler för centrumändamål längs med Eskilstunavägen och Hagbyvägen. Planförslaget bidrar till förutsättningar för fler boende i centrala Hällbybrunn och människor som rör sig området. Viktiga allmänna platser såsom Hagbyvägen, Eskilstunavägen och naturområdet runt vattentornet med tillhörande kopplingar ska därför förbättras och utvecklas vidare.

Planen medger också en utbyggnad av Hällby skola och bevarar kyrkan, tillhörande församlingshemmet och fornlämningar runt kyrkan. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra för en viss utveckling av befintlig bostadsbebyggelse med hänsyn till Hällbybrunns karaktär och områdets topografi.

### Planförfarande

Planarbetet har föregåtts av planprogrammet för Hällby, Hällbybrunn och Lerdalen (2013-05-15). Standardförfarandet tillämpas då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen. Förslaget till detaljplan bedöms vidare ej vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt och antas ej medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplaneprocessen följer standardförfarande i plan- och bygglagen SFS 2010:900.

### Detaljplanens-handlingar

Plankarta (2023-12-01)  
Planbeskrivning (2023-12-05)  
Undersökning om betydande miljöpåverkan (2021-06-21)  
Länsstyrelsens yttrande på undersökning om betydande miljöpåverkan (2021-08-20)  
Fastighetsförteckning

### Detaljplane-området avgränsning

Planområdet är ca 21 hektar stort och ligger ca 5 km väster om centrala Eskilstuna, i stadsdelen Hällbybrunn. Planområdet innefattar Eskilstunavägen i norr och Hagbyvägen i väster. Området innefattar både mark som ska exploateras, befintlig bebyggelse och idag enskilda vägar för att kunna ändra huvudmannaskapet på de vägar som idag förvaltas av vägföreningen.



Fig. 1. Planområdets avgränsning

### Markägo- förhållande

Marken inom planområdet består till största del av privata bostadsfastigheter.

Fastigheterna Hällby 9:1, Hällby 19:1 och Hällby 1:26 som innefattar Hällby skola samt Hällby 18:1 och Hällby 4:67 ägs av Eskilstuna kommun.

Fastigheten Hällby-Ökna 1:229 som innefattar vattentornet ägs av Eskilstuna Energi och Miljö.

Fastigheterna Hällby 1:33 och Hällby 1:33 ägs av Hällby församling.

Eskilstunavägen och Hagbyvägen ägs av Eskilstuna kommun. Övriga vägar utgör till största del samfällad mark.

## 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.

Följande ställningstaganden i översiktsplanen visar kommunens inriktning för den långsiktiga planeringen i Hällbybrunn och planområdet:

- **Strategisk punkt inom stadsbygden**

De centrala delarna runt korsningen Eskilstunavägen/Hagabyvägen pekas ut som en strategisk punkt inom stadsbygden. Vid utveckling av stadsdelar stärks attraktiviteten genom att i s.k. strategiska punkter, lokala centrum, placera gemensamma funktioner såsom kommersiell service, samhällsservice m.m. I dessa centrala punkter eftersträvas större täthet än mer perifert i stadsdelen. Samtidigt tillvaratas särdrag i form av landmärken och andra kännetecken. I Hällbybrunn ingår områdena runt korsningen Eskilstunavägen/Hagabyvägen i punkten.

- **Planeringsområde för bostäder**

Den nordvästra delen ingår i ett planeringsområde för bostäder. Med tanke på läget inom/intill en strategisk punkt ska bostadsbebyggelse präglas av större täthet och stärka punkten även funktionellt. Förutsättningarna prövas därför att utöver bostäder även möjliggöra för vård- och omsorgsboende.

- **Planeringsområde för samhällsservice**

Hällby skola pekas ut som planeringsområde för samhällsservice. Planförslaget ska därför ge förutsättningar för en framtida utbyggnad/nybyggnad av Hällby skola.

- **Tillvarata särdrag i form av landmärken och andra kännetecken.**

- **Grön infrastruktur**

Skolnära parker och natur → naturområdet runt vattentornet.

Fastigheterna i Hällby centrum som ligger längst Hagbyvägen och Eskilstunavägen pekas ut som planeringsområde för bostäder och samhällsservice. Vidare är platsen i det nordvästra hörnet av planområdet, vid Hällby-Ökna 1:47 och Hällby-Ökna 1:57, utpekad som en **strategisk punkt** inom stadsbygden. Underlag för detta skapas genom nya bostäder i Hällby som ökar antalet människor och aktiviteten i orten.

Planområdet ligger inom utpekad primärt stråk för bebyggelse och transport, mellan Eskilstuna och Kvikksund. Dessa stråk ska kännetecknas av goda förutsättningar för transport och ny bebyggelse i pärlband utifrån platsens karaktär och förutsättningar. Inom 600 meter från stråkens mitt bedöms bostadsbyggande vara ett betydelsefullt väsentligt samhällsintresse. Planen bedöms utifrån ovanstående vara förenlig med översiktsplanen.

## Arsplan

I årsplanen för 2023 anges Eskilstuna kommuns strategiska mål för hållbar utveckling. I aktuell årsplan finns ett fokus på att skapa en attraktiv stad och landsbygd som innebär att utbyggnadsbehoven för bostäder och samhällsservice ökar i takt med att Eskilstuna växer. Vidare anges att Eskilstuna har som mål att skapa ett effektivt och hållbart transportsystem, vilket syftar till god tillgänglighet till olika målpunkter samt att skapa bättre förutsättningar för fossilfria fordon, gång, cykel och kollektivtrafik. Detaljplan för Hällby 19:1 m.fl. Södra bidrar till att tillgodose det växande behovet av bostäder och samhällsservice (skola) samt till att förbättra förutsättningarna för hållbara färdmedel.

## Planprogram

Planprogram för Hällby, Hällbybrunn och Lerdalen godkändes i Stadsbyggnadsnämnden den 15 maj år 2013. Syftet med planprogrammet var att ange förutsättningar inför det fortsatta arbetet med att ändra huvudmannskapet från enskilt till kommunalt på de vägar som idag förvaltas av Hällbybrunns vägförening. Syftet var också att föreslå nya områden för exploatering i Hällbybrunn samt att ta fram principer för hur friliggande villor i området ska regleras i kommande detaljplaner (principer för bebyggelsens karaktär när det gäller byggrätter, bebyggelsens höjder och fastighetsstorlekar.). I nedanstående karta från planprogrammet (Fig. 2) redovisas programområdets avgränsning och föreslagna förtättningsområden.

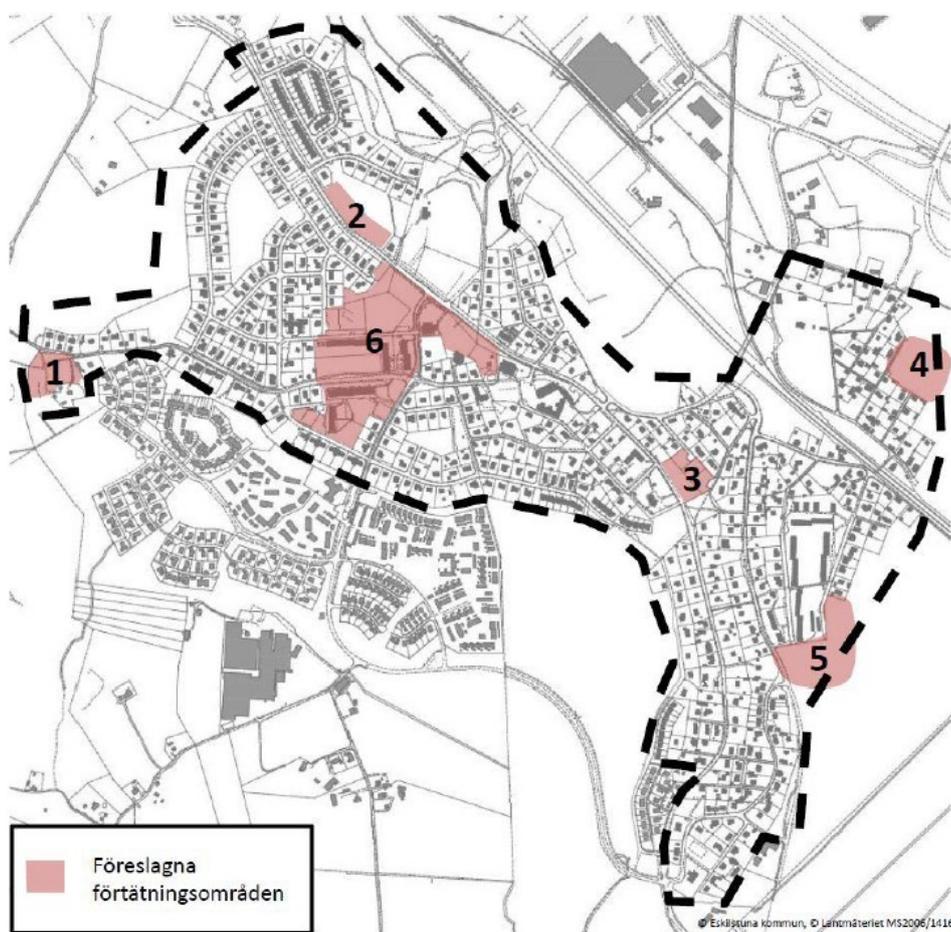


Fig. 2 Möjliga platser att komplettera befintlig bebyggelse.

Följande beskriver planprogrammet bl.a. om delområde 6 som berör exploateringen i denna detaljplan: Genom att förtäta i centrum med ytterligare bostadshus finns det möjlighet att skapa tryggare och trivsamma stråk för fotgängare och cyklister. Nya hus bör ha entréer mot gatan och vända sin framsida mot gatan genom små trädgårdar och förgårdsmark som kan utnyttjas som uteplats. Eventuella nya lokaler (butiker, restauranger, kaféer etc.) bör också ges god kontakt med gatan med entréer mot gata med möjlighet till torgförsäljning, uteservering etc.

## Gällande detaljplaner

Förslaget till detaljplaneområde berör totalt nio gällande detaljplaner och styckningsplaner:

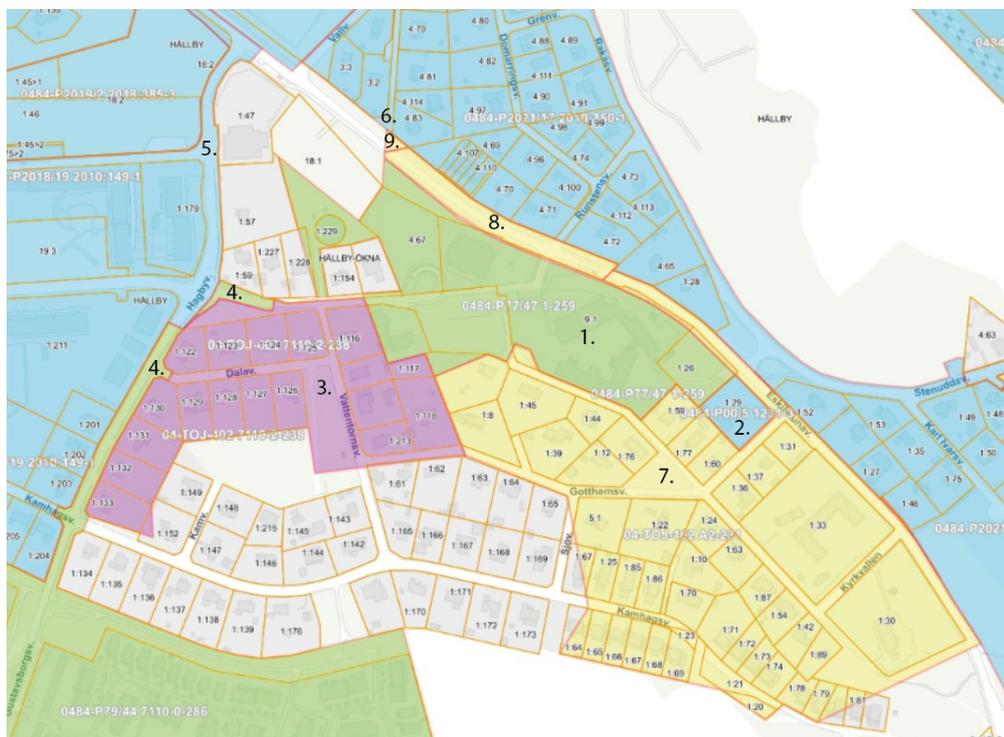


Fig. 3, Gällande detaljplaner som planförslaget berör.

1. *Förslag till stadsplan för Hällby skola* (plannummer: 1-259) som länsstyrelsen fastställde 6 december år 1977. Hela planområdet är planlagt som allmänt ändamål och syftade till att möjliggöra för en tillbyggnad av nuvarande låg- och mellanstadieskola. Planen innefattar dagens skolområde, Hällby vattentorn, grönområdet kring vattentornet samt Hällby-Ökna 1:117 som utgör en privat åkeriverksamhet.
2. *Detaljplan för Hällby 1:29* (plannummer: 1231-3) som vann laga kraft 28 april år 2020. Syftet med planen var att ändra markanvändningen från allmänt ändamål till bostadsändamål. Planen berör endast fastigheten Hällby 1:29 som idag är en privat bostadsfastighet.
3. *Förslag till byggnadsplan över Öckna 1<sup>60</sup>, 1<sup>116</sup>, 1<sup>118</sup> samt del av 1<sup>41</sup>* (plannummer: 7710-2-238) som fastställdes 24 oktober år 1950. Planen berör västra delen av planområde och syftet med byggnadsplanen var att möjliggöra utbyggnad av ett bostadsområde. I byggnadsplanen är småhusbebyggelsen reglerad med en största byggnadsarea på 150 m<sup>2</sup> totalt, 110 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad. Högsta byggnadshöjd är 7,2 m (2 våningar) för huvudbyggnader + 2,5 m (en våning) för komplementbyggnader.
4. *Förslag till stadsplan för Gustavsberg* (plannummer: 7110-0-286) som fastställdes den 13 juli år 1979. Stadsplanen berör del av Hagbyvägen och Hagaholmsvägen som ingår i detta planförslag. Stadsplanen syftade till att medge bostadsbebyggelse i varierande hustyper.



5. *Detaljplan för Torlunda S:2 del av m.fl. Södra* (plannummer: 2010:149-1) som vann lagakraft 13 juli år 2018. Planförslaget för Hällby 19:1 m.fl. Södra berör i den gällande detaljplanen Hagbyvägen. Planen syftade till att ändra huvudmannaskapet, från enskilt till kommunalt, på de vägar som förvaltas av Hällbybrunns vägförening, ge befintlig bebyggelse byggrättsreglerande bestämmelser samt att se över möjligheten till förtätning inom området. Genomförandetiden är 10 år vilket innebär att genomförandetid kvarstår. Som huvudregel får en plan inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är dock möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. I detta fall är det Eskilstuna kommun som är fastighetsägare till Hagbyvägen som berörs i den gällande detaljplanen. Med anledning av att kommunen i egenskap av fastighetsägare inte motsätter sig ändringen samt att ny planläggning innebär samma markanvändning som gällande detaljplan bedöms detta vara genomförbart.
6. *Detaljplan för Hällby 19:1 m.fl Norra (fd Hällby S:2 del av m.fl.)* (plannummer: 2010:150-1) som vann lagakraft 29 juli år 2021. Planförslaget för Hällby 19:1 m.fl. Södra berör i den gällande detaljplanen endast ett markområde norr om Eskilstunavägen som idag är planlagt som lokalgata i syfte att möjliggöra en transformatorstation på platsen. Syftet med den gällande planen var att ändra huvudmannaskapet, från enskilt till kommunalt, på de vägar som förvaltas av Hällbybrunns vägförening samt ge befintlig bebyggelse byggrättsreglerande bestämmelser. Genomförandetiden är 10 år vilket innebär att genomförandetid kvarstår. Även i detta fall är det Eskilstuna kommun som är fastighetsägare till marken som berörs i den gällande detaljplanen. Med anledning av att kommunen i egenskap av fastighetsägare inte motsätter sig ändringen samt att en transformatorstation inte innebär stora förändringar för gällande plan bedöms detta vara genomförbart.
7. *Förslag till ändring av styckningsplan för avstyckning av områden å ägor till lägenheten Skogshöjden nr 1 eller Hälleby 1<sup>4</sup>* (plannummer: A2-231) som godkändes av länsstyrelsen 6 oktober år 1931. Styckningsplanen avser den östra delen av berört planområde och del av Eskilstunavägen.
8. *Förslag till styckningsplan för indelning i tomter å ägor till 1/4 mantal Hälleby 4<sup>3</sup> litt b* (plannummer: A3-234) som godkändes av länsstyrelsen 29 september år 1944. Styckningsplanen berör del av Eskilstunavägen i detta planförslag.
9. *Förslag till avstyckningsplan över fastigheten 3/100 mil Hälleby 4<sup>51</sup>* (plannummer: A2-236) som upprättades år 1946 och berör en mindre del av Eskilstunavägen i detta planförslag.

Samtliga berörda styckningsplaner upphävs i samband med att denna detaljplan får laga kraft.

**Undersökning om betydande miljöpåverkan**

För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en undersökning om betydande miljöpåverkan (2021-06-21) gjorts av planförslaget. Planförslaget innebär en förtätning i området och effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur. Detta bedöms bidra till en god resurshållning och planen är därför förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Planförslaget bedöms hålla sig inom miljö kvalitetsnormer och överensstämmer med gällande översiktsplan och planprogram.

Det finns risk för negativ påverkan i fråga om naturvärden, bullernivåer, dagvattenhantering samt barn och ungdomar om inte frågorna undersöks vidare i planarbetet. Planarbetet har och kommer att hantera dessa frågor genom analyser och utredningar under planprocessens gång. Den sammanfattande bedömningen är därför att förslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte. I stället görs en konsekvensbedömning, benämnd ”konsekvenser”, som underlag för politiska ställningstaganden. Denna utvecklas i takt med att planprocessen fortskrider.

Kommunen skickade bedömningen för undersökningssamråd till länsstyrelsen som återkom med ett yttrande 2021-08-20 där de delar kommunens bedömning. Länsstyrelsen lyfte dock att kommunen särskilt behöver beakta miljö kvalitetsnormer för vatten, markföroreningar, buller, naturmiljö, kulturmiljö, fornlämningar och markavvattning i kommande planarbete.

**Grönplan**

Grönplan 2020–2030 för Eskilstuna kommun antogs 2020-12-17 av kommunfullmäktige. Grönplanen 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 förtydligar mark- och vattenanvändningen i kommunen. Den förtydligar intentionen med översiktsplaneringen i flera olika skalor, från kommunperspektiv till tätortsperspektiv.

**Trafikplan***Trafikplan*

Enligt Trafikplan för Eskilstuna kommun från 2012 ska vid planering och utformning av huvudnäten trafikslagets 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. Utveckling av bebyggelsestruktur och infrastruktur för de olika trafikslagen har stor och långsiktig påverkan på transporter och resmönster. Strukturen sätter ramarna för både verksamheter och transportbehov.

**Kollektivtrafikplan***Kollektivtrafikplan*

Syftet med Kollektivtrafikplanen är att skapa en attraktiv och välfungerande kollektivtrafik för dagens och kommande resenärer. Ett väl fungerande kollektivtrafiksystem är en viktig pusselbit som bidrar till att skapa en attraktiv stad och kommun för såväl boende, besökare samt företag. I takt med att staden utvecklas och förtätas måste därför också kollektivtrafiken utvecklas för att kunna erbjuda ett attraktivt färdmedelsval och kunna följa de nya behov som uppstår. 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***Cykelplan*

Syftet med Cykelplanen för Eskilstuna kommun från 2013 är att skapa en attraktiv och välfungerande cykelinfrastruktur, där fler väljer cykeln som transportmedel. Cykeln ska prioriteras i viktiga korsningar med fordon där det finns stora cykelflöden. Cykelparkeringar ska finnas i attraktiva lägen nära målpunkter. 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, antogs av kommunfullmäktige 2020-06-17.

Planen för dricksvatten och avlopp beskriver vilka va-lösningar som planeras för olika befintliga bebyggelseområden i kommunen. Planen hanterar tillämpningen av Vattentjänstlagen 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: Förslaget på utbyggnadsplan innehåller 22 områden med totalt cirka 900 befintliga bostäder. Det är en utökning med nio områden och cirka 90 befintliga bostäder jämfört med den ursprungliga utbyggnadsplanen från 2017. Tidplanen har med anledning av detta sträckts ut till 2028 jämfört med tidigare 2026.

**Utredningar**

Inför planarbetet har följande utredningar tagits fram som planeringsunderlag:

- Förhistoriska spår i Hällbybrunn arkeologisk utredning (rapport 2014:2) (2014, Kraka Kulturmiljö)
- PM Arkeologisk förundersökning Hällby 18:1 och 19:1 (2021, Uppdrag Arkeologi)

Under planarbetet har följande utredningar tagits fram som planeringsunderlag:

- PM Befintlig dagvattenhantering och skyfallskartering för Hällby 19:1 m.fl. Södra del 1 (2023-04-28, Sigma Civil AB)

- Naturvärdesinventering Hällby 19:1 m.fl. Södra (2021-12-02, Naturföretaget)
- Fladdermusinventering, (2023, Naturföretaget)
- Kulturmiljöanalys av Hällby (2015-09-16, Stockholms Byggnadsantikvarie AB)
- Arkeologisk utredning Hällby 9:1, Torlunda1:271, Brunnsta 3:5 m.fl. Torshälla socken, Eskilstuna kommun, Södermanland (Rapport 2014:2, Kraka Kulturmiljö)
- Arkeologisk förundersökning Hällby 18:1 och 19:1 (2021, Uppdrag arkeologi)
- Arkeologisk förundersökning Hällby (2023, Uppdrag arkeologi)
- Bullerutredning, (2023, Tyréns)
- Trafik- och mobilitetsutredning, (2023, Ramboll)

## Planeringsförutsättningar och förändringar

### Fysisk miljö

#### Pågående markanvändning

Planområdet består i stora drag av småhusbebyggelse, ett vattentorn, en kommunal grundskola, två mindre skogsdungar, en kyrka med församlingshem, en bilhandlare och vägar. Bostäderna som är i privat ägo har tillkommit under en längre tid, från slutet av 1800-talet och framåt. Skogsdungen som ligger intill grundskolan består av en yngre-medelålders tallskog. Hela planområdet ligger på Strömsholmsåsen som är en rullstensås. Vägarna inom planområdet ägs till största delen av Eskilstuna kommun men förvaltas av en samfällighetsförening. Resterande vägar ingår i en anläggningssamfällighet.

**Arkitektur och  
stadsbyggnads-  
idé**

Arkitektur- och stadsbyggnadsidéen för den nya bebyggelsen bygger på intentionerna i översiktsplanen 2030 och planprogrammet för Hällbybrunn som lyfter potentialen att stärka Hällby centrum med fler bostäder och funktioner.

Med följande strategier bidrar den nya bebyggelsen till ett attraktivt Hällbybrunn:

- 1) Tät bebyggelse i centrala lägen vid kollektivtrafikpunkter främjar en tydlig centumbildning och ökar antalet människor som bor och rör sig i Hällbybrunn.
- 2) Förtätningspotential utnyttjas i form av flerbostadshus som breddar dagens bostadsutbud
- 3) Attraktiviteten stärks genom att placera gemensamma funktioner såsom kommersiell service, samhällsservice i centrala lägen. Förslaget ger möjlighet att bygga ett nytt vård- och omsorgsboendet i stadsdelen
- 4) En ny platsbildning i ”korsningen” främjar centrumbildningen. Lokaler i bottenvåningen skapar förutsättningar för nya funktioner som knyter ihop med befintliga lokaler i flerbostadshusen på andra sidan Hagbyvägen. Samtidigt skapas en entrésituation upp mot naturområdet runt vattentornet och skolan.
- 5) Kvarterstrukturen skapar tydliga rumskanter mot större vägar och lugna gårdar som öppnar upp mot naturområdet kring vattentornet. Kvarteren utformas med varierande fasader och höjder mellan 4 och 6 våningar, som visuellt delar upp kvarterstrukturen i flera mindre volymer. Tydliga släpp ska finnas mellan husen som skapar passage/entréer och vyer mot naturområdet runt vattentornet.
- 6) Särdrag i form av landmärken och karaktär tas tillvara. Siktlinjen mot vattentornet.
- 7) Karaktären i befintliga områdena med småhusbebyggelse ska bevaras, men möjlighet till en viss framtida utveckling ska ges. Bevarande av Hällbys karaktär med låg villabebyggelse och stora tomter är viktigt för upplevelsen och den historiska förståelsen av området.

## Föreslagen bebyggelse

Detaljplanen innefattar fyra exploateringsområden som möjliggör bebyggelse för vård- och omsorgsboende [**D<sub>1</sub>**], bostäder i form av flerbostadshus [**B<sub>1</sub>**] med verksamheter i bottenvåningen [**C<sub>1</sub>**] och skola [**S**]. För att bidra till områdets stadskaraktär regleras äldreboendet och flerbostadshusen i plankartan med att entréer ska finnas mot gatan och att bebyggelsen som placeras mot dem nya gatusektionerna ska inte ha balkonger eller andra utstickande byggnadsdelar mot gatan eller torget om minst 3,5 meter [**b<sub>6</sub>**].

En platsbildning planeras vid trevägskorsningen Hagbyvägen-Ekenhillsvägen med direkt anslutning till en befintlig busshållplats och koppling till naturområdet runt vattentornet. Området är idag en aktiv plats med befintliga centrumverksamheter vid västra delen av Hagbyvägen och planerade verksamheter vid Ekenhillsvägen. Den föreslagna bebyggelsen med dess funktioner bidrar till att stärka den utpekade strategisk punkten med fler rörelser och genom att binda ihop bebyggelsen på båda sidor av Hagbyvägen och Ekenhillsvägen med en ny mötesplats för befintlig och nya invånare. För att stärka mötesplatsen och säkerställa möjligheten för lokaler i bottenvåningen över tid, regleras en viss omfattning och höjd för lokaler i bottenvåningen intill torget.



Fig. 4, Situationsplan över föreslagen ny bebyggelse.

### 1. Hällby-Ökna 1:47, Bostäder, vård- och omsorgsboende samt centrumverksamhet i bottenvåning.

Planen möjliggör för äldreboende [**D<sub>1</sub>**] och/eller bostäder i form av flerbostadshus [**B<sub>1</sub>**] med verksamheter i bottenvåningen på fastigheten [**C<sub>1</sub>**]. Det innebär att både användningen äldreboende och bostäder är möjliga var för sig eller i kombination med varandra. Äldreboendet ska kunna inrymma 72 boendeplatser.



Fig. 5, Situationsplan över föreslagen utformning.

Bebyggelsen ska bidra till en komplettering av Hällby centrum genom att binda ihop den nya bebyggelsen och mötesplatsen. Flerbostadshus placeras mot gatan för att skapa en stadsmässighet mot Hagbyvägen och Eskilstunavägen. På bottenvåningarna möjliggörs centrumverksamheter för att bidra till en aktiv miljö och kopplar till befintliga verksamheter väster om Hagbyvägen. Öster om exploateringsområdet planeras en gångstig genom parkområdet som sträcker sig från öster till busshållplatsen i norr och mötesplatsen i väster.



Fig. 6, Bilden visar möjlig utformning av bebyggelse och ny gatusektion längst Hagbyvägen.



Fig. 7, Elevation över föreslagen byggnad mot platsbildning med stig samt och gården mot fastigheten Hällby 1:18.

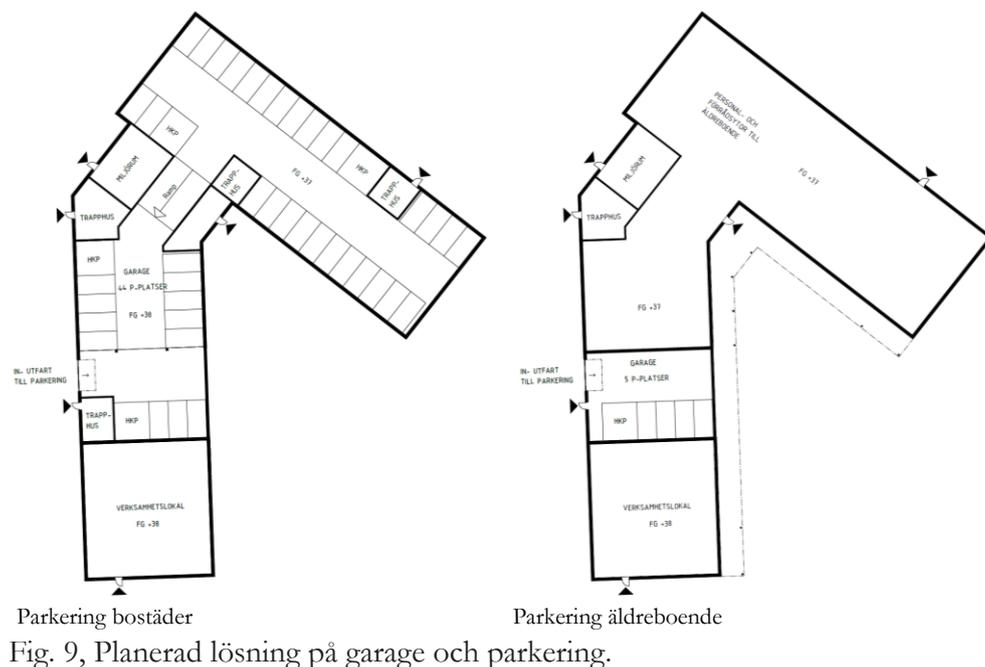
Bebyggelseförslaget har även placerats med hänsyn till platsens förutsättningar, som terrängen och bevarande samt tillgängliggörande av grönområdet. Gården planeras mot naturmarken för att knyta ihop befintliga och nya grönytor för att bidra till de gröna sambanden mellan föreslagna gårdar och naturområde.



Fig. 8, Elevation över förslagen byggnad vid Hagbyvägen och platsbildningen

Gårdsytan är begränsad i storleken och det är därför viktigt med en kvalitativ gård med växtlighet och utrymme för rekreation och lek. Parkering begränsad därför till byggrätten och medges inte inom gårdsytan [n<sub>1</sub>]. För bostäder planeras ett garage och för äldreboende planeras ett mindre garage med fyra parkeringsplatser och en parkering för funktions varierade.





## 2. Hällby-Ökna 1:57, Bostäder och centrumverksamhet i bottenvåning.



Fig. 10, Situationsplan över föreslagen utformning.

Förslaget innebär en komplettering av Hällby centrum med bostäder **[B<sub>1</sub>]** med centrumverksamheten i bottenvåning **[C<sub>1</sub>]**. Enbostadshuset på fastigheten kommer att rivas för att möjliggöra ny exploatering.

Fastigheten ligger i Hällby centrum men i direkt anslutning till befintliga villafastigheter i 2 våningar och till det nya torget som ansluter till fastigheten 1:47 där det föreslås 4–5 våningar. För att den nya bebyggelsen ska ansluta till den varierade omgivande karaktären så föreslås en höjd som motsvarar 4–5

våningar med den högsta höjden i anslutning till torget. Den lägre höjden som motsvarar 4 våningar föreslås mot den befintliga villabebyggelsen för att skapa en mjukare övergång. Det är viktigt att byggnadshöjder som ansluter till torget bidrar till att skapa förutsättningar för ett behagligt lokalklimat, solförhållanden på torget.

Planerad gårdsyta ska ha en kvalitativ gård med växtlighet och utrymme för rekreation och lek för dem boende. Parkering medges därför inte inom planerad gårdsyta [n<sub>1</sub>]. Markparkering medges i en begränsad del av fastigheten.

### 3. Hällby 18:1 m.fl. Bostäder



Bebyggelseförslaget möjliggör flerbostadshus [B<sub>1</sub>] längst med Eskilstunavägen. Bebyggelseförslaget placeras mot gatan för att skapa en stadsmässighet mot Eskilstunavägen och samtidigt bevara och tillgängliggöra den befintliga växtligheten runt vattentornet. De nya kvarteren placeras mot den syd-nordligt sluttande terrängen och höjdskillnaderna kan tas upp i en suterrängvåning. Norra delen av fastigheten kan inrymma ett underjordiskt garage vilket finns redovisat i skisser som visar föreslagen utformning. Gårdarna och förgårdsmarken utformas med växtlighet och möjlighet till dagvattenhantering, utemöblering och cykelparkering.

Fig 11, Situationsplan över föreslagen exploatering. Bilden visar hur området skulle kunna utformas.



Vy utmed Eskilstunavägen

Illustration: Norconsult

Fig. 12, Bilden visar en illustration av en möjlig utformning av bebyggelsen och ny gatusektion längst Eskilstunavägen.

Den tillkommande bebyggelsen varierar i höjd och volym vilket ska utgå från terrängen, områdets potential och karaktär med närhet till Hällby centrum. Höjden varierar mellan 3-5 våningar utan suterrängvåning. Detta är viktigt att den nya bebyggelsen ska ansluta till omgivande karaktär och skapa en mjuk övergång till befintlig villabebyggelse och föreslagen ny bebyggelse i omgivande fastigheter. Bebyggelsen ska därför utformas med sadeltak **[b<sub>2</sub>]** som med den varierande byggnadshöjden bidrar till en mjukare övergång till villabebyggelsen norr om Eskilstunavägen. Sadeltaket förhåller sig även till befintlig takutformning inom närområdet. Både takens gavlar och långsida placeras omväxlande längs Eskilstunavägen.



Sektion B-B, skala 1:400 (A3)

Fig. 13, Sektionen visar föreslagen bebyggelse i förhållande till befintlig villabebyggelse och vattentorn.

Det är viktigt att bebyggelsen inte upplevs som en stor volym utan delas upp genom en grön passage mellan bebyggelsen. Släppet ska vara minst 10 meter för att dela upp volymerna och säkerställer utblickar från Eskilstunavägen mot naturmarken i söder **[b<sub>4</sub>]**. Släppet ska även bevara siktlinje mot vattentornet. Uppdelningen av volymer med det varierande taklanskapet skapar en intressant upplevelse av området längst Eskilstunavägen.



Längdsektion och elevation utmed Eskilstunavägen,  
skala 1:400 (A3)

Fig. 14, Bebyggelse mot Eskilstunavägen. Elevationen visar bebyggelsens varierande höjd och grönt släpp

Bebyggelsen föreslås på ett befintligt naturområde och skogsdunge. Efter en dialog med barn från Hällby skola som visar att skogsdungen har ett socialt värde och en naturvärdesinventering som visar att området har ett naturvärde så ska del av naturområdet bevaras genom att planläggas som park **[PARK]**. Förslaget tillgängliggör naturområdet genom ett allmänt gångstråk mellan Hällbys nya centrum och skolan, förbi den föreslagna bebyggelsen. På så sätt ökar tillgängligheten till vattentornet och det skapas en gen gångkoppling genom området. På den del av gården som inte anläggs med underjordiskt garage kan befintliga naturvärden bevaras.

Bostadsgårdarna är lokaliserade i söderläge bildar en utemiljö som är skyddad från buller. Det möjliggörs för planterbart bjälklag för garage vilket gör gårdarna något upphöjd och skapar en naturlig övergång mellan det privata och det allmänna naturområdet **[PARK]** och gångstigen. Med genomgående entréer **[b<sub>1</sub>]** blir bostadsgårdarna och det allmänna naturområdet tillgängliga från Eskilstunavägen, men de nås även enkelt via släppet mellan kvarteren som leder till gårdarna och vidare till gångstigen.

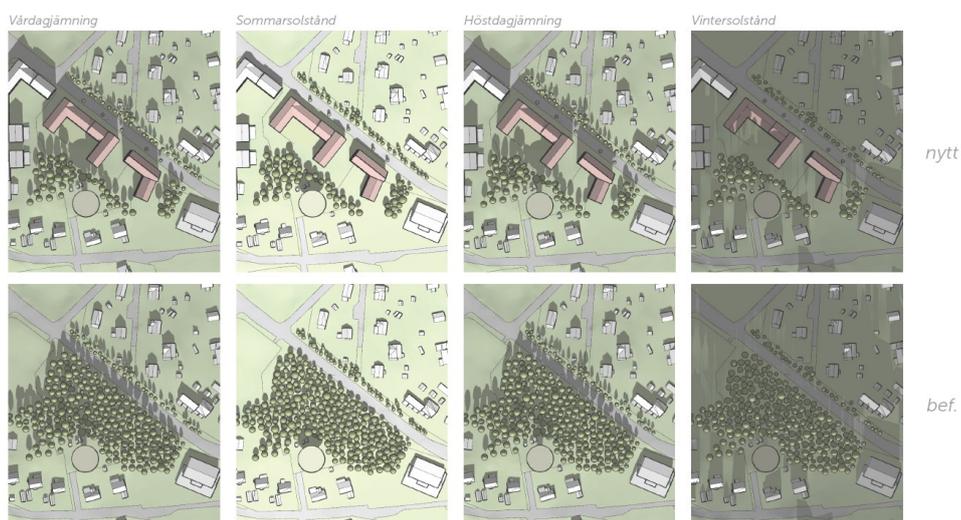


Sektion A-A, skala 1:400 (A3)

Fig. 15, sektion över föreslagen bebyggelse mot Eskilstunavägen.

Det har tagits fram en sol- och skuggstudie för att utreda hur de nya byggnaderna påverkar varandra samt närliggande befintlig bebyggelse. Solstudien redovisar bilder från sol- och vintersolstånd, samt vår- och höstdagjämning, vid klockan 12:00 och 15:00 som är dem klockslag som visade mest skugga i området.

12



15

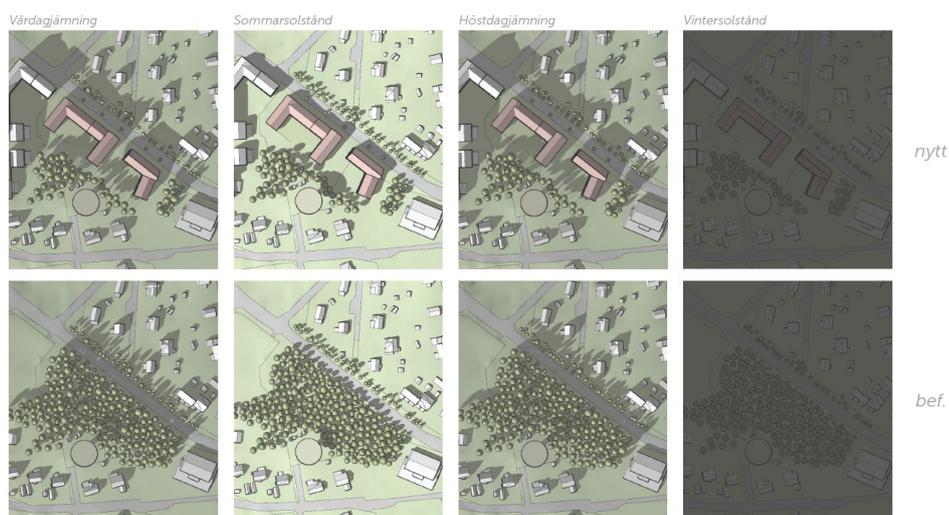


Fig. 16, Solstudie.

Sol- och skuggstudien visar att föreslagen bebyggelse inte innebär en betydande påverkan på befintlig villabebyggelse. Det är tydligt att träden på södra och norra delen av Eskilstunavägen kastar skuggor över vägen och angränsande villatomter. I jämförelse med de befintliga träden kommer den tillkommande bebyggelsen inte vara utstickande avseende höjd utan passa in sig bland de bevarade träden på kullen. Även skuggan från trädridån på norra sidan om Eskilstunavägen kommer möta den tillkommande bebyggelsen. Träden norr om Eskilstunavägen bidrar positivt till vägens och den tillkommande bebyggelsens upplevelse och skapar ett naturligt insynsskydd mot villorna i norr samt inramning av vägen.

#### 4. Hällby 9:1 m.fl. Utbyggnad av Hällby skola

Det föreslås en rivning av moduler i södra delen av skolgården och en utbyggnad av Hällby skola [S] som idag inrymmer 450 elever. Planen medger en största byggnadsarea för skolbyggnaden på 4400 m<sup>2</sup> [e<sub>14</sub>] vilket ska möjliggöra en skola för 750 elever. Skolan byggs ut längst med Eskilstunavägen för att skapa en sammanhållen och bullerskyddad skolgård i söder. Byggnadens placering och rivning av modulerna är även viktig för att bidra till en större friyta för skolbarnen.

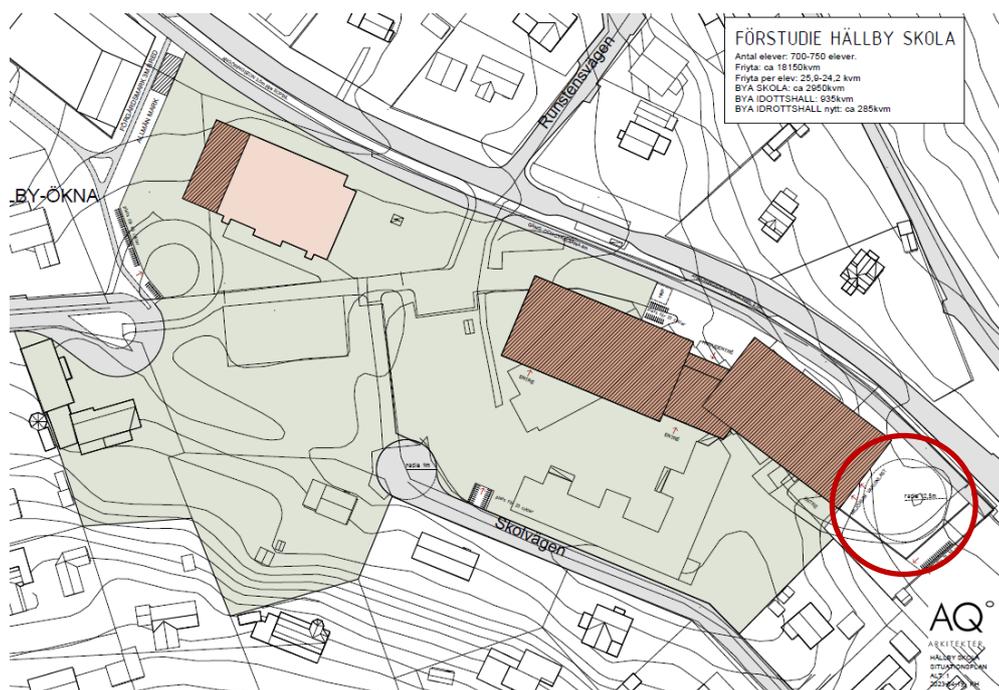
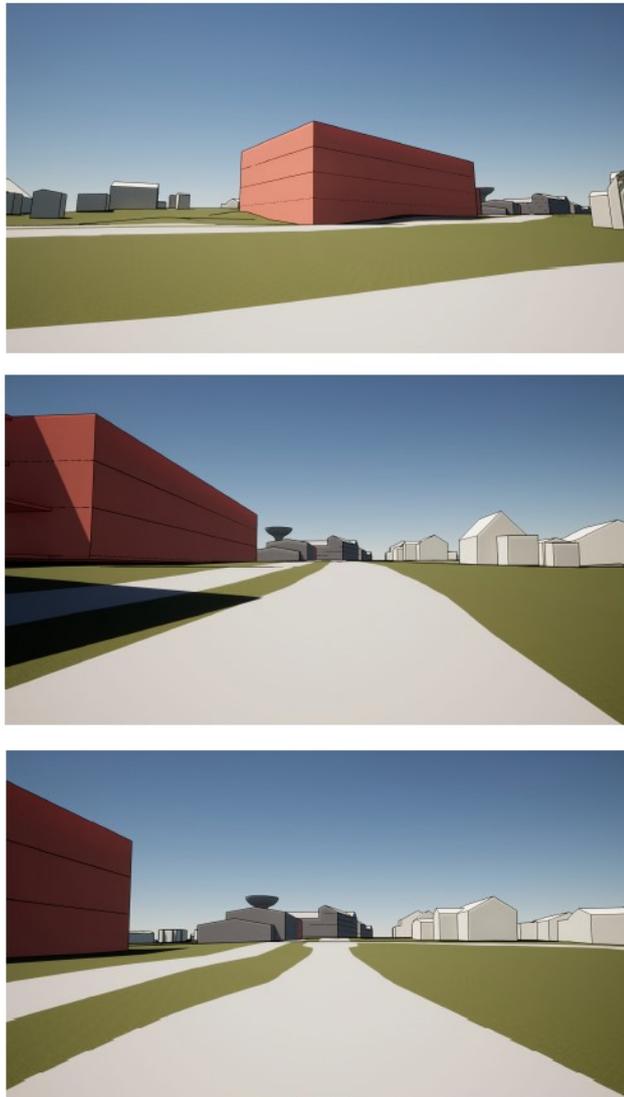


Fig. 17, Situationsplan över möjlig utformning av Hällby skola. Röd markering visar förslag på parkering och vändplats för sopbilen.

Friytan per elev blir cirka 24 kvm per barn i förslaget. Det föreslås en sammanhängande gård som kan nyttjas av barnen där kvalitativa grönytor tar mer plats än asfalterade ytor och parkering. Detta möjliggörs i detaljplanen genom bestämmelser som reglerar att byggnader inte får uppföras inom gårdsytan. Planen medger endast komplementbyggnader upp till 230 m<sup>2</sup> på hela fastigheten [ö<sub>1</sub>] och parkering får inte finnas inom friytan [n<sub>1</sub>]. Delar av friytan möjliggörs på fastigheter som i nuläget används som åkeriverksamhet och bostad. Åkeriverksamhetens lokalisering nära befintlig skola bedöms inte vara lämplig. Fastigheten är i gällande detaljplan från 1976 planlagd som skola. Ny lokalisering av åkeriet och bostaden utreds under planarbetet.



Höjder för ny byggnad och/eller tillbyggnader anpassas till befintlig skolbyggnad och villabebyggelse. Höjden som medges i plankarta inrymmer 3–4 våningar. Volymen förslås delas upp där den ena skjuts in mot gården för att skapa ett entrétorg samt ge plats för siktlinjerna mot vattentornet.

Fig. 18, Enkel volymskiss på förslagen utbyggnad av skola. Bilden visar skolan från Eskilstunavägen.

**Befintliga bostäder**

Bebyggelsen i Hällbybrunn har tillkommit under en längre tid, från slutet av 1800-talet och framåt. Den äldre bebyggelsen finns i de östra delarna av planprogramsområdet. Därefter har Hällbybrunn utvecklats västerut. Idag finns småhusbebyggelse i form av villor i både regelbunden och oregelbunden tomtstruktur samt kedjehus i sydost. Detaljplanen reglerar befintlig bebyggelse genom att planlägga för bostäder **[B]**, **friliggande en- och tvåbostadshus eller kedje- och radhus.**



Fig. 19, kartan visar olika typer av bostadsbebyggelse som finns inom planområdet idag.

**Kedjehus**

Kedjehusen utgör en enhetlig bebyggelse inom den egna bebyggelsegruppen. Placering av entrén är mot gatan och placeringen av huset på tomten är enhetlig. Tomterna är ungefär 450 m<sup>2</sup> stora. Gatorna är raka med ett tydligt definierat gaturum mellan gatan och kedjehusen. Inom planområdet ligger kedjehusen längst Kamhagsvägen.



Fig. 20

**Villor, oregelbunden tomtstruktur**

Villorna har i huvudsak tillkommit från 1940-talet och framåt, ibland med hjälp av avstyckningsplaner. Villornas utseende varierar och området karaktäriseras av



en brokighet. Byggnadernas storlek varierar mellan ca 70–180 m<sup>2</sup>. men det finns byggnader som avviker från spannet. Det typiska spannet för tomtstorlek ligger mellan 700 m<sup>2</sup> och 2600 m<sup>2</sup>. Jämfört med områdena i Hällbybrunn med äldre villabebyggelse är vägarna bredare och rakare.

### **Villor, regelbunden tomtstruktur**

Områdena består av friliggande villor från 1950-talet och framåt. Området ligger i huvudsak i Hällbys västra och centrala delar. Placeringen av husen på tomten och mot gatan är konsekvent. Tomtstorleken inom området är mellan 850–2000 m<sup>2</sup>. Vägarna är raka med få återvändsgator. Eftersom villorna ligger med ungefär samma avstånd från gatan bildas ett tydligt definierat gaturum. Byggnadsarea för villorna är 70–130 m<sup>2</sup>.

### **Utgångpunkter för befintlig bebyggelse**

Befintlig bebyggelse regleras utifrån nuvarande karaktär i området, topografin och gällande byggnadsplan i östra delen av planområdet. Byggnadsplanen från 1949 som anger att största totala byggnadsarea är 150 m<sup>2</sup>, 110 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad. Plankartan medger en högre byggnadsarea för befintlig småhusbebyggelse än byggnadsplanen för att dels kunna fånga upp vissa förändringar som redan skett i området dels ge en viss utvecklingspotential i framtiden.

I plankartan regleras största delen av småhusbebyggelsen med en högsta byggnadsarea på 150 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 80 m<sup>2</sup> total byggnadsarea för komplementbyggnad. Beroende på topografi och/eller bebyggelsestruktur kan även största yta per komplementbyggnad vara reglerad till antingen 40 eller 60 m<sup>2</sup> per komplementbyggnad.

De fastigheter som skiljer sig med högre exploateringsgrad för huvudbyggnad och/eller komplementbyggnad regleras en total högsta byggnadsarea på 230 m<sup>2</sup> per fastighet. Fastigheter som idag överskrider maximal 80 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad regleras bara med en planbestämmelse om högsta byggnadsarea för hela fastigheten. För fastigheter där det fortfarande finns utbyggnadspotential för komplementbyggnader upp till total 80 m<sup>2</sup> kombineras 230 m<sup>2</sup> byggnadsarea per fastighet med en planbestämmelse om högsta byggnadsarean för komplementbyggnad.

Högsta nockhöjd är 8,9 m för huvudbyggnad (2 våningar) och 4,2 m komplementbyggnad (1 våning). De fastigheter som ligger närmast jordbruksmarken i södra delen av planområdet (och ett område till med de sammanbyggda huvudbyggnader och garage) regleras med högsta nockhöjd är 5,9 m för huvudbyggnad (1 våning) och 4,2 m komplementbyggnad (1 våning) Detta ska skala ner bebyggelsens höjd mot det öppna jordbrukslandskapet För bebyggelsegruppen norr om Kamhagsvägen behålls den lägre höjd för att kunna säkerställa tillräckliga ljusförhållanden på fastigheterna.

<b>Offentlig service</b>	<p>I nordöstra delen av planområdet finns det en grundskola för 450 elever. I samband med tillkommande ny bostadsbebyggelse ska det även ges utrymme för en eventuell tillbyggnad/nybyggnad av grundskolan framöver. Med tillbyggnad och/eller nybyggnad bedöms skolan kunna inrymma 750 elever med hänsyn till friytan <b>[S<sub>1</sub>]</b>.</p>
<b>Kommersiell service</b>	<p>I östra delen av planområdet finns en kyrka. Hällby Kyrkan invigdes 1931 och är en så kallad småkyrka. Vapenhus med huvudingång finns vid södra sidan. Det finns även en ingång på östra sidan mot Eskilstunavägen. Norr om kyrkan finns en fristående klockstapel med två klockor.</p> <p>Inom planområdet saknas kommersiell service, men på västra sidan Hagbyvägen finns en mindre livsmedelsbutik och en pizzeria i bottenvåningen av bostadsbebyggelsen. Det finns ett åkeri inom planområdet som planeras få en ny lokalisering för att kunna säkerställa tillräckligt med friyta när en större skola börja byggas.</p>
<b>Jämställdhet, integration</b>	<p>Översiktsplanens intention är en utpekad strategisk punkt i översiktsplanen, de nya flerbostadshusen med lokaler i bottenvåningen som ger förutsättningarna/bidrar till att stärka befintlig service och strategisk kärna. I Hällby centrum möjliggör därför planförslaget för en platsbildning <b>[TORG]</b> och centrumverksamheter i bottenvåningen <b>[C<sub>1</sub>]</b>. Förslaget möjliggör centrumverksamheter i hela bottenvåningen för den nya exploateringen mot Hagbyvägen. I bottenvåningen mot torget ska minst 100 kvm av bottenvåningen mot torget ska ha en våningshöjd på minst 3,5 meter <b>[b<sub>6</sub>]</b>.</p> <p>Torget ska ingå i föreslaget stråk för gångtrafikanter och fungera som knutpunkt för Hällby som kopplas till ny gångstig som genom naturområdet leder till olika målpunkter såsom skolan, Eskilstunavägen och idrottsplatsen. Det ska stärka koppling till befintligt centrum samt bevara och öka rörelsemönstret mellan olika områden i Hällby.</p>
<b>Barnperspektivet</b>	<p><b>Sociala</b></p> <p>Detaljplanen skapar förutsättningar för ökad aktiv mobilitet. En sådan utveckling har positiv påverkan på såväl jämlikhet som jämställdhet. Nya gatusektioner med gröna inslag samt gång och cykelväg längst Hagbyvägen och Eskilstunavägen ska förbättra den upplevda trygghetskänslan för gående och cyklister. En ny platsbildning och flerbostadshus i ett område som domineras av småhusbebyggelse ska bidra till att fler människor från olika delar av Hällby och olika grupper mötts vilket kan till ökad integration.</p> <p><b>Dialog med barn från Hällby skola</b></p> <p>Inom ramen för planarbetet analyserades vilka konsekvenser en utbyggnad av Hällby skola och bostadsexploatering inom området kan få för elever på Hällby skolan. Oktober 2022 skickades en enkät med tillhörande karta och frågor kring skolvägen och naturområdet intill Hällby skola till elever på skolan. Resultatet från dialogen utgör underlag till barnkonsekvensanalysen som är en del av</p>

planhandlingar.

Enkäten visar att eleverna besöker skogen vid vattentornet både under skoltid, på fritiden och på vägen till/från skolan (som genväg enligt åk 6). Det visade sig att de äldre eleverna använder skogen mer än de yngre eleverna vilket kan bero på att de äldre eleverna har en större rörelsefrihet.

Utifrån elevernas svar och skisser på kartorna har en illustration av de vägar, stigar m.m. som de brukar använda vid skolan och skogen tagits fram. Se Figur 1 nedan.



Fig. 21, elevernas rörelsestråk vid skolan och skogen vid vattentornet.

Samtliga klasser svarar att skog bör sparas för lek och utevistelse samtidigt som man ska värna om djur och natur i skogen. Om man bygger lägenheter i skogen vill majoriteten av eleverna att man ska spara del av skogen för att de fortfarande ska kunna leka, bygga kojor, promenera etc.

Eleverna tyckte det var viktigt att det anordnas en lekplats i skogen och att det finns promenadstigar kvar i skogen så deras genväg till skolan inte försvinner. Om det ska byggas lägenheter tycker eleverna att det är viktigt att fotgängare och cyklister prioriteras genom att ordna gång- och cykelvägar med övergångsställe, förråd för cyklar, inga bilar i området och bilparkeringsplats en bit ifrån deras önskemål på lekplats i skogen.

För att en skolväg ska uppfattas som bra enligt eleverna bör följande trafiksäkerhetsåtgärder utföras: lägre hastighet, fler övergångsställen (med trafikljus), staket mellan bilväg och trottoar och farthinder. Därefter anser de att utformningen av gång- och cykelvägar är avgörande genom att det ex. finns sammanhängande, breda, raka och platta gång- och cykelvägar med belysning och bebyggelse runtom. Det är även viktigt att vägarna är i bra skick.

<b>Barnkonsekvensanalys</b>	Arbetet med en barnkonsekvensanalys (BKA) sker parallellt med detaljplanen och färdigställs mellan samråd och granskning.
<b>Tillgänglighet</b>	<p>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. Exploatören ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls vilka anger samhällets minimikrav på byggnader när det gäller bland annat tillgänglighet och användbarhet.</p> <p>Stigen inom naturområdet runt vattentornet planeras utifrån topografin. På grund av de topografiska förutsättningarna på plats och för att behålla kvaliteterna i området föreslås promenadstigen i naturområdet utformas utifrån nuvarande topografi, således utan krav på lutning och asfaltering. Till följd av kuperingen och de höga naturvärdena (klass 3) som inte gör det lämpligt att göra ingrepp på naturmarken så kan stigen inte göras lättillgänglig för alla grupper och trafikanter.</p>

## Natur

<b>Riksintresse</b>	Inom planområdet finns det inga utpekade riksintressen.
<b>Friytor</b>	<p>Eskilstuna kommun har 5 maj 2020 beslutat om riktlinjer för friytor vid kommunala och fristående skolor och förskolor. Riktlinjerna beskriver kommunens ambitionsnivå och möjliga avsteg från Boverkets riktlinjer i tre olika typområden. Enligt riktlinjerna ligger Hällby skolan inom typområde C, vilket innebär följande ambitionsnivå</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Minst 30 m<sup>2</sup> per barn</li><li>• Sammanhängande yta minst 3 000 m<sup>2</sup>.</li><li>• Friyta på tak är inte lämpligt</li><li>• Precis som alla andra delar av kommunen, ska friytan i typområde C visa på en lämplig kvalitet</li><li>• Beräkningen av friytan utgår ifrån det antal barn som är ute samtidigt enligt planerad utevistelse för ordinarie verksamhetsplanering. Den planerade verksamheten kan maximalt utgå ifrån att hälften av barnen är ute samtidigt</li></ul>

Utifrån riktlinjerna så är lägsta möjliga friyta 11 250 kvm för 750 elever. Detta förutsätter att hälften av barnen är ute samtidigt i den planerade verksamheten.

Genom att tillföra fastigheterna Hällby-Ökna 1:117 och Hällby 1:57 till framtida skolgården kan den tillgängliga friytan ökas på sikt. Planbestämmelsen om att tillåta maximal 4400 m<sup>2</sup> byggnadsarea inom användningsområdet (e5) säkerställer en friyta på 18 150 kvm, vilket motsvarar cirka 24 kvm/barn. Friytekravet bedöms kunna nås för 750 barn. Det är dock viktigt att få till en förbättrad kvalitet på friytorna på skolgården när fler barn ska använda ytorna och Boverkets riktlinjer inte kan nås.

#### **Lek och rekreation**

Inom planområdet finns Hällby idrottshall som tillhör Hällby skola. Utanför planområdet finns större strövområden med motionsspår. I södra delen av planområdet finns en lekplats i anslutning till Kamhagsvägen.

Skogsdungen runt vattentornet föreslås minskas i ytan där delen längs Eskilstunavägen föreslås användas för ny bebyggelse i form av flerbostadshus, Skogsdungen används idag av boende och barn (se även enkät till elever). Det är därför viktigt att främja rörelsemönstren genom skogsdungen och behålla de centrala ytorna för naturlek för barn. Av de befintliga stigarna är särskilt kopplingen till de centrala delarna, idrottsplanen och skolan viktiga. För att bevara rörelsemönstret planeras en grus stig genom naturområdet **[PARK]** utifrån nuvarande karaktär.

#### **Mark och vegetation**

De gröna ytor som finns inom planområdet utgörs av villaträdgårdar och ett mindre naturområde runt vattentornet. Stigar genom området visar att det används som strövområde.

År 2021 har en naturvärdes och trädinventering utförts av naturföretaget. I inventeringen ingick skogsdungen runt vattentornet. Den är ung och påverkat, vilket fortfarande syns vegetationen där stort inslag av trädgårdsväxter finns i de delar av området som tidigare tillhörde tomtmark. Några av de trädgårdsväxter som hittades inom området har klassats av artdatabanken som arter där det finns risk för invasivitet och bör tas bort från området. Skogsdungen nyttjas av olika djurarter som trivs i urbana miljöer. Bland annat sågs ekorrar och olika småfåglar vid fältbesöket, vilket indikerar att området fungerar både som en livsmiljö samt spridningslänk för ett flertal arter.

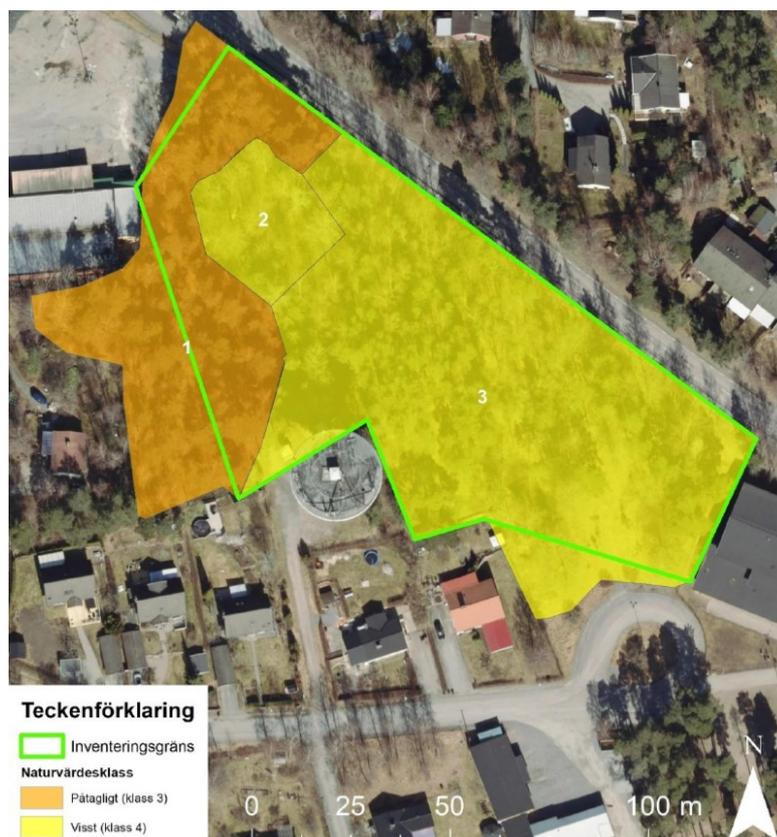


Fig. 22, Kartan visar avgränsade naturvärdesobjekt efter bedömt naturvärde enligt klassningen i SIS-standarden. 1= Högsta, 2= Högt, 3= Påtagligt, 4=Visst.

Naturvärdesinventeringen visar att området längst västerut har högst naturvärde, naturvärdesklass 4 enligt svensk standard för naturvärdesinventeringar. Nya exploatering ska till största del koncentreras till naturvärdesklass 4. Inventeringen visade att naturområdet har ett socialt och ekologiskt värde. Därför sparas en sammanhängande yta runt vattentornet och en koppling mot idrottsplanen som planläggs som allmänplatsmark Park **[PARK]** som utgör delar av klass 3.

#### Träd

Skogsdungen består till största delen av en yngre tallskog med stort lövinslag och några barrträd. Barrträden är unga till medelålders, med enstaka träd som är lite äldre och grövre. Skogsdungen är så pass ung att de flesta träden inte har hunnit utveckla några högre naturvärden. Inom området hittades inga träd som bedömdes som särskilt skyddsvärda, däremot hittades ett antal träd med en stamdiameter över 40 cm som kan räknas som skyddsvärda motsvarande klass 3 och klass 4.

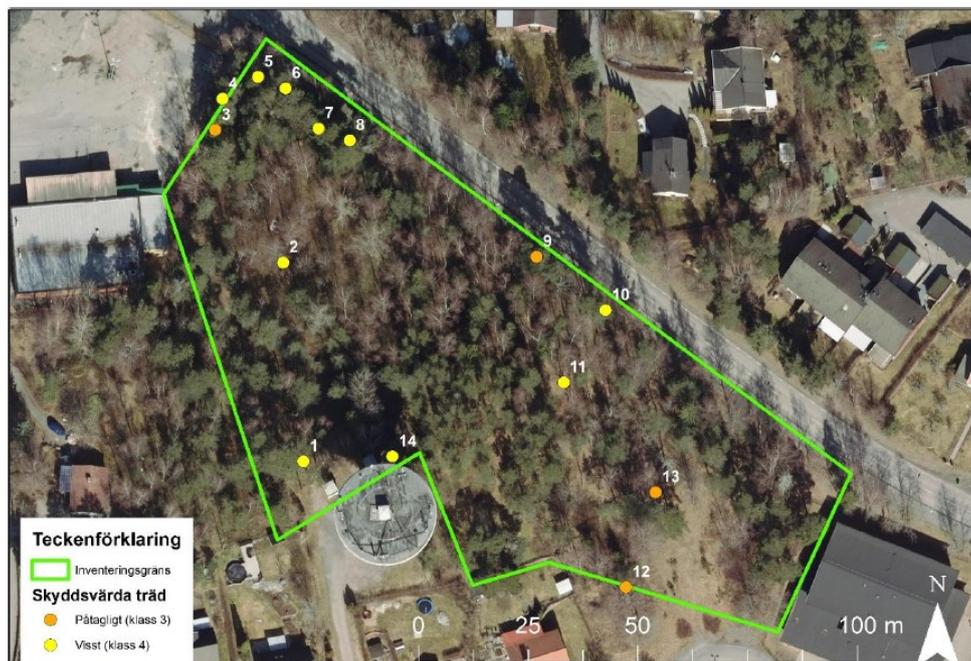


Fig. 23, Kartan visar placeringen av skyddsvärda träd inom inventeringsområdet.

För att möjliggöra exploatering på fastigheterna ska några av dem skyddsvärda träden tas ner. Träd 1, 3, 9, 10, 12, 14 förslås bevaras i samband med exploatering. Träd som inte sparas ska kompenseras av exploitörerna.

## Naturmiljö

I samband med barndialoger framkom att skogsdungen till viss del nyttjas som lekskog av skolan och av vissa elever under fritiden. Dialogen visade även att majoriteten av eleverna vill spara befintliga promenadstigar, naturen och skogen för djurliv, lek och utvistelse. Naturvärdesinventeringen visade även att det finns ett flertal stigar och kojor i skogsdungen som visar att området används mycket av de närboende. Detta gör området värdefullt ur ett socialt perspektiv

För att bevara så mycket som möjligt av naturen och träden vid exploatering av nya bostäder har 0,44 hektar av grönområdet sparats genom att planläggas som **PARK** och får kommunalt huvudmannaskap. Bestämmelsen park medför en mer flexibel användning av grönområdet vilket kan möjliggöra sociala ytor i framtiden.

Största delen av det område som sparas har naturvärdesklass 3 och används av olika arter samt boende som rör sig genom området för att ta sig till olika målpunkter i Hällby. Stråken som finns idag ska fortsätta upplevas som en naturstig som utgår från områdets topografi. Stråken blir en allmän gångstig som går, förbi den föreslagna bebyggelsen, mellan Hällby centrum i väst och skolan i öst samt vattentornet i söder och busshållplatsen i norr. På så sätt ökar tillgängligheten till olika målpunkter och det skapas en koppling genom tidigare svåråtkomliga områden till följd av kuperingen. Till följd av topografien och kuperingen kan stigen dock inte vara tillgänglig för alla grupper och trafikanter.

Det område som av skogen som bevaras ska fortsätta kunna användas av olika arter och fladdermöss som födoområde. Det ska göras genom att genom att behålla/plantera träd och buskar och anpassa belysningen. Den nya bebyggelsen skapar även privata utemiljöer närmast det bevarade naturområdet. Dessa uteplatser övergår till en gemensam gård för respektive kvarter. Även där kan nya träd och buskar planteras som gynnar olika arter och fladdermöss.

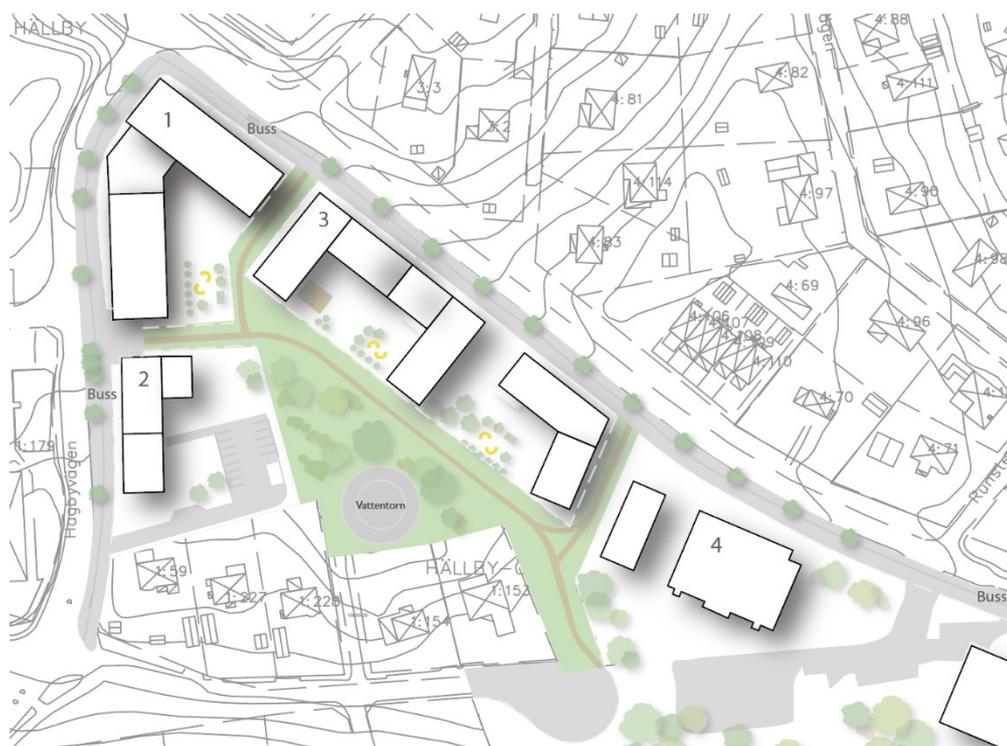


Fig. 24, Bilden visar det gröna stråket i som bevaras genom området.

### **Biotopskydd**

Inom planområdet finns inga områdesskydd, nyckelbiotoper eller naturvärdesobjekt.

### **Fladdermusinventering**

Naturföretaget har utfört en fladdermusinventering på grund av rapporterad fynd av nordfladdermöss i Artportalen. Utredningen undersökte och kartlade förekomsten av fladdermöss inom fastigheterna Hällby 18:1, Hällby-Ökna 1:57 och Hällby-Ökna 1:47. Inventeringsområdet är cirka 1,8 hektar och består av medelålders tallskog, ett bostadshus med skogstomt och en bilverkstad med tillhörande parkeringsplats omgiven av ett villaområde.



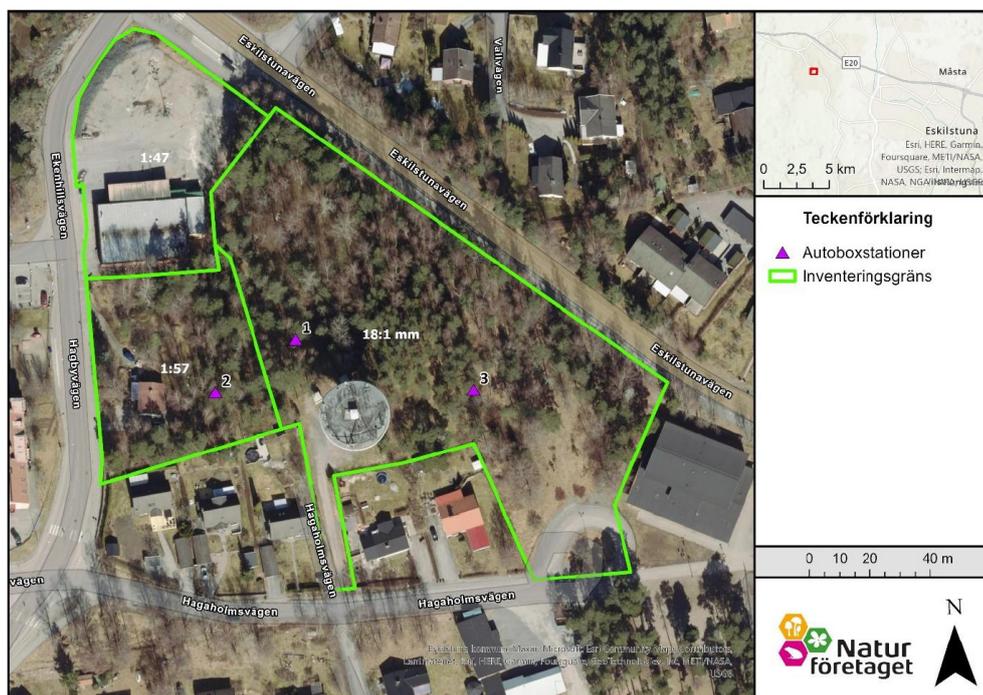


Fig. 25, Inventeringsområdet och översikt av utplacerade autoboxstationer. Samtliga autoboxar sattes upp i för fladdermus lämpliga gläntor i skogen.

### Resultat

Inventeringen visade att det inte finns några träd som kan erbjuda plats till yngelkolonier i området. Det enda som påträffades var viloplats som kan användas av enstaka fladdermus spridd över området.

Totalt påträffades 3 arter vid 38 tillfällen på alla 3 autoboxstationer och 10 tillfällen vid manuell detektorlyssning. Registreringar representerar inte antalet individer utan tillfällen då en fladdermus noterades. Flera noteringar kan bero på att samma individ har flugit förbi flera gånger. Totalt noterades tre arter, nämligen nordfladdermus (NT), mustasch- eller tajgafladdermus och dvärgpipistrell (LC).

Utredningen bedömer att fladdermöss födosöker inom inventeringsområdet men att både artrikedomen och individantalet är i linje med vad som förekommer i omkringliggande grönområden.

Utredningen visade att det saknas några tecken på att det förekommer yngelkolonier inom inventeringsområdet eller att exploatering av det utpekade verksamhetsområdet inom inventeringsområdet kan påverka fladdermössen negativt på regional eller nationell populationsnivå.

### Slutsats och förslag på åtgärder.

Området är inte särskilt värdefullt för fladdermöss i området, men används som födosöksområde av nordfladdermus, mustasch- eller tajgafladdermus och dvärgpipistrell. Inga tecken på yngelkolonier hittades i området och lämpliga boträd förekommer i stort sett inte inom exploateringsområdet.

Exploateringen av inventeringsområdet kommer inte att påverka populationen av den skyddade nordfladdermus, dvärgpipistrell, mustasch- eller

tajgafladdermus i större omfattning. Viss lokal påverkan kan dock uppträda men kan sänktas till en obetydlig nivå genom vissa hänsynsåtgärder vid exploateringen. Det kan göras genom att behålla/plantera träd och buskar och minska användning av belysning.

För att sänka påverkan på fladdermusarterna till en obetydlig nivå är det viktigt med en minskad smartare användning av belysning. Fladdermöss är djur som är starkt anpassade till mörkret. Då ljus innehåller en ökad risk för predation av till exempel rovfåglar och ugglor försöker fladdermöss i de flesta fall att undvika områden som är präglade av belysning. Det gäller dock inte all belysning, allmänt är det så att starkare och dagsljusliknande sken påverkar naturen mest. Exempelvis nordfladdermus dras till belysning för att födosöka på insekter som lockas till just belysningen.

Bedömningen är att ljus som behövs vid gångstigarna i naturområdet och den privata utemiljön endast behöver vara svag. För att minska tiden för belysning kan timer eller ljuspunkt med rörelsesensorer användas. Ljuset är i största del ett behov under mörka perioder vilket främst är under vintern vilket är den tid då den negativa effekten av belysning är lägre på fladdermöss då de är i dvala.

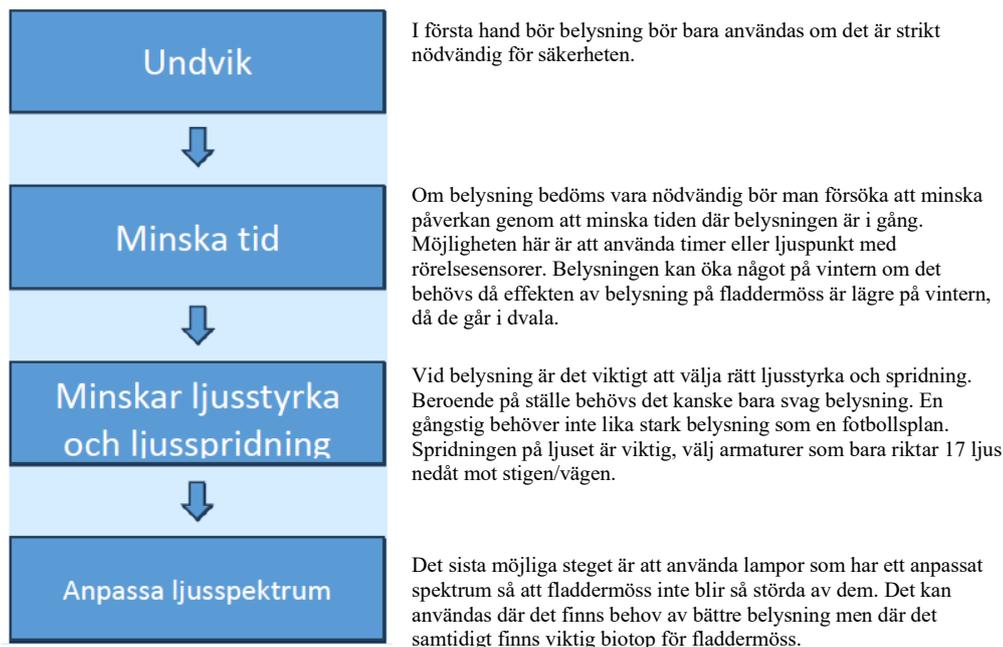


Fig. 26, Schemat för hänsyn till fladdermöss vid anläggning av belysning.

## Kulturmiljö

### Riksintresse

Inom planområdet finns det inga utpekade riksintressen.

**Historik**

Hällby omfattades till en början av 4 gårdar under 1700-talet och har utvecklats periodvis med flera tegelbruk vid början av 1800-talet samt nya arbetsbostäder under 1870-talet. Ortens officiella benämning Hällbybrunn tillkom efter den brunnsanläggning som fanns i Hällby från slutet av 1800-talet fram till 1930-tal. Vid sekelskiftet 1900 till följd av den nya järnvägen med linjen Eskilstuna-Torshälla växte ett nytt samhälle fram med flera nya bostäder och fortsatte växa från 1950-talet, 1960-talet och 1980-talet. Hällbys befintliga bebyggelse och områdets utveckling kring tegelbruket och brunnsområdet med olika typer av bebyggelse är tydligt avläsbart i området och berättar Hällbys historia. Bebyggelsen i Hällby har enligt kulturmiljöanalysen (2015) ett arkitekturhistoriskt värde då den är ett tidigt exempel på den typ av bebyggelse som växte fram i mindre tätorter i Mellansverige från sekelskiftet och framåt.

**Kulturmiljö-  
värden**

En kulturmiljöanalys genomfördes för hela Hällbybrunn under våren 2015. Syftet var att identifiera de kulturhistoriska värdena i området, så som objekt, strukturer och historisk markanvändning. Med utgångspunkt från dessa identifierade värden ges råd och riktlinjer för hur ny bebyggelse kan tillkomma utan att påtagligt skada de värden som motiverar deras kulturhistoriska värden.

Hela planområdet är beläget inom avgränsningen för kulturmiljöanalysen. Riktlinjerna som är aktuella för planområdet är,

**Förtätning**

- Förtäta med ny bebyggelse runt centrum så att befolkningen ökar och skapar underlag för att behålla och öka viktiga servicefunktioner i centrum.
- Förtätning bör främst ske på lucktomter samt avstyckning av större tomter.
- Förtätning vid redan befintlig bebyggelse är viktigt eftersom Hällby bör behålla sin egna identitet och inte byggas ihop med Eskilstuna.
- Flera olika typer av bostäder byggs för att locka olika grupper av invånare.
- De mindre grönområdena i området bör bevaras.

**Utformning**

- Nya byggnader bör visa på vår tids arkitektur. Bör bygga vidare på traditionella metoder och formspråk utan att göra pastischer på äldre stilar.
- Val av fasadmaterial och kulörer bör anpassas till omgivande bebyggelse.
- Den nya bebyggelsen bör utformas med höga krav på arkitektonisk kvalité och med respekt till omgivande bebyggelse.
- Eventuell kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och äldre träd bör ges ett skydd i planen

## Siktlinjer

- Vattentornet skall fortfarande vara landmärket i området. Bebyggelsen vid vattentornet bör därför utformas med hänsyn till siktlinjer och inte vara för hög.
- Olika typer av hus ska anpassas till områdets topografi och placeras med stor hänsyn till utsikt och siktlinjer mot den omgivande naturen. Ny bebyggelse bör inte upplevas som skärmar eller murar i landskapet.

## Fornlämningar

År 2014 genomfördes en arkeologisk utredning (Kraka kulturmiljörapport 2014:2) som omfattade aktuellt planområdet. Utredningen visade att det inom planområdet finns fem lagskyddade fornlämningar varav 3 inte längre bedöms vara fornlämningar.

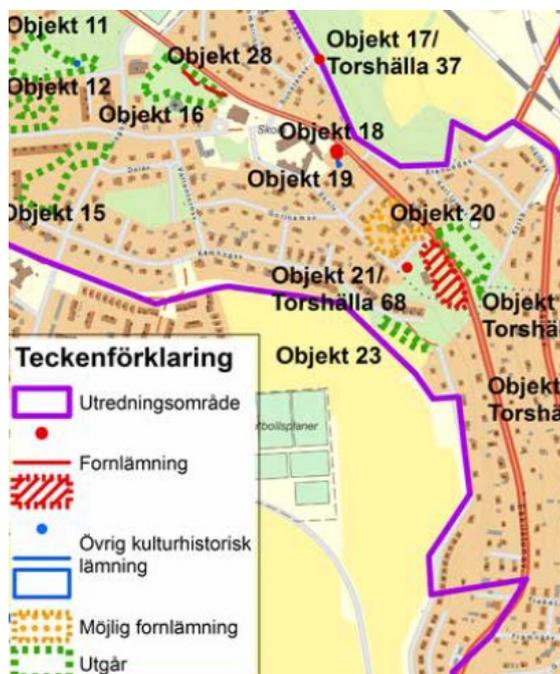


Fig. 27, Utdrag från Arkeologisk utredning (2014) som visar på berörda fornlämningar inom planområdet.

Två av objekten är stensättningar intill Hällby skola (L1982:7094, L1982:7095, Objekt 18 i Figur nedan) som inte bedöms vara fornlämningar efter en arkeologisk förundersökning hösten 2023. Det tredje objektet är ett Färdvägssystem i ett grönområde i norra delen av planområdet (L1982:7092, Objekt 28 i Figur nedan) som inte bedöms vara en fornlämning efter en arkeologisk förundersökning sommaren 2021. Inga ytterligare arkeologiska insatser kommer att behövas gällande de 3 objekten och de utgör inget hinder enligt kulturmiljölagen att exploatera området vid skolan och grönområdet.

Det finns två fornlämningar inom planområdet, gravfältet L1984:8680 och en stensättning L1984:8828 som vid Hällbybrunns kyrka. Därtill finns en delvis förstörd, äldre husgrund L1982:7085 med oklar fornlämningsstatus. Nedan beskrivs fornlämningarna och hur de kommer hanteras inom ramen för planarbetet:

Gravfält och stensättning (L1984:8680 och L1984:8828) (Objekt 21 och 22 i Figur nedan)

- Avser ett gravfält och en grav som ursprungligen bör ha ingått i ett och samma gravområde. Mellan den ensamma graven och gravfältet ligger idag Hällbybrunns kyrka.
- Här föreslår planförslaget ingen exploatering och därmed kommer ingen påverkan ske på dessa fornlämningar.
- Plankartan skyddar dessa fornlämningar genom att reglera att ingen grävning, schaktning, övertäckande är tillåtet.

Delvis förstörd, äldre husgrund (L1982:7085) (Objekt 19 i Figur nedan)

- Husgrunden bestod av vällagda syllstensrader och rester av en skorstensstock i form av tegel. Huset kan spåras i 1950-talets ekonomiska karta då det var i bruk. Utifrån kartstudier och med hänsyn till husgrundens karaktär kan huset antas vara uppfört i slutet av 1800-talet eller i början av 1900-talet. Husgrunden klassas som övrig kulturhistorisk lämning.
- Husgrunden har bedömts vara sentida och utgör därför inte lagskyddad fornlämning. Länsstyrelsens bedömer att ingen arkeologisk insats behövs men lämningen bör i möjligaste mån bevaras som en del av kulturarvet i enlighet med 1 kap 1 § kulturmiljölagen.

## Geoteknik och grundläggning

### Geotekniska förhållanden



Fig. 28, SGU jordartskarta visar markförhållandet inom planområdet

Planområdet ligger på Strömsholmsåsen. Åsen medför bitvis branta höjdskillnader i sluttningarna mot de omgivande åkermarkerna. Enligt Jordartskartan från SGU består planområdet av främst isälvsediment med inslag av postglacial sand i söder och urberg nordväst. Delar av befintliga villor och en befintlig gång och cykelväg i södra delen av planområdet ligger på glacial sand.

Enligt kartunderlag från SGU har planområde generellt hög och medelhög genomsläpplighet i södra delen. Jorddjupet ligger inom planområdet på ca 3–5 meter, men området i den södra delen av utredningsområdet har ett jorddjup på 5–10 m. Utifrån dessa geologiska förutsättningar bedöms möjligheter för infiltration i marken vara goda. Utredningsområdet ligger även på en grundvattenförekomst Strömsholmsåsen vilken är en sand- och grusförekomst. Geotekniken kommer att utredas mer inför granskning.

## Miljö

### Dagvatten

Sigma Civil AB har tagit fram en dagvattenutredning del 1 som redovisar befintliga förutsättningar, eventuella risker kring dagvatten och befintlig dagvattenhantering samt hur området och planerad bebyggelse kan komma att påverkas av skyfall utifrån befintlig skyfallskartering.

#### *Befintlig dagvattenhantering och avrinningsområde*

Cirka 75 % av området avvattnas söderut och resten av området avvattnas norr- och österut. Planområdet utgörs av 5 delavrinningsområden A1, A2, A3, A4 och A5

Befintlig dagvattenhantering inom planområdet består i stort sett av dagvattenledningarna då området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. De flesta byggnaderna har stuprör som går ner i marken och dagvatten från tak leds troligtvis från stuprören till stenkistor för infiltration i mark. Vissa byggnader har utkastare över tomten. Där allt dagvatten inte kan infiltrera i marken kommer överskottsvattnet att avrinna på markytan och längs med vägarna tillsammans med dagvattnet som genereras där till dagvattennätet via dagvattenbrunnar.

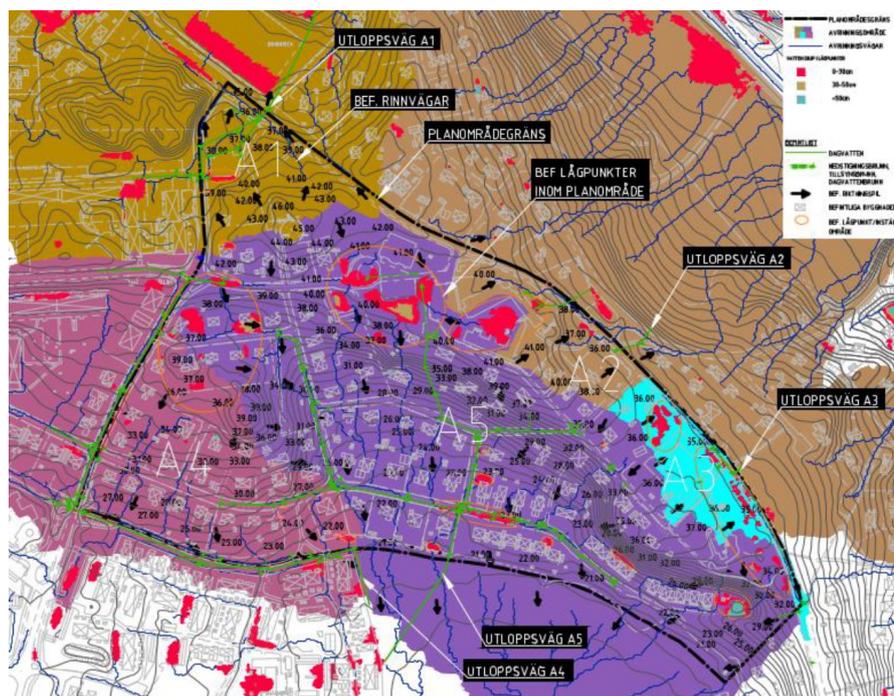


Fig. 29, Befintlig dagvattenhantering i planområde, avrinningsområden med lågpunkter

### Skyfallskartering och översvämningsrisk

Marken inom planområdet lutar generellt åt söder. I nordväst finns ett högre parti med plushöjder mellan +40 och +46 och i väster finns en högpunkt på ca +40. I södra delen av planområde ligger marknivån på ca +20.

En skyfallsanalys har utförts i verktyget SCALGO Live. Modellen beräknar hur vatten samlas i lågpunkter i terrängen och när lågpunkten fylls upp rinner vattnet vidare till nästa lågpunkt. Om den vattenvolymen som samlas i lågpunkten är inte tillräcklig för att fylla upp lågpunkten kommer inget vatten att rinna vidare därifrån. SCALGO Lives analys innebär analys av lågpunkter och rinnvägar så detta är ett statistiskt (tidsberoende) beräkningsverktyg.

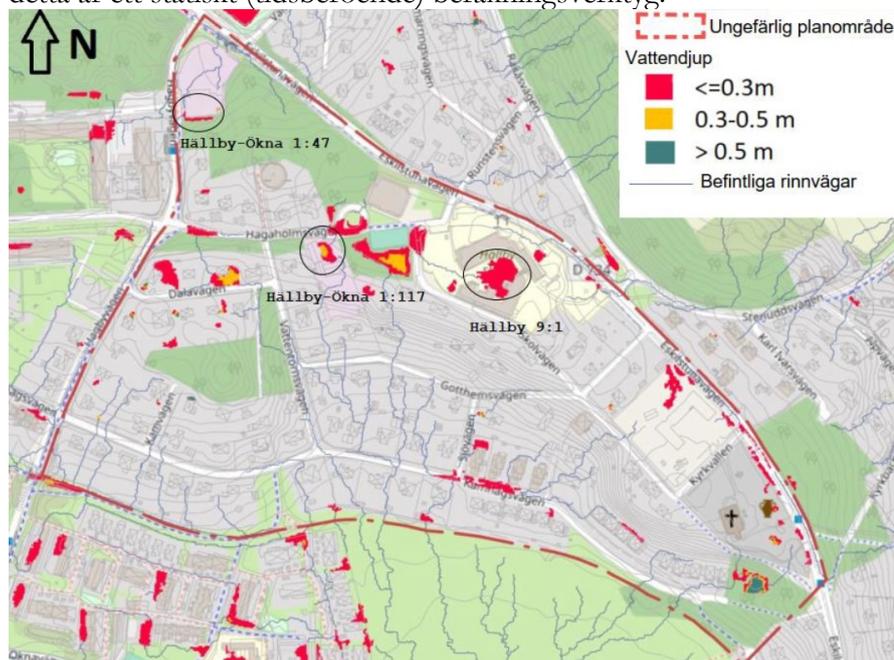


Fig. 30, Skyfallsanalys över planområdet.

Analysen har utförts med 100-års regn och visar att det finns antal intressanta instängda områden där grundskolan, Hällby församlingen och en del av fastigheten Hällby-Ökna 1:117 ligger. Ett mindre instängt område ligger bakom husbyggnad för Hällby-Ökna 1:47.

Det finns en del lågpunkter på vägar och gröna områden vilket är försedda med dagvattenbrunnar. Vattnet kan också samlas vid vissa infarter till fastigheter där marknivån ligger lägre än befintliga vägar och då rekommenderas att vägarnas tvärfall vid ombyggnation ska lutats bort från fastighetsgränser. Vad har proj sagt till det?

- Vid lågpunkten i Hällby-Ökna 1:47 kan vattennivå stiga upp till 0,3 meter och skyfall föreslås hanteras genom en god höjdsättning som säkerställer att bebyggelse inte får skador.
- Vid lågpunkten i Hällby-Ökna 1:117 och grönt område öster om, kan stående vatten bli upp till 0,5 meter. Skyfall föreslås hanteras genom en god höjdsättning samt skapande av nya rinnvägar norrut mot Hagaholmsvägen och skolvägen.
- Vid lågpunkten i Hällby 9:1 (grundskola) kan vattennivå stiga upp till 0,3 meter och skyfall föreslås hanteras genom en god höjdsättning och marken kan släntas mot Skolvägen och Eskilstunavägen.

Slutsats

Byggnader bör placeras högt och gator samt grönområde lågt, detta för att få en robust skyfallshantering. Detta innebär att lågpunkter kan behövas fyllas ut.

Dagvattenhanteringen ska gå i linje med Eskilstuna kommuns XX om att säkerställa en bra dagvattenhantering vid nybyggnation och åtgärda befintliga områden när det ger mervärden.

Exploatering av planområdet leder till ökade dagvattenflöden och föroreningar. Dagvatten ska reduceras och regleras så att belastning på ledningsnät och recipient begränsas. Eventuellt förorenat dagvatten bör genomgå rening innan det infiltreras eller avleds till recipient.

En väl genomtänkt höjdsättning är viktigt för att undvika skador på bebyggelse och tillåta dagvattenflöden nå dagvattenanläggningarna och infiltreras i de. Planförslaget kommer att kompletteras med höjdsättning mellan samråd och granskning.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft Luftkvalitets- förordningen (2010:477)

Planområdet ligger i ett område där värdena ligger lägre än miljökvalitetsnormerna för luft och riktvärdet för det nationella miljömålet Frisk luft. Planförslaget innebär nya bostäder, äldreboende och skola vid befintlig infrastruktur och kollektivtrafik, vilket bedöms inte bidra till någon nämnvärd försämring av luftkvaliteten.



**Vatten**

Planområdet ligger inom avrinningsområdet till recipienten Eskilstunaån. Enligt VISS (2021) har grundvattenförekomsten god kemisk status (anger när grundvattenförekomsten inte är påverkad av mänsklig verksamhet i någon betydande grad) och kvantitativ status (anger om vattenuttaget är i balans med grundvattenbildning). Påverkanskällor på förekomsten är förorenade områden, jordbruk, transport och infrastruktur, urban markanvändning medan påverkan av konstgjord vattenåterföring är ej klassad.

En exploatering i grundvattenförekomstens direkta närhet och i ett område som har hög genomsläpplighetsförmåga innebär naturligtvis en risk för grundvattenförekomsten. Det är dock en risk som bedöms kunna hanteras genom en tillämpad dagvattenhantering som maximerar infiltrationen samt hindrar föroreningar att nå grundvattnet.

Vägavvattning får inte infiltreras till grundvattenförekomsten. Enligt SGU finns det 4 brunnar installerade i planområde och grundvattennivåer sträcker sig mellan 3-6,3 meter under markytan.

Exploatering av planområdet leder till ökade dagvattenflöden och föroreningar. Dagvatten ska reduceras och regleras så att belastning på ledningsnät och recipient begränsas. Eventuellt förorenat dagvatten bör genomgå rening innan det infiltreras eller avleds till recipient.

**Omgivnings-  
buller****5 kap. 2 § första  
stycket 4  
miljöbalken**

Befintlig bebyggelse

Buller påverkar människors hälsa och miljö. Det är även viktigt att varje bostad har en uteplats där riktvärdena klaras. För att på lång sikt säkerställa en god ljudmiljö anges det i plankarta att byggnader och uteplatser ska utformas så att gällande riktlinjer för buller innehålls. Om ett bostadshus eller uteplats inte klarar riktlinjerna för buller vid prövning under bygglovsskedet ska bullerskydd upprättas för att klara kravet för trafikbuller. Det anges i plankarta att bullerskydd får upprättas på prickmark. Skulle riktvärdena klaras för en uteplats så kan den kompletteras med en uteplats med sämre ljudmiljö utifrån gällande riktlinjer.

Regler och riktlinjer för buller kan förändras över tid. För att begränsa störningar från väg ska bebyggelse och uteplats utformas så att gällande riktvärden för buller uppnås. Annars ska det vid nybyggnad eller om-/tillbyggnad ställas krav på bullerdämpande åtgärder.

**Gator och trafik****Gatunät och  
trafik**

Huvudgatorna inom planområdet är Eskilstunavägen och Hagbyvägen. Hastighetsgränsen är 30 km/h med undantag för Eskilstunavägen där hastighetsgränsen varierar. För den norra delen gäller 50 km/h, 40 km/h för den södra delen, och förbi Hällby skola 30 km/h.

Exploateringsområdena ansluts från Eskilstunavägen, Hagbyvägen, Hagaholmsvägen och Skolvägen. I samband med exploateringen planeras en ombyggnation av Hagbyvägen och Eskilstunavägen. Ombyggnationen av gatorna medför en bredare gatusektion där gång- och cykelbanan breddas till 4

meter och en grön zon läggs in mellan gång- och cykelbanan och körbanan. Körbanans bredd blir 6,5 meter på Hagbyvägen och dagens bredd på Eskilstunavägen kvarstår. I den gröna zonen finns angöringsfickor för bland annat sopbil vid bostadsexploateringen och hämta-/lämnaplatser vid skolan. Ombyggnationen innebär att Eskilstunavägen blir en mer stadsmässig gata och hastighetsgränsen sänks till 40 km/h respektive 30 km/h längs skolan?

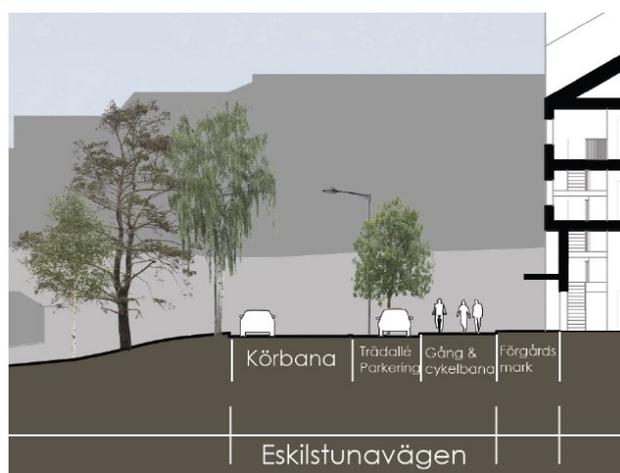


Fig. 31, bilden visar exempel på förslag på ny gatusektion av Eskilstunavägen längst fastigheten Hällby 1:18.



Fig. 32, bilden visar exempel på förslag på ny gatusektion av Eskilstunavägen längst fastigheten Hällby-Ökna 1:47.

### Kommunalt övertagande av gator

Kommunen tar över huvudmannaskapet för de flesta gator inom planområdet. Orangea linjer visar gator som kommunen tar över. Blåa linjer visar gator som fortsatt ska vara privata.

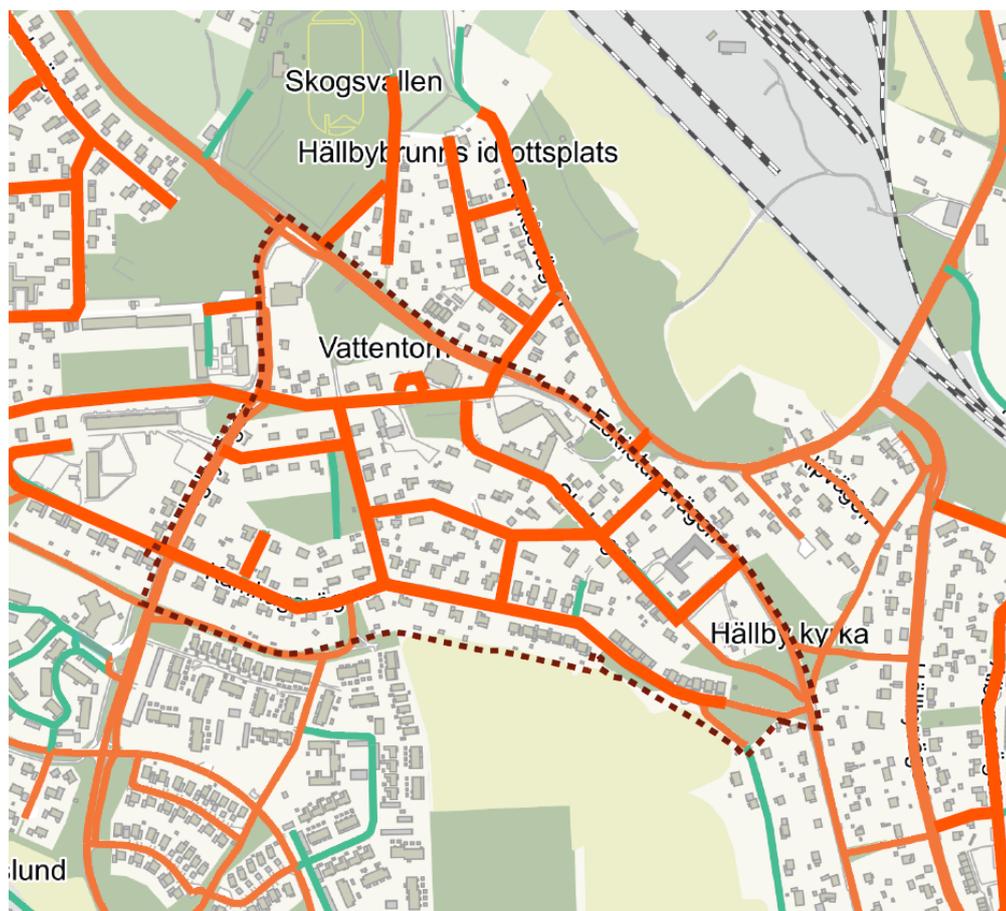


Fig. 33, Bilden visar gator som kommunen tar över inom planområdet. Gator utanför planområdet kanske inte stämmer.

### Gång- och cykelvägar

Inom planområdet finns idag kombinerade gång- och cykelbanor längs Eskilstunavägen, Hagbyvägen samt genom skolans fastighet från Eskilstunavägen till Hagaholmsvägen. Det finns även gång- och cykelkopplingar från Skolvägen, förbi Hällby kyrka, och Kamhagsvägen ut mot Eskilstunavägen. I övrigt delar gång- och cykeltrafiken yta med motorfordonstrafiken.

Förslaget möjliggör för nya gatusektioner med bredare gång- och cykelbanor på Hagbyvägen och Eskilstunavägen som skapar tryggare förutsättningar för gående och cyklister och ökar tillsammans med större andel grönska även kvalitén längs vägarna.

Genom skogsdungen mellan bostadsexploateringen och Hällby skola skapas ett gångstråk vilket ger en god koppling mellan skolan/östra delen av Hagaholmsvägen, busshållplatserna och det planerade torget som ingår i stråket. Samma stråk för gångtrafikanter löper utanför planområdet västerut längs utmed förskolan vid Ekenhillsvägen fram till den nya platsbildningen och därefter genom skogen vid vattentornet fram till skolan. Genom att även lokalisera parkering för hämtning och lämning av elever utanför skolans område kan elever röra sig i bilfria miljöer inom skolgården och längst stråket fram till platsbildningen.

**Kollektivtrafik** Kollektivtrafikförsörjning sker längs Eskilstunavägen och Hagbyvägen. Samtliga fastigheter har under 200m till närmsta busshållplats. På Eskilstunavägen ligger hållplatserna Hällby skola och Hagbyvägen. Linje 3, 5, 23, 61 trafikerar Hällby skola. Vid hållplatsen Hagbyvägen trafikerar linje 5, 23, 61 samt linje 3 men endast i riktning mot centrala Eskilstuna. På Hagbyvägen ligger hållplatsen Övre Hällby där linje 3 trafikerar i endast södergående riktning samt linje 61.

I samband med ombyggnationen av Hagbyvägen planeras hållplatsen Övre Hällby byggas om till en stopphållplats.

**Parkering** Nya flerbostadshus  
För bostadsexploateringen ska parkering anordnas på respektive fastighet. Antal parkeringsplatser för bil och cykel utgår från gällande parkeringstal från ”Parkeringstal för Eskilstuna i förändring, antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2016-01-18. Parkeringstalen är baserade på fyra typområden A, B, C och D. Planområdet bedöms ligga i typområde C där spannet är 5–12 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA. Bedömningen för ingångsnivån är 7 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA och en sänkning av p-talet behöver motiveras med hjälp av mobilitetstjänster. För cykelparkering ligger p-talet på 30–35 cykelparkeringsplatser per 1000 kvm BTA. Angöring till fastigheterna möjliggörs i den nya i gatusektionen.

#### *Skolan*

Idag sker skolans parkering på den egna fastigheten, där det både finns en personalparkering om 34 platser och 7 korttidsparkeringar för hämtning och lämning. Observationer på plats visar att efterfrågan på parkering under skoltid ofta är högre än utbudet vilket resulterar i att så väl personalparkering och hämta-/lämnaparkering spillar över på närliggande bostadsgator. Vid ombyggnation av skolan prioriteras kraven på friyta före parkering. Cykelparkering ska däremot lösas inom fastigheten. Hämta-/lämnaplatser kommer möjliggöras i den planerade gatusektionen på Eskilstunavägen. Personalparkering behöver lösas på en annan yta, då gatorna i intilliggande bostadsområde inte bedöms kunna hantera behovet av antalet parkeringsplatser. Ytor för personalparkering behöver utredas vidare för att kunna säkerställas i bygglovsskedet.

#### *Äldreboende*

Parkeringstalet för bil och cykel ska prövas utifrån verksamhetens behov. Vid ändrad användning på fastigheten ska kommunens parkeringsnorm följas. Parkeringen lösas inom byggnaden. Parkering tillåts ej på gården.

#### **Framkomlighet räddningstjänst**

Det är idag ont om brandposter längs Eskilstunavägen och den delen av Hagbyvägen som ligger i anslutning till planområdet. Detta kan således innebära att exploitören måste bekosta nya brandposter.

På allmänplatsmark **[PARK]** som är det gröna stråket längst norrut inom planområdet, mellan fastigheterna Hällby-Ökna 1:47 samt Hällby-Ökna 18:1 och Hällby 9:1 mfl, möjliggörs utställningsplatser för räddningstjänst.

#### **Hälsa och säkerhet**

**Buller**

## Ny bebyggelse

En bullerutredning har utförts av Tyréns år 2023 för den nya exploateringen av bostäder, äldreboende, verksamheter, och skola. Utredningens resultat visar att den nya exploateringen ligger under riktvärdet för buller i ekvivalenta- och maximala ljudnivåer. Inga åtgärder krävs för föreslagen bebyggelse.

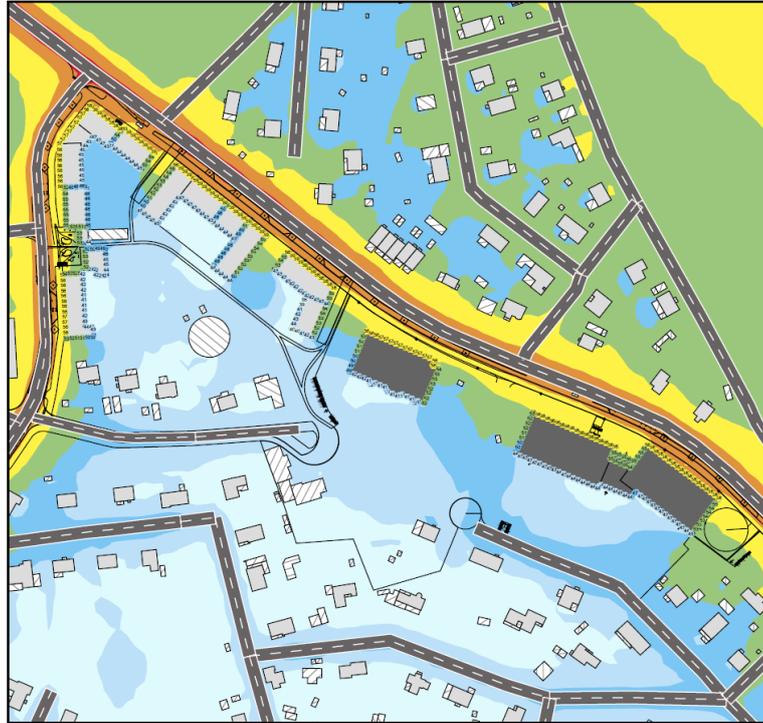


Fig. 34, Bilden visar högsta ekvivalenta ljudnivåer vid fasad.

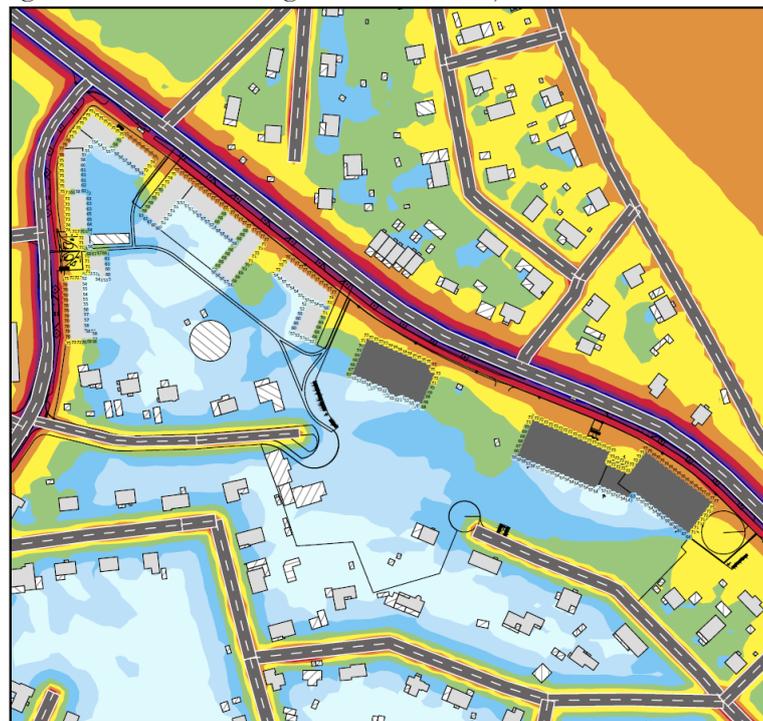


Fig. 35, Bilden visar högsta maximala ljudnivåer vid fasad.

- Risk för olyckor** Norr om planområdet ligger Svealandsbanan med transportleder för farligt gods. Planområdet ligger inte inom riskavståndet på 150 meter som ska beaktas från en transportled med farligt gods.
- Risk för översvämning** Dagvattenutredningen har utrett nuvarande förutsättningar och visar att det finns lågpunkter i fastigheterna Hällby-Ökna 1:47, Hällby-Ökna 1:117 och Hällby 9:1 (grundskola). Men ingen bebyggelse på lågpunkterna. Skyfall föreslås hanteras genom en god höjdsättning som säkerställer att bebyggelse inte får skador. Byggnader bör placeras högt och gator samt grönområde lågt, detta för att få en robust skyfallshantering. Beroende på områdets förutsättningar och bebyggelsens placering kan även marken släntas eller nya rinnvägar skapas för att hantera skyfall. En dagvattenutredning ska tas fram efter samråd som undersöker dem nya förutsättningarna med förslagen bebyggelse.
- Risk för erosion/skred/ras** I norr löper Eskilstunavägen längs Strömsholmsåsens krön. Åsen består främst av grovsediment som övergår mot sämre grundläggningsförhållanden med finsediment och lera i och med att åsen övergår till åkermark i söder. Sluttningarna är bitvis branta och medför ett varierat landskap. Befintlig bebyggelse är främst lokaliserad på åsens grövre sediment men sträcker sig även en bit in på åkern och består främst av småhusenheter för permanentboende med anslutande livsmedel- och närserviceverksamhet.
- Området utgör övergångszon mellan åsen och leran. I planområdet finns också stora höjdskillnader och branta slänter. Utifrån det bedöms det finnas två typer av geotekniska risker i området: ras i friktionsjord (sand, grus, block) och skredrisk i kohesionsjord (lera, silt). Dessa kommer utredas mer detaljerad i en geoteknisk undersökning som tas fram efter samrådet.
- Markradon** Områden på och kring åsen bör ses som högriskområden ur radonsynpunkt. Således finns risk för inträngning av radon i föreslagna underjordiska garage samt även bostadsbyggnaderna som de hänger ihop med. Ny bebyggelse ska byggas radonsäkert och följas upp i bygglovsskedet.
- Föroreningar** Fastigheten Hällby-Ökna 1:117, där det idag finns ett åkeri, är utpekad som potentiellt förorenad mark enligt EHB-stödet (oklassad). Fastigheten inventerades för PCB i mars år 2006 och resultatet visade att det inte finns någon förekomst av PCB i det som inventerades. Åkeriet har funnits sedan år 1928 och bedrivs i dagsläget med ett fordon. Fastigheten ingår i Stadsplan för Hällby Skola antagen den 24 mars år 1977 och är planlagd som allmänt ändamål (för skolverksamhet) där marken inte får bebyggas (prickmark). Eftersom fastigheten är utpekad som potentiellt förorenad mark och att denna detaljplan föreslår fortsatt att planlägga fastigheten som Skola (skolgård) kommer mark- och miljötekniska undersökningar att krävas i bygglovsskedet.

Fastigheten Hällby-Ökna 1:47, där det idag finns en bilvårdsverksamhet, inventerades år 2008 och 2006 för PCB. Inventeringarna visade på att man har hittat fogmassor med PCB-halt mellan 50–500 mg/kg. Då gjorde dåvarande miljöavdelningen bedömningen att fogmassorna kan sitta kvar tills byggnaden ska genomgå renovering, ombyggnad eller rivning och då ska fogmassorna tas hand om som farligt avfall. Eftersom detaljplanen föreslår att planlägga fastigheten med bostäder och centrumverksamheter kommer därför mark- och miljötekniska undersökningar att krävas i bygglovsskedet [**a**<sub>1</sub>].

#### **Försvars- anläggningar**

I området finns ett inaktivt skyttevärn som från början syftade till att utgöra ett driftvärn som skulle serva vattentornet.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp för vilket Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö (ESEM) är huvudman. Yta för ledningar reserveras i plankartan för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [**u**<sub>1</sub>].

Vattentornet ägs och driftas av ESEM [**E**<sub>1</sub>]. Byggnadens höjd regleras med en högsta nockhöjd på 72 meter över nollplan [**h**<sub>5</sub>].

#### **El, tele, bredband och fjärrvärme**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för el, fjärrvärme, tele och bredband. Yta för ledningar reserveras i plankartan för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [**u**<sub>1</sub>].

Inom skolområdet i planområdets norra del och i ett grönområde i planområdets sydvästra del finns de två befintliga transformatorstationer inom planområdet som tillhör Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB [**E**<sub>1</sub>].

Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö (ESEM) bedömer att befintligt elnät i området inte har kapacitet att försörjande föreslagna bebyggelsen. En ny transformatorstation föreslås därför och placeras i den norra delen av planområdet [**E**<sub>1</sub>]. Transformatorstationen placeras 5 meter från närmaste brännbara byggnadsdel.

#### **Avfall**

Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvarar för sophämtning i området och hushållssopor hämtas vid varje fastighet. Det innebär att gatorna måste vara dimensionerade för att sopbilarna ska kunna ta sig fram utan att behöva backa. Vägar och vändplatser ska följa Renhållningsföreskrifterna för Eskilstuna kommun och Avfall Sveriges råd och anvisningar. Avfallshantering sker vid fastighetsgräns och för den nya bebyggelsen sker angöring för sopbilen via fickor längs med Eskilstunavägen och Hagbyvägen. Återvinningshus och avfallsutrymmen får placeras max 10 meter från avfallsfordons lastplats.

## Motiv till detaljplanens regleringar

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Användning av  
allmän plats  
PBL 4 kap 5 §

Bestäm- melse	Förklaring, motiv, lagstöd
GATA	Användningen ändrar huvudmannaskapet, från enskilt till kommunalt, på de vägar som idag förvaltas av Hällbybrunns vägförening.
NATUR	Användningen allmän platsmark Natur ska bevara de tre befintliga naturområdena i sin nuvarande omfattning. Naturområdet mellan Dalavägen och Kamhagsvägen skiftar användningen från Park till Natur. Istället kommer naturområdet runt vattentornet bli parkmark.
PARK	Motivet för användningen allmän platsmark Park är att bevara (delar av) befintliga naturområden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Delar av skogsdungen bevaras för att kunna ge (skol)barn och boende tillgång till ett centralt beläget parkområde som även ligger i anslutning till skolan. Stigar genom parkområdet binder även ihop befintliga bostäder söder om Eskilstunavägen med centrala delar och viktiga målpunkter (t ex skola, idrottsplan).</li> <li>• Ytan för befintlig lekplats längs Kamhagsvägen bevaras</li> <li>• Två mindre områden längs gatan med mindre växtlighet bevaras.</li> </ul>
TORG	Användningen Torget möjliggör för en platsbildning i anslutning till nya flerbostadshus/vårdboende. Tillsammans med verksamheter i bottenvåningen ska platsbildningen fungera som mötesplats för boende i området, besökare till vårdboende och en av flera kopplingar till naturområdet runt vattentornet. Platsbildningen syftar även till att främja intentionerna i Översiktsplanen 2030 där en strategisk punkt inom stadsbygden pekats ut i de centrala delarna av Hällbybrunn. Vid utveckling av stadsdelar med strategiska punkter ska tätheten vara högre och attraktiviteten stärkas genom att planera för lokala centrum, placera gemensamma funktioner som exempelvis kommersiell service och samhällsservice.



**Användning av  
kvartersmark  
PBL 4 kap 5 §**

<b>B</b>	<u>Befintlig bebyggelse, bostäder</u> Bostäder. Motivet är att medge och bevara befintliga bostäder i form av radhus, kedjehus och friliggande en- och tvåbostadshus. I användningen ingår även olika bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan vara tvättstuga, lekplats, cykelskjul och miljöhus. Även andra former av bostäder som exempelvis servicebostäder eller bostäder för äldre ingår i användningen.
<b>B<sub>1</sub></b>	<u>Ny bebyggelse, bostäder (flerbostadshus)</u> Motivet är att möjliggöra för nya bostäder. Andra former av bostäder som exempelvis servicebostäder eller bostäder för äldre ingår. Hällbybrunn präglas idag av småhus. För att öka variationen i stadsdelen och stärka de centrala delarna med fler boende ska därför nya bostäder byggas i form av flerbostadshus. Detta bidrar även till att främja en strategisk punkt enligt ställningstaganden i översiktsplanen 2030/planprogrammet och använder de sista centrala lägen på ett effektivt och hållbart sätt. I användningsslagen bostad ingår även olika bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara tvättstuga, lekplats, cykelskjul och miljöhus.
<b>C<sub>1</sub></b>	<u>Ny bebyggelse centrum (vårdboende/bostäder)</u> Planbestämmelsen medger i kombination med planbestämmelsen b <sub>6</sub> (våningshöjd minst 2,8 m) förutsättningar till centrumändamål i vårdboendets/bostadshusets bottenplan. Syftet är ett aktivt bottenplan med verksamheter runt platsbildningen som främjar en variation i gatumiljö och tryggheten i centrala delar. Centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som exempelvis små kontorslokaler, mindre restauranger, små serviceinrättningar, föreningslokaler eller små butiker.
<b>D<sub>1</sub></b>	Vård- och omsorgboende.
<b>E<sub>1</sub></b>	Vattentorn
<b>E<sub>2</sub></b>	Transformatorstation. Användningen möjliggör för anläggande av transformatorstation för att försörja befintlig och tillkommande bebyggelse med el.
<b>R<sub>1</sub></b>	Lokal för religiösa ändamål som medger och reglerar befintlig kyrka och församlingshem. Användningen gäller verksamheter som riktar sig till besökare vilket är kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter. Även komplement till verksamheten besöksanläggningar ingår i användningen.
<b>S</b>	Kvartersmark för skola. Inom användningen skola kan det uppföras lokaler för skolans behov som exempelvis undervisningslokaler, personalutrymmen, kök, matsal, idrottshall, skolgård.

**Bebyggandets  
omfattning**

**EGENSKAPSBESTÄMMESER FÖR KVARTERSMARK**

e1-e2	<p><u>Ny bebyggelse (vårdboende/bostäder)</u>  <i>Största bruttoarea är 1500 m<sup>2</sup>/3500 m<sup>2</sup></i>          Bestämmelsen om bruttoarea ska läsas ihop med bestämmelsen om nockhöjden (h1, h2, h6), som utgår från volymbehovet för ett vård- och omsorgsboende. Volymbehovet för bostäder bedöms som lägre med anledning av mindre våningshöjd än för vårdboende.          Motivet att reglera med bruttoarea utöver nockhöjd är att hålla byggnadsvolymer lägre ifall av vanliga bostäder som kan byggas på många platser i kommunen. Siktlinjen mot vattentornet väger därför tyngre i avvägningen mot bostäder än när det gäller vård- och omsorgsboende.</p>
e3	<p><u>Ny bebyggelse (bostäder)</u>  <i>Största byggnadsarea är 750 m<sup>2</sup></i>          Bestämmelsen begränsar maximal byggnadsarea. Motivet är att säkerställa tillräcklig stor gårdsyta.</p>
e4	<p><u>Befintlig bebyggelse (församlingshem)</u>  <i>Största byggnadsarea är 1200 m<sup>2</sup></i>          Bestämmelsen begränsar maximal byggnadsarea. Motivet är att ge utvecklingspotential i form av högre byggnadsvolym för att bevara öppenheten på fastigheten.</p>
e5	<p><u>Ny/befintlig bebyggelse (skola)</u>  <i>Största byggnadsarea är 4400 m<sup>2</sup> inom användningsområdet</i>          Vid skolor är det viktigt att säkerställa tillräcklig friyta för barnen, dvs obebyggd yta. Då skolområdet fördelas på flera fastigheter används största byggnadsarean relaterad till användningsområdet. Motivet är också att möjliggöra en framtida flexibel fördelning av byggnadsarean mellan skolbyggnader, idrottshall och komplementbyggnader, samtidigt som tillräcklig friyta säkerställs.</p>
e6	<p><u>Befintlig bebyggelse (bostäder)</u>  <i>Största byggnadsarea är 230 m<sup>2</sup> per fastighet</i>          Grundprincipen är att fastigheterna i planområdet i framtiden får en total byggnadsarea på 230 m<sup>2</sup> som för de flesta fördelas på 150 m<sup>2</sup> (huvudbyggnad) och 80 m<sup>2</sup> (komplementbyggnader). Ett fåtal fastigheter har dock redan överskridit byggnadsarean för huvudbyggnaden. I dessa fall används bestämmelsen ovan som möjliggör samma totala byggnadsarea, men med en lite mer flexibel fördelning. På så sätt kan uppnås planenligt läge för nästan alla fastigheter.          Bestämmelsen kombineras med planbestämmelsen om total byggnadsarea för komplementbyggnader (80 m<sup>2</sup>) och maximal byggnadsarea per komplementbyggnad som gäller för fastigheterna i kvarteret. Vid en framtida utbyggnad/återuppbyggnad kan det på så sätt vara mer intressant</p>

	att utnyttja (resterande) byggnadsarea för komplementbyggnader vilket gynnar mindre byggnadsvolymer som motsvarar mer karaktärsdragen i området enligt planprogrammet.
<b>e7-e8</b>	<p><u>Befintlig bebyggelse (bostäder)</u>  <i>Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150/135 m<sup>2</sup></i>  Bestämmelsen begränsar maximala byggnadsarean för huvudbyggnad. Motivet är att bevara karaktärsdragen i planområdet (planprogrammet) och samtidigt öppna upp för en viss utvecklingspotential. Motivet för nivåindelningen är att bevara bebyggelsens karaktärsdrag och förutsättningarna på plats (höjdskillnader):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 135 m<sup>2</sup>: För fastigheter upp till 600 m<sup>2</sup> med tätare småhusbebyggelse (kedjehus/radhus) och stora höjdskillnader på fastigheten. Här bedöms framtida utbyggnadspotentialen vara mindre.</li> <li>• 150 m<sup>2</sup>: För fastigheter större än 600 m<sup>2</sup> med tätare småhusbebyggelse (kedjehus/radhus) eller friliggande småhus med varierande fastighetsstorlek/höjdskillnader. Byggnadsarean bedöms vara rimligt utifrån en gällande byggnadsplan (<i>Byggnadsplan över Öckna 1<sup>60</sup>, 1<sup>116</sup>, 1<sup>118</sup> samt del av 1<sup>41</sup>, 1950</i>) som idag medger 150 m<sup>2</sup> byggnadsarea totalt per fastighet (110m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup>), och höjdskillnaderna som ofta hanteras med souterränglösningar (visuell upplevelse av byggnadsvolym olika beroende på om souterräng synlig eller ej).</li> </ul> <p>Planbestämmelserna för planområdet öppnar upp för en utvecklingspotential för de flesta fastigheterna (större byggnadsarea huvudbyggnad, antal bostäder).</p>
<b>e9</b>	<p><u>Befintlig bebyggelse (bostäder)</u>  <i>Största totala byggnadsarean för komplementbyggnader är 80 m<sup>2</sup></i>  Grundprincipen är att byggnadsarean i planområdet för de flesta fördelas på 150 m<sup>2</sup> (huvudbyggnad) och 80 m<sup>2</sup> (komplementbyggnader). Omfattningen för komplementbyggnader bedöms som rimligt utifrån aktuell utbyggnad (planenligt läge), framtida utvecklingspotential och gällande byggnadsplan (<i>Byggnadsplan över Öckna 1<sup>60</sup>, 1<sup>116</sup>, 1<sup>118</sup> samt del av 1<sup>41</sup>, 1950</i>) som idag medger 40 m<sup>2</sup> i västra delen av planområdet.</p>
<b>e10-e11</b>	<p><u>Befintlig bebyggelse (bostäder)</u>  <i>Största byggnadsarean per komplementbyggnad är 40/60 m<sup>2</sup>.</i>  Oavsett omfattningen av byggnadsarean kombineras bestämmelsen med planbestämmelse om nockhöjd och minsta taklutning för att begränsa den visuella upplevelsen av byggnadsvolymen. Motivet för nivåindelningen är:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 40 m<sup>2</sup>: Fastigheter med större höjdskillnader där mindre byggnadsvolymer bedöms vara särskilt angelägna på grund av den visuella upplevelsen.</li> <li>• 60 m<sup>2</sup>: Fastigheter med mindre höjdskillnader som tillåter större byggnadsvolymer och/eller tät bebyggda fastigheter. Här öppnar bestämmelsen upp för utbyggnad av (befintliga) större komplementbyggnader med mindre höjdskillnader eller mindre yta att tillgå.</li> </ul>
	<p>Marken får inte förses med byggnadsverk. Balkonger, skärmtak och burspråk får finnas över prickmark. Parkeringsplats för rörelsehindrad får också finnas.</p> <p>Syftet med planbestämmelse om prickmark är</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kyrka/församlingshem: Skydd av fornlämningar, förgårdsmark</li> <li>• Skola: Skolgårdsyta med uppvuxna träd som utgör en viktig kvalitet på framtida skolgården som ska undantas från byggnation.</li> <li>• Flerbostadshus: Gårdsyta för boende, förgårdsmark för dagvattenhantering, m m.</li> <li>• Befintlig bebyggelse: u-område med befintliga ledningar som ska undantas för byggnation. Förgårdsmark.</li> </ul>
	<p>Marken får inte förses med komplementbyggnad.</p> <p>Syftet med planbestämmelse om kryssmark är</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kyrka: Utvecklingspotential för ev komplementbyggnader i framtiden</li> <li>• Skola: Skolgårdsyta utan särskilda kvaliteter idag där möjlighet finns för framtida komplementbyggnader</li> <li>• Flerbostadshus: Förgårdsmark</li> </ul>
ö <sub>1</sub>	<p><u>Ny bebyggelse (bostäder, skola)</u>  <i>Marken får endast förses med komplementbyggnad, stödmurar, cykelparkering och parkering för rörelsehindrade.</i>      Planbestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig stor gårdsyta för flerbostadshus/friyta skola samtidigt som den öppnar upp för ett antal funktioner som kan tänkas behövas på ytan i framtiden.</p>
ö <sub>2</sub>	<p><u>Ny bebyggelse (bostäder)</u>  <i>Marken får endast förses med stödmurar, cykelparkering och parkering.</i>      Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en effektiv användning av gårdsytan genom att öppna upp för ett antal funktioner som kan tänkas behövas på ytan i framtiden.</p>
h <sub>1</sub> -h <sub>5</sub>	<p><u>Ny bebyggelse (bostäder, skola), befintlig bebyggelse (kyrka), vattentornet</u>  <i>Högsta nockhöjd är 0.00 meter över angivet nollplan.</i>      Bestämmelsen reglerar tillåtna nockhöjd i höjded och högsta delen på byggnadens takkonstruktion utifrån RH 2000. Delar</p>

	<p>som sticker upp över taket som hisstorn, trapphus och ventilationsanläggningar är tillåtna. Anordningar för lokal energiproduktion, exempelvis solceller och mindre vindkraftverk får finnas ovanför högsta nockhöjd.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadsvolymen i relation till en viss markhöjd, då fastigheten har större höjdskillnader.</p> <p>Höjderna för nybyggnationen varierar för att uppnå verksamhetskraven, samspela med befintliga byggnader i omgivningen (t ex vattentornet) och öka attraktiviteten genom att bryta upp framtida byggnader i olika volymer.</p>
h <sub>6</sub>	<p><u>Ny bebyggelse (vårdboende/bostäder)</u>  <i>Högsta totalhöjd är 53.5 meter över angivet nollplan.</i></p> <p>Bestämmelse om totalhöjd reglerar höjden på ett byggnadsverk i höjddled, inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen utifrån RH 2000. Här inkluderas till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt.</p> <p>Motivet med bestämmelsen är att reglera högsta delen på takkonstruktionen samt även uppstickande föremål för att begränsa byggnadens påverkan på siktlinjen mot vattentornet.</p>
h <sub>7</sub> –h <sub>8</sub>	<p><u>Befintlig bostadsbebyggelse</u>  <i>Högsta nockhöjd på huvudbyggnad</i>          Motivet för nivåindelningen är:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5.9 meter (1 våning): Gäller för befintlig bebyggelse intill det öppna jordbrukslandskapet och en grupp tätare, friliggande småhusbebyggelse på mindre tomter. Höjden hålls lägre för att skapa en övergång från det öppna jordbrukslandskapet till befintlig bebyggelse respektive bevara solförhållanden på fastigheterna.</li> <li>• 8.9 meter (2 våningar): Gäller för resterande befintlig bebyggelse. Höjden bygger på gällande byggplan för västra delen i planområdet, intentionerna i planprogrammet i samspel med en framtida utvecklingspotential/förtätning i området (i kombination med bestämmelse om tvåbostadshus).</li> </ul>
h <sub>9</sub> –h <sub>10</sub>	<p><u>Befintlig bostadsbebyggelse</u>  <i>Högsta nockhöjd på komplementbyggnader.</i>          Motivet för nivåindelningen är:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.2 meter nockhöjd: Bestämmelsen i kombination med minsta taklutning ska begränsa den visuella upplevelsen av byggnadsvolymen och bidra till att bevara en luftigare bebyggelsekaraktär. Samtidigt bibehålls en tydlig skillnad mellan huvud- och komplementbyggnader utifrån gällande byggnadsplan (<i>Byggnadsplan över Öckna 1<sup>60</sup>, 1<sup>116</sup></i>,</li> </ul>

	<p><i>1<sup>118</sup> samt del av 1<sup>41</sup>, 1950) som medger 2,5 m i byggnadshöjd).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5.9 meter: En högre nockhöjd medges för tätare bebyggelsegrupper (t ex kedjehus, radhus) där befintliga komplementbyggnader redan idag är högre (planenligt läge).</li> </ul>
O <sub>1</sub>	<p><u>Befintlig bebyggelse (bostäder)</u></p> <p><i>Minsta takvinkel för komplementbyggnader är 10 grader.</i></p> <p>Syftet är att i kombination med nockhöjden minska den visuella upplevelsen av byggnadsvolymen, vilket framför allt i sluttningslägen kan vara relevant.</p>

## Placering

P <sub>1</sub>	<p><i>Huvudbyggnader och komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns</i></p> <p>Motivet är att kunna skapa bebyggelse i form av kedje- eller radhus.</p>
P <sub>2</sub>	<p><i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.</i></p> <p><i>Komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.</i></p> <p>Motivet är att kunna hålla tillräckligt avstånd mellan bebyggelsen på grannfastigheter och spara det nuvarande öppna intrycket.</p>

## Utformning

f <sub>1</sub>	<p><i>Endast kedjehus eller radhus medges.</i></p> <p>Syftet är att bevara befintlig karaktär i enlighet med planprogrammet.</p>
f <sub>2</sub>	<p><i>Endast friliggande en- och tvåbostadshus medges.</i></p> <p>Motivet är att bevara befintlig karaktär med friliggande villor i både regelbunden och oregelbunden tomtstruktur i enighet med planprogrammet. Bestämmelsen om tvåbostadshus öppnar upp för en förtätning (fler boende) inom befintlig bebyggelsestruktur.</p>
f <sub>3</sub>	<p><i>Bottenvåning i anslutning till allmän gatan och/ eller parkmark ska förses med fönster.</i></p> <p>Planerade flerbostadshus/vårdboende skapar långa rumskanter längs Eskilstunavägen, Hagbyvägen och naturområdet runt vattentornet. Motivet är att åstadkomma en viss öppenhet och variation i bottenvåningens fasad/souterränglägen som ökar den upplevda attraktiviteten och tryggheten i det offentliga rummet.</p>
f <sub>4</sub>	<p><i>Volym ska åtskiljas från angränsande volym genom fasadmaterial och/ eller färg.</i></p> <p>De nya flerbostadshusen/vårdboendet skapar nya, långa rumskanter. Varierande fasader längs rumskanten ökar upplevd attraktivitet, spännande upplevelse av gaturummet och trygghet i det offentliga rummet.</p>
f <sub>5</sub>	<p><i>Parkering får finnas i bottenvåningen.</i></p> <p>Motivet är att öppna upp för fler alternativ än p-garage med tanke på befintliga topografi- och markförhållandena.</p>
f <sub>6</sub>	<p><i>Byggnad ska brytas upp i två eller fler volymer som åtskiljs inockhöjd och våningsantal.</i></p> <p>Motivet är att de nya byggnaderna ska bidra med en variation av fasader och taklandskap som bryter upp den nya, långa rumskanten längst Eskilstunavägen. Detta ökar även attraktiviteten och trygghetsupplevelsen i det offentliga rummet.</p>
f <sub>7</sub>	<p><i>Balkonger mot gården ska ha en fri höjd med minst 2,5 meter. Pelare får finnas.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa gårdsyta för de boende.</p>

## Utförande

b <sub>1</sub>	<p><u>Ny bebyggelse</u> <i>Entréer ska finnas mot Eskilstunavägen</i></p> <p>Motivet är att bryta upp den nya rumskanten och skapa förutsättningar för liv och rörelse runt entréer vilket ökar den upplevda tryggheten i det offentliga rummet och skapar trivsamma stråk för fotgängare och cyklister. Enligt planprogrammet för Hällbybrunn bör nya hus ha entréer mot gatan och vända sin framsida mot gatan genom små trädgårdar och förgårdsmark som kan utnyttjas som uteplats.</p>
b <sub>2</sub>	<p><i>Sadeltak ska finnas.</i></p> <p>Befintlig bebyggelse har till största delen sadeltak. Motivet är att bevara dagens karaktärsdrag för befintlig såväl som ny tillkommande bebyggelse. Detta bidrar även till ett bättre samspel och övergång mellan befintlig och ny bebyggelse samt mindre visuell upplevelse av byggnadsvolymen.</p>
b <sub>3</sub>	<p><i>Marken får överbyggas med planterbart gårdsbjälkslag. Underjordiskt garage får anordnas.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa tillräcklig gårdsyta för boende samtidigt som det öppnas upp för att kunna anlägga p-garage under gården.</p>
b <sub>4</sub>	<p><i>Inom användningsområdet ska det finnas minst ett släpp längs Eskilstunavägen. Släppet ska vara minst 10 meter bredd.</i></p> <p>Motivet är att dela upp rumskanten i minst två volymer, vilket möjliggör för en visuell kontakt från Eskilstunavägen till parken bakom nya bebyggelsen samt ökar den upplevda variationen längs Eskilstunavägen.</p>
b <sub>5</sub>	<p><i>Balkonger eller andra utstickande byggnadsdelar mot gatumark och torg ska ha en fri höjd med minst 3,5 meter.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa fri passage för fordon med driftansvar på allmän platsmark.</p>
b <sub>6</sub>	<p><i>Mot torget ska minst 150 m<sup>2</sup> av bottenvåningen utformas med en våningshöjd om minst 2,8 meter.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa en tillräcklig våningshöjd därmed förutsättningen för att kunna bedriva verksamheter i bottenvåningen.</p>





**Villkor för startbesked**

a <sub>1</sub>	<p>Startbesked får inte ges för skolan förrän markföreningarna är åtgärdade.</p> <p>Vid till-/nybyggnation av skola planeras grannfastigheten Hällby-Ökna 1:117 ingå i skolgården. Bestämmelsen säkerställer därför att markföreningar på fastighet åtgärdas så att fastigheten uppnår känslig markanvändningsnivå innan fastigheten används för skola. Fram till en planerad förändring av skolan kan fastigheten i fråga vara kvar, men ej ingå i skolgård.</p>
----------------	---

**Genomförandefrågor****Organisatoriska frågor****Tidplan**

Q4 2023 – Q1 2024  
 Q4 2024  
 Q1 2025  
 Q1 2025

Samråd  
 Granskning  
 SBN antar detaljplanen  
 Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

**Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år enligt 4 kap. 21 § PBL (2014:900) från den dag då detaljplan vunnit laga kraft. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörd fastighetsägares vilja. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning om skada uppstår av denna anledning. Efter genomförandetidens fortsätter detaljplanen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom detaljplanen behöver ersättas.

**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmänplats.

**Ansvars-  
fördelning**

Kommunen projekterar och utför alla arbeten inom allmän platsmark. Exploatör bekostar kommunens samtliga kostnader gällande genomförandet av allmän plats.

Kommunen ansvarar för upprättande av erforderliga avtal och överenskommelser som krävs för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Eskilstuna kommun ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för allmänplats mark.

Respektive exploatör tillika fastighetsägare ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark, inklusive flytt av ledningar eller andra anläggningar. Exploatör återställer eventuella uppkomna skador på omkringliggande allmänplatsmark som arbeten orsakar. Återställning av allmänna anläggningar utförs av kommunen och exploatör ansvarar för kommunens kostnad för detta.

Ansvar för inrättande, utbyggnad och framtida drift och underhåll av vägar/tomttillfarter mm och eventuella gemensamhetsanläggningar (områden markerade g i plankartan) ligger på de ingående fastigheternas ägare.

Gemensamhetsanläggningar bildas genom lantmäteriförrättning som fastighetsägarna själva ansöker om. Ansvaret för inrättande, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av väg/tomttillfart till enskild fastighetsägare

Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM AB) ansvarar för anläggande drift och underhåll av vatten-, dagvatten och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och fiberkablar fram till en anslutningspunkt.

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät AB) ansvarar för anläggande drift och underhåll av elledningar fram till en anslutningspunkt.

**Exploaterings-  
avtal**

Exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatörer för att reglera ansvar och kostnader för genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtal ska vara tecknat mellan parterna innan detaljplanen antas. Exploateringsavtal upprättas med fastighetsägare till Eskilstuna Hällby-Ökna 1:47 och Eskilstuna Hällby-Ökna 1:57. Avtalen reglerar kostnader kopplade till ett genomförande av detaljplanen, ansvar, kostnadsfördelning avseende planering och iordningställande av allmän plats, flytt av ledningar samt fastighetsbildning.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Berörda fastigheter

Lägg in alla andra fastigheter när fastighetsförteckningen levererats

Detaljplanen berör och påverkar nedanstående fastigheter för vilka maktöverföring behöver ske som en följd av genomförandet av detaljplanen. Marköverföringar som möjliggörs med stöd av detaljplanen beskrivs närmare under avsnitt marköverföringar.

Eskilstuna Hällby-Ökna 1:47, Eskilstuna Hällby-Ökna 1:57. Hällby 18:1, Hällby 19:1, Hällby 4:67, Hällby 9:1, Hällby 1:57 och Hällby-Ökna 1:117.

### Fastighetsbildning

Exploatörer ansvarar för och bekostar all fastighetsbildning inom kvartersmark. Eskilstuna kommun ansvarar för och bekostar all fastighetsbildning för allmän plats. Exploatörer överlåter mark som i detaljplanen utpekats som allmänplats. Överlåtelse av mark inom detaljplanen regleras i separat överenskommelse om mellan parterna.

### Marköverföringar

#### Privatmark överförs till allmänplatsmark

Fastighetsägare som får del av sin fastighet planerad som allmän plats har möjlighet att i överenskommelse med kommunen överlåta området till kommunen. Ersättning erläggs för mark som överlåts som allmän plats till kommunen. Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för överföring av mark som planlagts som allmänplatsmark. Om en överenskommelse inte kan nås mellan parterna ansöker kommunen om genomförande av marköverföringen (inlösen) hos Lantmäteriet, som då prövar och beslutar om åtgärden, kostnad för lantmäteriförrättning, tillträde och ersättningar till de berörda fastigheternas ägare. Fastigheter som i detaljplanen får del av sin fastighet planerad som allmänplats omnämns nedan,

Eskilstuna Hällby 1:30, fastighetens nordöstra del är en befintlig allmän gång- och cykelväg som överförs till intilliggande Hällby 19:1. Eskilstuna Hällby 1:33, fastighetens nordöstra hörn, är en del av en allmän gång- och cykelväg som överförs till intilliggande Hällby 19:1. Eskilstuna Hällby-Ökna 1:116, en del av fastigheten nordvästra hörn utgörs av befintlig gata och överförs till intilliggande Hällby 19:1.

Eskilstuna Hällby-ökna 1:47 planeras en del av nordvästra delen och södra delen av fastigheten som allmänplats gata och torg och överförs till intilliggande Hällby 19:1. Marköverföring avses regleras mellan kommunen och fastighetsägaren genom exploateringsavtal.

Eskilstuna Hällby-Ökna 1:57 planeras en del av fastighetens västra och norra del som allmänplats gata och torg och överförs till intilliggande Hällby 19:1.

Marköverföring avses regleras mellan kommunen och fastighetsägaren igenom exploateringsavtal.

En del av fastigheterna Eskilstuna Hällby 1:26 och Hällby 9:1 planeras som allmänplats gata och överförs till intilliggande Hällby 19:1.

Eskilstuna Hällby 1:21 och Hällby 1:20 utgörs av allmän gata och natur, vilket planeras som allmänplats och överförs till intilliggande Hällby 19:1.

### **Kommunal mark överförs till kvartersmark**

Eskilstuna kommun som fastighetsägare har mark som ianspråktagits för annat ändamål än allmän plats av intilliggande fastighet. Denna mark planeras som kvartersmark för att möjliggöra överföring av marken till privat fastighetsägare som omnämns nedan. Eskilstuna kommun har för avsikt genom överenskommelse med fastighetsägare om att avtala om marköverföring. Om inte överenskommelse om marköverföring nås innan detaljplanens granskningskede avser kommunen att planera markområdet som allmänplats gata.

En del av Eskilstuna 19:1 vid Gotthemsvägen planeras som kvartersmark och överförs lämpligen till Eskilstuna Hällby 1:39.

En del av Eskilstuna 19:1 vid Kamhagsvägen planeras som kvartersmark och kan lämpligen överföras till Eskilstuna Hällby-Ökna 1:133.

Fastigheterna Hällby-Ökna 1:117 planeras för skoländamål, en dialog förs mellan fastighetsägare och Eskilstuna kommun om marköverlåtelse pågår. Fastigheten Hällby 1:57 planeras för bostads och skoländamål, en dialog pågår mellan fastighetsägare om marköverlåtelse.

Fastigheterna Hällby 18:1, Hällby 4:67 och del av Hällby 19:1 avses planeras med bostadsbebyggelse och ägs av Eskilstuna kommun. Fastighetsbildning av dessa fastigheter aktuell genom avstyckning och marköverföring av mark till tillkommande fastighet och befintlig intilliggande kommunal mark för allmänt ändamål.

**Gemensamhets-  
anläggningar**

Eventuella erforderliga gemensamhetsanläggningar som behövs bildas genom lantmäteriförrättning som de ingående fastigheternas ägare själva ansöker om och bekostar.

En omprövning av gemensamhetsanläggningen Hällby ga:4 görs med anledning av att vägarna enligt planförslaget utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap och därmed utgår ur gemensamhetsanläggningen. Ansökan om anläggningsförrättning till Lantmäteriet sker när detaljplanen vunnit laga kraft av kommunen eller av någon andelsägare. Då gemensamhetsanläggningen även omfattar andra vägar som inte ingår i detaljplanen utan hanteras i andra detaljplaner, föreslås ett stegvis övertagande innan samtliga planer är antagna i syfte att effektivisera handläggning hos Lantmäteriet. Vid överlämnande av vägarna till kommunen bör vägarna vara i det skick man kommit överens om enligt tidigare avtal mellan kommunen och samfällighetsföreningen. Kommunen står för kostnaden för förrättningen.

**Rättigheter****Ledningsrätt**

Rätt till utrymme på kvartersmark (u-områden och l-områden) för allmänna ledningar säkerställs med ledningsrätt. Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar ledningsrätt för sina ledningar. Om ledningar med tillhörande anläggningar som är skyddade med ledningsrätt måste flyttas så står den exploatör som har behov av flytten för kostnaderna som uppstår i samband med flytten.

**Servitut**

Eventuella befintliga servitut, inom planområdet som kan beröras av genomförandet av detaljplanen kan behöva omprövas vid lantmäteriförrättning. Eventuella servitut som berör mark som planerats som allmän plats i detaljplanen kommer att hanteras vid lantmäteriförrättning som kommunen ansöker om och bekostar vid genomförande av allmän plats.

**Teknisk anläggning**

Mark inom detaljplanen som behövs för teknisk anläggning kan upplåtas med servitut, arrende eller ledningsrätt

**Tomtindelning**

Tomtindelningar inom planområdet upphävs när detaljplanen vinner laga kraft.

Fastigheternas tomtindelning reglerades tidigare i Förslag till ändring av styckningsplan för avstyckning av områden å ägorna till lägenheten Skogshöjden nr 1 eller Hälleby 14 (plannummer: A2-231), Förslag till styckningsplan för indelning i tomter å ägor till ¼ mantal Hälleby 43 (plannummer: A3-234) och Förslag till avstyckningsplan över fastigheten 3/100 mil Hälleby 451 (plannummer: A2-236).

## Ekonomiska frågor

### Kostnader

Detaljplanen bekostas av exploatör vilket regleras i planavtal mellan exploatör och Eskilstuna kommun.

Exploatören bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.

Exploatören bekostar planering, projektering, upphandling anläggande, återställning ändring och tilläggsarbeten för ombyggnad och iordningställande av allmän plats inom eller intill detaljplaneområdet som behövs till följd av detaljplanen. Samtliga arbeten inom allmän plats utförs av Kommunen och kostnad för dessa åtgärder bekostad av exploatör. Närmare reglering av exploatörens ansvar för kostnader och åtgärder sker i exploateringsavtal eller genomförandeavtal.

Exploatör bekostar och utför alla markåtgärder, byggnader och anläggningar på kvartersmark som möjliggörs enligt detaljplanen, nya in- och utfarter från kvartersmark, åtgärder avseende fördröjning av dagvatten och parkering på kvartersmark.

Exploatör bekostar anslutning av fastigheter till elnät, vatten- och avloppsnät samt till fjärrvärmenät enligt gällande taxa.

Exploatören bekostar eventuell flytt av befintliga ledningar och de ledningar som behöver flyttas i och med detaljplanens genomförande

Exploatör bekostar även anläggande av erforderliga brandposter och brandvatten som behövs inom detaljplanen.

Åtgärder för dagvattenhantering inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatör.

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar åtgärder för hantering av markföroreningar inom sin respektive fastighet.

Ansökan hos Lantmäterimyndigheten om ledningsrätt eller övrigt inskrivningsärende utförs och bekostas av berörd ledningsägare. Ingen ersättning utgår för en eventuell markupplåtelse. Lika gäller för område för teknisk anläggning inom detaljplanen.

Kompensationsåtgärder för borttagna träd ska ske på fastigheten enligt överenskommelse. Exploatören bekostar trädskyddsplan som behövs för att bevaka och säkerställa att träd som ska bevaras inte påverkas negativt under byggnation.

**Planavgift** Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov i enlighet med taxa antagen av Stadsbyggnadsnämnden.

## Tekniska frågor

**Utbyggnad och drift av allmän plats** Kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av allmän platsmark, exempelvis, gator, torgytor, gång- och cykelbanor, parkeringsfickor och grönytor.

**Utbyggnad och drift av el** Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät) är huvudman för kraftledningsnätet inom detaljplanen. EEM elnät ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar och tekniska anordningar fram till anslutningspunkt. Kostnaden för anslutning till EEM:s elnät debiteras enligt gällande taxa.

**Utbyggnad och drift av vatten och avlopp** EEM ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar och brandposter fram till anslutningspunkt. Kostnaden för anslutning till EEM:s olika nät debiteras enligt gällande taxa.

**Utbyggnad och drift av fjärrvärme** EEM ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av fjärrvärmeledningar fram till anslutningspunkt. Kostnaden för anslutning till EEM:s nät debiteras enligt gällande taxa.

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

**Dagvatten** Exploatören ansvarar för och bekostar de åtgärder för dagvattenfördröjning och rening som ska utföras inom kvartersmark enligt gällande riktlinjer. Dagvatten ska hanteras inom respektive registerfastighet.

Dagvatten tas hand om lokalt inom respektive fastighet, fördröjning ske så att dimensioneringen 20-årsregn klaras (beräknat största regn som återkommer i snitt vart tjugonde år). Dagvatten ska hanteras enligt Eskilstuna kommuns gällande riktlinjer och föreslagna åtgärder eller motsvarande enligt detaljplanens dagvattenutredning. För en god skyfallshantering ska avrinningsvägar beaktas att genom höjdsättning on och dagvattenutredningens föreslagna dagvattenåtgärder.

Exploatören ska i ansökan om bygglov redovisa lösningar för omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark. Anläggande av dagvattenanläggningar är anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken och kontakt måste tas med miljökontoret före byggnation.



- Marksanering** Respektive fastighetsägare ansvarar för att åtgärda förorenad mark. Åtgärderna genomförs av exploatören i samband med anläggningsarbete för byggnation i området, efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören ansvarar för anmälan till lokal tillsynsmyndighet för hantering av markföroreningar.
- Övrigt** Anläggningsarbete för påverkan på allmän plats bör involvera ledningsägare så att arbeten med att anordna servisanslutningar kan samordnas med iordningställandet av allmän plats innan planen antas.

## **ARBETSGRUPP**

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform.

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planenheten

Jacob Lithammer  
Planchef

Chaima Zidane  
Planarkitekt