

Detaljplan för

# Hällby-Ökna 3:2

Hällbybrunn  
Eskilstuna kommun

## Granskningsutlåtande

### Inledning

#### Allmänt

Granskningsutlåtandet sammanfattar inkomna synpunkter från granskningen och redovisar Planenhetens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Samrådsredogörelsen redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter granskningen samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet. Vidare redovisas kvarvarande synpunkter som kommit in senast under granskningen som inte kunnat tillgodoses.

Bilaga till granskningsutlåtandet: Samrådsredogörelse (sammanställning av inkomna synpunkter från samrådet).

Förslag till politiskt beslut:  
Godkännande SBN 2025-05-22  
Antagande KF 2025-09-11

#### Granskning

Planförslaget skickades till statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och berörda fastighetsägare. Vidare har information förmedlats på kommunens digitala anslagstavla. Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 10 december 2024 till och med den 10 januari 2025.

#### Inkomna synpunkter

19 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 17 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och Planenhetens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet hos Planenheten.

## Sammanfattning över inkomna synpunkter

*Synpunkter redovisas i ordningsföljden: statliga myndigheter, kommunala förvaltningar, organisationer och slutligen privatpersoner.*

**Länsstyrelsen** 2025-01-28

Granskning av detaljplan för Hällby-Ökna 3:2, Hällbybrunn, Eskilstuna kommun Kommunens ärendenummer: SBYN/2024:55

### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 1127-2024, daterat 2024-03-06.

### Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett bostadsområde med nya mötesplatser och flera kopplingar till Hällbybrunn. Bostadsområdet ska innehålla en blandning av småhus och flerbostadshus och en ny förskola. Syftet är även att bevara och öka tillgänglighet till naturvärden.

### Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte är helt förenlig med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p. 5 PBL. Det är därför positivt att detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande.

### Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

### Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion Geoteknik

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Statens geotekniska institut, SGI, daterat 2025-01-07. Länsstyrelsen ställer sig bakom SGI:s yttrande. Inför ett antagande måste SGI:s kvarstående synpunkter avseende dagvattendammar och vägar beaktas och planen ska justeras i relevanta delar. Eventuella behov av begränsningar och restriktioner för dammarnas djup och släntlutning bör regleras i planen.

### **Översvämning och dagvatten**

Då dagvatten- och skyfallsdammarna är en förutsättning för att kunna hantera dagvatten och skyfall inom planområdet behöver stabiliteten för dammarna utredas inför ett antagande. Detaljplanen ska säkerställa att nedströms- och närliggande områden inte översvämmas eller skadas vid kraftiga skyfall.

Kommunens förslag på dagvattenlösning förutsätter ett fungerande markavvattningsföretag nedströms planområdet. För att kunna genomföra planen behöver kommunen gå med i det befintliga markavvattningsföretaget eller upprätta ett avtal med företaget avseende kommande rensningsbehov mm.

#### **Svar:**

### **Geoteknik**

En kompletterande stabilitetsberäkning för dagvattendammar nu när dess utformning finns framtagen har genomförts. Beskrivning av detta resultat och dess geotekniska förhållanden har förtydligats i planbeskrivningen. En kontroll av stabiliteten har genomförts med kompletterande stabilitetsberäkning för infartsväg där både överlast och byggtrafik tas med i beräkning.

### **Översvämning och dagvatten**

Kommunens bedömning är att avtal med markavvattningsföretaget inte är nödvändigt. Planområdet ligger topografiskt betydligt högre än markavvattningsföretaget, samt relativt långt uppströms, och det finns ingen risk för dämning från markavvattningsföretaget mot planområdet.

Exploateringen innebär inga ingrepp eller åtgärder i markavvattningsföretagets anläggning.

Planerad fördröjning av dagvatten från planområdet ned till dagens flöden, vid återkomsttider upp till 100 år, gör att exploateringen inte medför några märkbara flödesförändringar för markavvattningsföretaget, förutsatt att fördröjningsanläggningen konstrueras och underhålls korrekt. Eskilstuna Energi och miljö kommer att vara med under projekteringen av fördröjningsanläggningen för att säkerställa att anläggningen konstrueras korrekt, EEM kommer även att bli ansvariga för underhåll av anläggningen när beslut om verksamhetsområde tagits.

#### **SGI**

2025-01-07

### **Yttrande över granskningshandling**

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Underlag:

1. Planbeskrivning, Granskningshandling, datum: 2024-11-22
2. Plankarta, Granskningshandling, Granskning 2024-11-27
3. PM Geoteknik, upprättad av Sweco, daterad 2024-06-28, ver 1,0

### **SGI:s synpunkter**

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2024-02-07, dnr: 4.3.1-2402-0208) och då

framfört att:

- inte hela planområdet och de närliggande områden som kan påverka planen har omfattats av den geotekniska karteringen och utredningen
- höjd och lutningsanalysen i moränområdet behöver förtydligas.
- säkerhetsfrågor avseende ras skred och erosion för vägar ska klarläggas inom detaljplanen
- slutsatserna i undersökningen om betydande miljöpåverkan kan behöva omvärderas för att inkludera resultaten från en geoteknisk utredning för hela området.
- planbeskrivningen behöver inkludera en beskrivning av de geotekniska förutsättningarna i de lerområden där planen tillåter dagvattendammar och vägar
- Stabiliteten för dagvattendammar och vägar behöver klarläggas

Tidigare framförda synpunkter kvarstår delvis och planen bör därför justeras inför antagande. Stabiliteten för dagvattendammarna är fortsatt inte utredd och det saknas även en beskrivning av de geotekniska förutsättningarna för dammarna i planbeskrivningen. Om den geotekniska utredningen visar på behov av begränsningar och restriktioner för dammarnas djup och slänlutningar bör dessa införas i planen.

Efter den kompletterande geotekniska utredningen innehåller nu både PM Geoteknik [3] och planbeskrivningen alternativet att vägen kan förstärkas genom överlast och liggtid. En sådan lösning innebär att vägen temporärt kommer att belastas med mer än vad som stabiliteten kontrollerats för i permanentskedet. Om en sådan lösning tillåts i planen behöver det säkerställas, med beräkningar, att den har erforderlig stabilitet.

**Svar:** En kompletterande stabilitetsberäkning för dagvattendammar har genomförts nu när dess utformning finns framtagen. Beskrivning av detta resultat och dess geotekniska förhållanden har förtydligats i planbeskrivningen. En kontroll av stabiliteten har genomförts med kompletterande stabilitetsberäkning för infartsväg där både överlast och byggtrafik tas med i beräkning.

**Lantmäteri-  
myndigheten**

2025-01-09

### **Detaljplan för Hällby-Ökna 3:2**

Vid genomgång av handlingarna i planförslaget (daterade 2024-12-09) har följande noterats:

#### **Planbeskrivningen**

Mark- och utrymmesförvärv

Lantmäterimyndigheten rekommenderar att kommunen skriver något om att avsikten är att inlösen kommer att ske genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) i och med att det är vad som beskrivs vidare i efterföljande text på sidan 48 i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten har inte hittat någon beskrivning om skyldighet för kommunen att på fastighetsägarens begäran läsa in de allmänna platserna med

kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse (14 kap. 14 § PBL).

### Fastighetsrättsliga frågor

En fristående fastighetskonsekvensbeskrivning bör göras där det redogörs för konsekvenserna för respektive fastighet och samfällighet. Kartor bör bifogas till fastighetshetskonsekvensbeskrivningen där mark som berörs av planförslaget redovisas för att det tydligt ska framgå hur fastigheten eller samfälligheten kommer påverkas av planförslaget.

Det bör ännu tydligare framgå hur Hällby-Ökna 1:99 och Hällby-Ökna 1:119 påverkas av planförslaget då bostadsbyggnaderna på fastigheterna behöver lösas in då de är belägna inom allmän platsmark NATUR respektive GATA. Det bör även redovisas vad avsikten med de kvarvarande delarna av de två fastigheterna är, då det är yttersta tveksamt om detaljplanen går att genomföra om avsikten är att de ska kvarstå som enskilda fastigheter i och med att det som blir kvar av dem inte blir lämpliga fastigheter enligt fastighetsbildningslagen.

Det bör tydligare beskrivas vad avsikten med kvarvarande del av Hällby-Ökna 1:13 är samt det avskurna hörnet av Hällby-Ökna 1:15, se bilden här intill.



Lantmäterimyndighetens uppfattning är att det som blir kvar av Hällby-Ökna 1:13 inte är en lämplig fastighet och det är tveksamt om kvarvarande del av Hällby-Ökna 1:15 är det. Det bör tydligt framgå under fastighetsrättsliga frågor att vägservitutet, 0484-04/110.2, till förmån för Hällby-Ökna 1:232 ska ändras, på vilket sätt det ska ändras samt vem som ansöker om och bekostar åtgärden.

Hur vägfrågan för skogslotterna Hällby-Ökna 1:20-24 är tänkt att lösas när den samfälliga vägmarken, Hällby-Ökna S:1, löses in som allmänplatsmark NATUR bör redogöras för under Fastighetsrättsliga frågor. Om frågan inte är löst innan detaljplanen antas kan det eventuellt innebära att lantmäterimyndigheten inte kan genomföra detaljplanen i sin helhet på grund av att skogslotterna i sådant fall kommer att sakna utfartsrätt.

På Hällby-Ökna 1:12 finns en byggnad som ligger precis angränsande allmänplats GATA. Det framgår inte av planbeskrivningen om byggnaden kommer att kunna vara kvar eller inte. Om byggnaden inte kommer att kunna vara kvar bör det redogöras för den konsekvensen.

**Förändrad fastighetsindelning PBL 4 kap 18 §**

Det kan vara bra om det förtydligas vem som ska betala ersättning för mark som inlöses för allmän plats och eventuell ersättning för ändring och/eller upphävande av servitut.

**Samfälligheter**

På sidan 50 i planbeskrivningen framgår att de samfälligheter som berörs av detaljplanen kommer att omprövas i samband med fastighetsrättning. Samfälligheter kan inte omprövas på samma sätt som gemensamhetsanläggningar utan de ändras genom fastighetsreglering. Det bör förtydligas på vilket sätt respektive samfällighet är berörd av planförslaget förslagsvis genom att de tas upp i en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Det anges i planbeskrivningen på sidan 50 att Hällby-Ökna S:2 förvaltas av Hagby-Ökna vägförening, vilket inte stämmer då det är Åsbymon GA:1 som förvaltas av Hagby-Ökna vägförening. Kommunen bör uppdatera texten kring detta.

**Gemensamhetsanläggningar PBL 4 kap 14 §**

Till följd av planförslaget behöver gemensamhetsanläggningen Åsbymon GA:1 och det upplåtna utrymmet för gemensamhetsanläggningen minska i omfattning. Enligt 40a§ anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastningen av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till ägarna av de fastigheter som har andel i anläggnings-samfälligheten. Till följd av detaljplanen blir det som kommer att utträda ur gemensamhetsanläggningen och då aktualiseras även ersättningsreglerna i 39§ anläggningslagen. Dessa regler är indispositiva (det vill säga inte möjliga att träffa överenskommelse kring). Det vore bra om de reglerna kunde redovisas i planbeskrivningen och att det förtydligas vem som ska betala eventuell ersättning vid omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen.

**Servitut**

Det saknas en beskrivning över hur de befintliga servituten påverkas av genomförandet av detaljplanen.

**Ekonomiska frågor**

Förrättningskostnaderna för fastighetsbildning och anläggningsåtgärder bör framgå under rubriken Kostnader för exploatör. Om exploatören ska ansvara för ersättningar till berörda fastighetsägare till följd av fastighetsregleringar och omprövning av gemensamhetsanläggningen bör även det framgå.

**Genomförandefrågor**

Det anges under rubriken Parkering på sidorna 32–33 att radhusen ska ha gemensam parkering på kvartersmark. I plankartan finns ingen reglering av var dessa parkeringsplatser är avsedda att vara. Det kan finnas svårigheter för lantmäterimyndigheten att bilda gemensamhetsanläggningar inom mark med bygg rätt och det vore även bra om avsikten tydliggörs genom att bestämmelsen g sätts ut inom de områden som är berörda.

### **Inledning**

Under rubriken Markägoförhållanden på sidan 4 finns inte fastigheten Hällby-Ökna 1:99 upptagen som berörd av detaljplanen. Enligt detaljplanekartan är stora delar av Hällby-Ökna 1:99 utlagt som allmänplats NATUR.

Lantmäterimyndigheten vill uppmärksamma Eskilstuna kommun på att även delägande fastigheter i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter samt servitutsinnehavare är berörda av detaljplanen och bör därför också redovisas.

### **Planeringsunderlag**

Det anges under rubriken Gällande Detaljplan på sidan 5 att det inte finns någon gällande detaljplan över området idag men allmän plats GCVÄG fram till Öknavägen är belägen inom de befintliga detaljplanerna Gustavsborg Sydväst akt 0484-P85/35 (7110-0-256) och Gustavsborg akt 0484-P79/44 (7110-0-286).

### **Ansvarsfördelning**

Det bör anges vem som ska svara för att betala de ersättningar som beslutas i fastighetsbildnings- och anläggningsförrättningarna.

### **Exploateringsavtal**

När avsikten är att exploateringsavtal ska tecknas ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2

men. PBL redovisa avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Det ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäterimyndigheten konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploitörens samtliga åtagande ska redovisas på en översiktlig nivå men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäterimyndigheten bedömer att den skrivelse som gjorts under rubriken Exploateringsavtal på sidan 48 i planbeskrivningen inte är tillräckligt tydligt och därför behöver kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäterimyndigheten mening förbättras och vara med konkret kring:

- Åtaganden om att betala ersättningar
- Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- Vilken säkerhet som ska ställas för åtaganden enligt avtalet

I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploitören ska ansvara för under plangenomförandet. Det skulle behöva utvecklas mer vilka av dessa åtaganden som ska ingå i exploateringsavtalet. Om alla åtaganden ska ingå i avtalet redovisas men under olika rubriker kan planbeskrivningen kompletteras genom:

- Att alla åtaganden kortfattat redovisas under rubriken Exploateringsavtal eller
- Att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i exploateringsavtalet görs efter varje åtagande eller
- Att under rubriken Exploateringsavtal hänvisa till de avsnitt där

åtagandena finns redovisade.

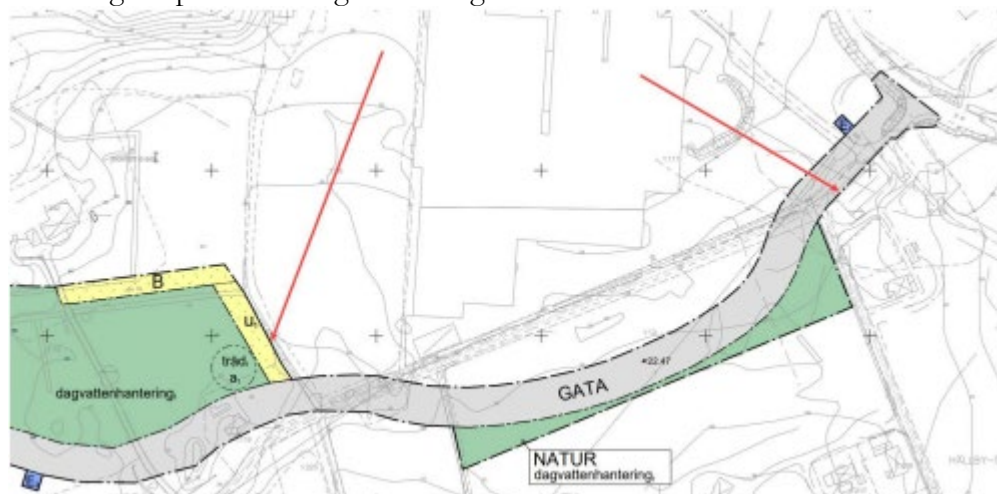
I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtagande genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäterimyndighetens lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL går med nuvarande skrivelse inte att genomföra fullt ut.

### Kartan till detaljplanen

#### Gränskvalitet

Det finns användningsgränser i detaljplanen som enligt plankartan ser ut att gå i fastighetsgränser där det saknas inmätta gränsmarkeringar både i den digitala registerkartan och grundkartan. Lantmäterimyndigheten har noterat att kommunen har bemött påpekningarna angående kvalitén på gränser på sidorna 43–44 i samrådsredogörelsen men det finns fortfarande gränser där kvalitén inte är god nog och där risken är att antingen en del av detaljplanen ligger inne på angränsande fastighet eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgräns som inte är planlagd. I och med att gränsen för allmänplats GATA flyttats och ser ut att gå i fastighetsgränsen mellan Hällby-Ökna 1:12 och Hällby-Ökna S:2 (högra pilen i kartan på nästa sida) där delar av gränsen aldrig varit utmärkt i laga ordning är gränsen juridiskt osäker och det krävs en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter eventuell anpassning av detaljplanen göras till fastighetsgränsens rätta läge.

På gränsen mellan Hällby-Ökna 1:18 och 1:36 saknas även i nuvarande grundkarta inmätta gränspunkter och gränsens läge är därmed oklar.



#### Fastighetsgränser

I grundkartan saknas flertalet fastighetsgränser, bland annat runt Hällby-Ökna 1:24, 1:36, 1:111 och 1:232.

#### Rättigheter

Är det klargjort att ledningsrätter ska redovisas i grundkartan?

Det ser ut som att det går rättigheter över byggnaderna på Hällby-Ökna 1:232.



### Fastighetsbeteckningar

Det saknas fastighetsbeteckning för Hällby-Ökna 1:15-16 i grundkartan.

### E-områden

Runt flera av E-områdena ser användningsgränsen ut att vara en heldragen linje.

### Övrigt

Grundkartan är ajourförd i november 2023. Grundkartans aktualitet behöver därmed kontrolleras mot nuvarande förhållanden. Lantmäteriet svara inte för fastighetsredovisningen i grundkartan.

Lantmäterimyndigheten har inte någon skyldighet att utifrån en dwg-fil med detaljplanegränserna granska hur plan- och användningsgränser ligger i förhållande till befintliga fastighetsgränser. Lantmäterimyndigheten har därför enbart granskat utifrån den pdf-fil som finns med plankartan.

### Svar:

#### Mark och utrymmesförvärv

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med att avsikten är att lösen kommer ske genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) Planbeskrivningen har även kompletterats med en beskrivning av kommunens skyldighet att på fastighetsägarens begäran lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap.

#### Fastighetsrättsliga frågor

Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig fastighetskonsekvensbeskrivning. Fastighet Hällby-Ökna 1:99 ingår inte längre i planområdet. Fastighet Hällby-Ökna 1:119 kommer att lösas in i sin helhet och bli en del av kommunal fastighet. Kvarvarande del av Hällby-Ökna 1:13 skulle kunna regleras till Hällby-Ökna 1:111, samma ägare. Det avskurna hörnet av Hällby-Ökna 1:15 kommer sannolikt regleras till kommunens fastighet, eventuellt till Hällby-Ökna 1:111.

En beskrivning av hur vägservitutet 0484-04/110.2 ska hanteras har lagts till i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om skogslotterna Hällby-Ökna 1:20-24 vilka fortsatt kommer kunna nås via naturmark samma väg som

tidigare samt via annan allmän plats och kvarvarande del av Hällby-Ökna s:1 norrut och västerut.

Plangräns mot Hällby-Ökna 1:12 har flyttats för att inte ligga i fastighetsgräns, byggnad inom fastighet Hällby-Ökna 1:12 bedöms inte påverkas av exploateringen.

### **Förändrad fastighetsindelning**

Planbeskrivningen har kompletterats med vem som ska betala för inlösen av mark för allmän plats och för ändring och upphävande av servitut

### **Samfälligheter**

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av hur varje samfällighet är berörd.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande kring hur befintliga gemensamhetsanläggningar är berörda.

### **Servitut**

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande kring hur befintliga servitut berörs av detaljplanen.

### **Ekonomiska frågor**

Kostnader för exploatör har utvecklats i planbeskrivningen.

### **Genomförandefrågor**

Kommunen vill inte i detaljplanen låsa sig kring om och var parkering ska vara gemensam eller inte även om ambitionen är den att parkering ska vara gemensam. Det kan bildas gemensamhetsanläggning för parkering om det blir aktuellt med gemensam parkering och detta har förtydligats i planbeskrivningen.

### **Inledning**

Fastighet Hällby-Ökna 1:99 kom med inom plangräns av misstag. Planområdesgräns har ändrats och fastigheten ingår inte längre i planområdet.

### **Planeringsunderlag**

Planbeskrivningen har kompletterats med gällande detaljplaner som berörs av den nya detaljplanen.

### **Ansvarsfördelning**

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av vem som betala för de ersättningar som beslutas vid fastighetsbildning- och anläggningsförrättningar.

### **Exploateringsavtal**

Komplettering av exploateringsavtalets innehåll har gjorts i planbeskrivningen

### **Gränskvalitet**

Planområdesgräns har dragit in för att lämna ett avstånd till fastighetsgränser med osäkert läge som Hällby-Ökna 1:12, Hällby-Ökna S:2 och Hällby-Ökna 1:18 och

1:36.

### **Fastighetsgränser**

Grundkarta har uppdaterats inför antagande och alla fastighetsgränser ska vara redovisade i grundkartan.

### **Rättigheter**

Ja rättigheter ska redovisas i kartan, ledningsrätterna i grundkartan till granskningen var dock felaktiga och har nu justerats.

### **Fastighetsbeteckningar**

Grundkarta har granskats inför antagande för att se till att alla fastighetsbeteckningar finns redovisade.

### **E-områden**

Gränser för E-områden har uppdaterats för att inte se heldragna ut

### **Övrigt**

Grundkartan har uppdaterats inför antagande.

#### **Region Sörmland**

2025-01-02

Granskning Detaljplan Hällby-Ökna 3:2, Eskilstuna kommun

Region Sörmland står fast vid de yttrande som tidigare lämnats med ett tillägg.

Om det skulle bli aktuellt med en busslinje som trafikerar området är det viktigt att det finns tillräckligt med ytor för tillkommande hållplatslägen. Utifrån illustrationsplanen bedöms en busshållplats placeras på eller i anslutning till torget för att upptagningsområdet för hela området ska bli så bra som möjligt. Det är även viktigt att det finns goda möjligheter att ta sig som fotgängare eller cyklist till hållplatsen/hållplatserna. Region Sörmland är gärna med i vidare arbete med placering och utformning av hållplats/hållplatser.

#### **Svar:**

Kommunen har noterat att Region Sörmland vill bli kontaktade vid ett genomförande av detaljplanen.

#### **Barn- och utbildningsförv altningen**

2024-12-19

Barn- och utbildningsförvaltningen anser att en förskola på ca 95 barn är för liten, en förskola för 120 barn är att föredra.

#### **Svar:**

Då behovet av en förskola för 120 barn inte finns i dagsläget eller bedöms finnas med en fullt utbyggd detaljplan har kommunen gjort bedömningen att tillåta en mindre förskola i det här läget. Även bostäder tillåts på samma plats för förskolan för att möjliggöra en flexibilitet i detaljplanen.

#### **Miljöskydds- enheten**

2024-12-20

Här kommer synpunkter utifrån miljöbalkens perspektiv.

### Dagvatten

Det finns många kritiska punkter som måste lösas och hanteras för att dag- och skyfallshanteringen ska fungera bra i området och på så vis inte få negativa konsekvenser för områden uppströms och nedströms planområdet. Vi har uppmärksammat att en uppdaterad version av dagvattenutredningen har tagits fram med andra lösningar än de som föreslogs till en början.

- I dagvattenutredningen står att andelen hårdgjord yta inom fastigheterna bör hållas nere. Vidare framgår att man i plankartan ska reglera att 50 % ska vara genomsläpplig, i plankartan står det dock 40 %. Vet man att det är tillräckligt fördröjning? Hur ser infiltrationsmöjligheterna ut på kvartersmark? Är regleringen i plankartan tillräcklig för 20 mm eller behöver man öka kapaciteten i dammen.
- I dagvattenutredningen har man utgått från att de riktlinjer som finns i dagvattenpolicyn är krav och i beräkningar har man utgått från LOD-lösningar på kvartersmarken. Det påverkar ju storleken på de dagvatten- och skyfallslösningar som man rekommenderat. Viktigt att tänka på att policyn inte ställer kvar på enskilda fastighetsägare.

Det finns även risk att den genomsläppliga yta som regleras i plankartan försvinner över tid. I alla fall om man utgår från att få fastighetsägare har kännedom om vilka krav som ställs enligt detaljplanen. Det vore bra om man gjorde uträkningar där man utgick ifrån att inga LOD-lösningar finns på kvartersmarken, i alla fall för att jämföra och om möjligt utöka dammens kapacitet samt fördröjning vid skyfall.

Ytterligare en anledning till det är vattnets väg när det lämnat planområdet då det ska passera trummor under privata och kommunala vägar samt järnväg. Den 140 meter långa kulverten är också den en kritisk passage som inte får överbelastas eller sättas igen. Det skulle kunna ge negativa konsekvenser för bostäder nedströms planområdet.

- På sidan 23 i dagvattenutredningen framgår att dagvatten från delar av infartsvägen som inte kan ledas till dammen hanteras i ett svackdike mellan körbana och GC-väg. Är det möjligt att reglera upp det i plankartan? Det är viktigt att det avsätts yta för svackdiket.
- På sidan 30 står det om den anslutande GC-vägen. Det översvämningsområde som beskrivs verkar ligga utanför planområdet. Höjdsättning (och om möjligt utformning) är viktig att reglera så att vatten kan rinna över GC-vägen och tillbaka ner i skyfallsdiket om trumman skulle sättas igen. GC-vägen kan fungera som en barriär för att skydda befintlig bebyggelse. Också viktigt att utreda vem som är ansvarig för trumman då den inte får dämmas. Informationen på sidan 45–46 är viktigt att få med i planbeskrivningen.
- För gatorna framgår att ytterligare utjämning behöver tillskapas för fördröjning. När ska det göras och var?
- Viktigt att reglera höjdsättning i plankartan (inte bara för vägarna).

- Information om erosionsrisk bör finnas med i planbeskrivningen (sidan 9 i dagvattenutredningen).
- Av planbeskrivningen bör det framgå att hårdgjorda ytor bör undvikas samt att genomsläppliga grusytor, armerade gräsytor och hålsten föreslås användas för parkeringar vid villor, radhus och kedjehus (sidan 37). Även information om materialval (sidan 38) bör finnas med.
- Avskärande diken behövs för dagvatten- och skyfallshantering. Det ser ut som ett dike saknas i plankartan om man jämför med underlaget i dagvattenutredningen;



### Buller

Olyckligt att vi inte fått den slutliga versionen av bullerutredningen i och med att viktiga detaljer eller slutsatser kanske saknas.

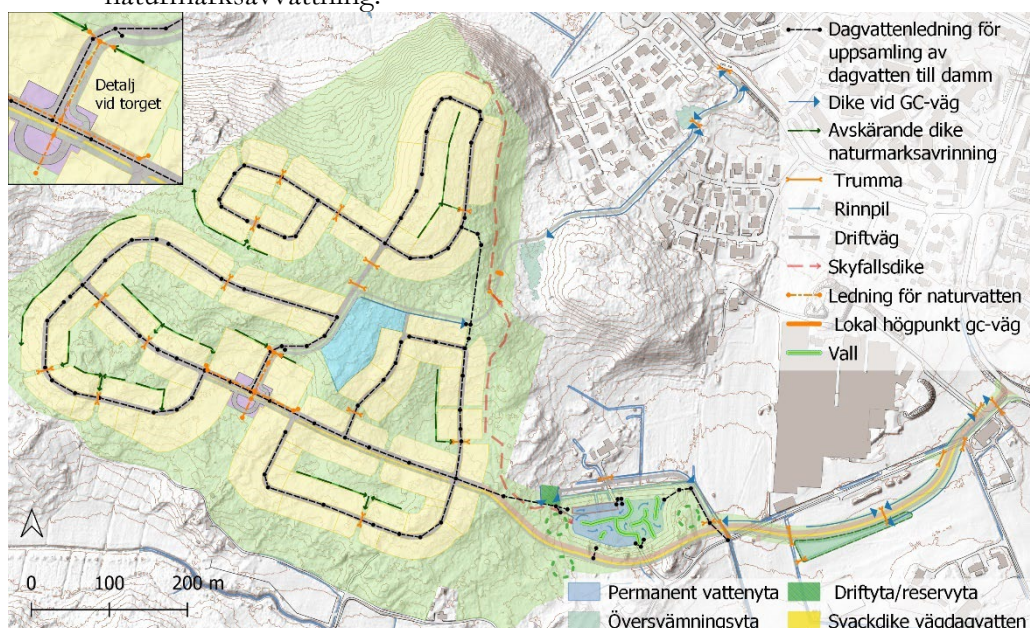
Vi har gått igenom den utredning som finns tillgänglig. Balkonger/uteplatser bör inte placeras mot den nya huvudgatan. Om man väljer att göra det måste de förses med bullerreducerande åtgärder för att klara bullerkraven. Oklart om konsulten har några bra lösningar på det.

### Svar:

#### Dagvatten

- På sida 17 anges 40 % som minsta genomsläppliga yta. På sida 20 står att i senaste versionen av planen står 50 % som minsta genomsläppliga yta och att detta inte har hunnit arbetats in, dvs de lösningar som föreslås utgår från 40 % som minsta genomsläppliga yta. Planen färdigställdes efter dagvattenutredningen och andelen minskades då åter till 40 vilket alltså överensstämmer med dagvattenutredningens antaganden. Av sista mening i stycket framgår att de sent införda ändringarna är positiva ur ett dagvattenperspektiv och medför en viss överdimensionering/marginal av föreslagen samlad fördröjning (dammen i öster).

- Den gemensamma renings- och fördröjningsanläggningen är dimensionerad utan hänsyn till fördröjning inom fastighet. Anledningen är att VA-huvudmannen inte har rådighet över LOD inom fastighet.
- Ytan är inte en föreslagen åtgärd utan en konsekvensanalys av GC-vägen. GC-vägen i sig genererar endast små mängder dagvatten, i de flesta fall kan dessa infiltrera i dike eller slänt. Däremot kan GC-vägen skapa en barriär vilket kontrollerats utifrån förprojekterade nivåer. Om nivåerna behöver förändras i senare skede behöver hänsyn till skyfallsavrinning tas vilket beskrivs i dagvattenutredningen. Att GC-vägen skapar instängda volymer är positivt då det bidrar till trög avrinning vid kraftiga regn.
- Projekteras i samband med gatuprojektering, förslag ges i utredningen. Som beskrivs ovan tillgodoräknas dessa fördröjningsvolymerna inte i den samlade dagvatten- och skyfallsanläggningen.
- Avskärande dike på västra sidan föreslås läggas tillbaka i plankarta. Avskärande dike på östra sidan tas bort då det finns risk för bergschakt vilket inte är motiverat då naturområdet uppströms är litet. Istället läggs ett dike längs GC-vägen till samt trummor till dike mellan körbana och GC-väg. Ett parallellsystem för naturmarksavvattning föreslås. Kupolbrunnar sätts i dike ner mot torget samt i nederkant av naturmarkssläppen. Brunnarna kopplas till parallellsystem för naturmarksavvattning.



### Buller

- Bullerutredning har slutförts inför antagande. Bullernivåerna från vägtrafik har beräknats för prognosticerade trafik år 2040. Riktvärdet utomhus vid fasad, 60 dBA i ekvivalent ljudnivå, klaras vid alla fasader.
- Riktvärdena för uteplats/balkong är 50 dBA i ekvivalent ljudnivå och 70 dBA i maximal ljudnivå. De allra flesta av de nyplanerade husen har tillgång till minst en sida som klarar dessa riktvärden. Vid några hus överskrids dock det maximala riktvärdet för uteplats vid alla fasader, även vid baksidan. Det gäller fasader som påverkas av trafiken från två håll, det

vill säga där det inte finns en tydlig baksida av huset där ljudet skärmas. För dessa hus krävs bullerdämpande åtgärder vid uteplatsen/balkongen alternativt att de boende har tillgång till gemensam uteplats som klarar riktvärdena. Trafik- och bullerutredningen beskriver flera exempel på hur detta skulle kunna lösas.

**Räddningstjänsten** 2024-12-20

### YTTRANDE RÖRANDE PLANÄRENDE PÅ FASTIGHETERNA HÄLLBY-ÖKNA 3:2

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

#### **Brandposter**

Räddningstjänsten anser att behovet av brandvattenförsörjning till planområdet och för den tilltänkta bebyggelsen inte är tillgodosedd. Formulering som ”Kommunen ser över möjligheten” visar på att det ännu inte finns en fastställd lösning på problemet.

Räddningstjänsten ställer extra höga krav på god brandvattenförsörjning inom områden med rad-, par- och flerfamiljshus eftersom brand i denna typ av bebyggelse medför risk för spridning i högre grad än i områden med enbart villabebyggelse. För att räddningstjänsten till exempel ska kunna upprätta begränsningslinjer för att hindra spridning krävs god tillgång på vatten.

Om det inte säkerställts att det kommer finnas möjlighet att anordna brandvattenförsörjning med önskad kapacitet för denna typ av bebyggelse (600 l/min) inom planområdet avråder räddningstjänsten från att fortsätta med planläggning enligt inkomna granskningshandlingar. Detta eftersom räddningstjänsten ser att vi kommer få svårt att genomföra effektiva släckinsatser vid brand i området om vårt behov av brandvattenförsörjning inte tillgodoses.

Alternativt brandpostsystem med anordnande av ”superbrandposter” är tillåtet för områden med småhusbebyggelse eller verksamheter med låg brandbelastning. Detta innebär att det är tillämpligt för renodlade villaområden, inte för områden med rad- och flerfamiljshus med fler än 3 våningar.

För att lösa brandpostproblematiken behöver lokala alternativa lösningar tas fram, ”superbrandpost” är inte en tillräcklig lösning.

**Svar:** Kapacitet på ledningsnät har utretts ytterligare till antagande och det kommer att vara möjligt att bygga ut brandposter med tillräcklig kapacitet inom hela planområdet. Exploator kommer att bekosta kapacitetshöjande åtgärder på ledningsnätet för att möjliggöra detta enligt exploateringsavtalet.

**PostNord** 2024-12-10

**Postutdelning, gällande Hällby-Ökna 3:2, Hällbybrunn, Eskilstuna kommun.****Dnr: SBYN/2024:55**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

**Svar:** Kommunen har noterat synpunkterna om placering av postmottagningsfunktionerna.

**EEM elnät** 2024-12-17

Synpunkter kring detaljplan HÄLLBY-ÖKNA 3:2

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB har erbjudits inkomma med synpunkter kring planförslaget ”Detaljplan HÄLLBY-ÖKNA 3:2” och har redan i detaljplanearbetet kommenterat enligt nedan,

- Befintligt elnät klarar inte tänkt exploatering utan en stor förstärkning och ombyggnation som också kommer att vara tidskrävande.
- Befintliga ledningar och/eller tillhörande anläggningsdelar som måste flyttas på grund av exploatering bekostas av exploitören
- Nytt vägområde för avfart Gustavborgsvägen är ritat över befintlig transformatorstation

**Svar:** Kommunen har mottagit synpunkter.

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från lagakraft för att ge tid för förstärkning av elnät.

Exploator bekostar flytt av ledningar och flytt av transformatorstation.

**EEM VA**

2025-01-10

### **Yttrande avseende VA- och dagvatten, detaljplan Hällby Ökna 3:2 granskning**

Ett samråd för detaljplanen Hällby Ökna 3:2 genomfördes under våren 2024. I månadsskiftet oktober/november genomfördes en interngranskning där EEM inkom med granskningssynpunkter i ett yttrande daterat 2024-10-31. Detaljplanen går nu ut på granskning tom 2025-01-10. Plankarta är daterad 2024-11-12 och Planbeskrivningen 2024-10-04.

Dokumentet har skrivits av Axel Lans (anlitad konsult), Johanna Eriksson, Jonathan Lövfstaf och Simon Westerlund (Utredningsingenjör). Yttrandet skickas till Nellie Cadeskog (Planhandläggare).

#### **Synpunkter VA**

##### **1. Brandvattenbehov.**

Räddningstjänsten har meddelat att de har behov att kunna ta ut 10 l/s inom planområdet samt 20 l/s utanför planområdet i befintlig bebyggelse. EEM har genomfört en kapacitetsutredning som visar att det finns behov att installera brandvattenpumpar för att kunna tillgodose räddningstjänstens brandvattenbehov. Trots installation av brandvattenpumpar kommer det inte vara möjligt med uttag inom planområdet (10 l/s) och utanför planområdet (20 l/s) samtidigt (totalt 30 l/s). Brandvattenpumparna krävs endast för att möjliggöra områdets brandvattenförsörjning. Kostnaden för brandvattenpumparna och brandposter är inte VA-huvudmannens ansvar. EEM samråder med räddningstjänsten kring behovet och återkopplar en kostnadsuppskattning till kommunen.

#### **Synpunkter på VA-systemskiss**

##### **2. EEMs tidigare synpunkt från samrådsskedet är delvis åtgärdad.**

*Samrådssynpunkt: "Det behöver framgå i systemhandlingen vilka förläggingsdjup som gäller för VA-ledningsnätet i området. Komplettera med vattengångsböjder och plusböjder på färdig marknivå i VA-planen alternativt att ledningsprofiler tas fram. Om kompletterande spillvattenpumpstationer krävs för att byta systemet till rimliga förläggingsdjup så behöver detaljplanen utökas med nya E-områden. E-områden måste då anpassas till ledningsnätet och planerad bostadsbebyggelse. Ett skyddsavstånd på minst 50 m mellan spillvattenpumpstationen och ny bebyggelse är att förordas."*

#### **EEMs kommentar:**

Det är generellt bra lutning av gatumarken i området. VA-planer finns men det saknas höjdsättning av självfallsledningsnätet i ytterligare en kritisk punkt där EEM misstänker att det kan bli stora förläggingsdjup. Det som kvarstår är att kontrollera nedan kritiskt område:



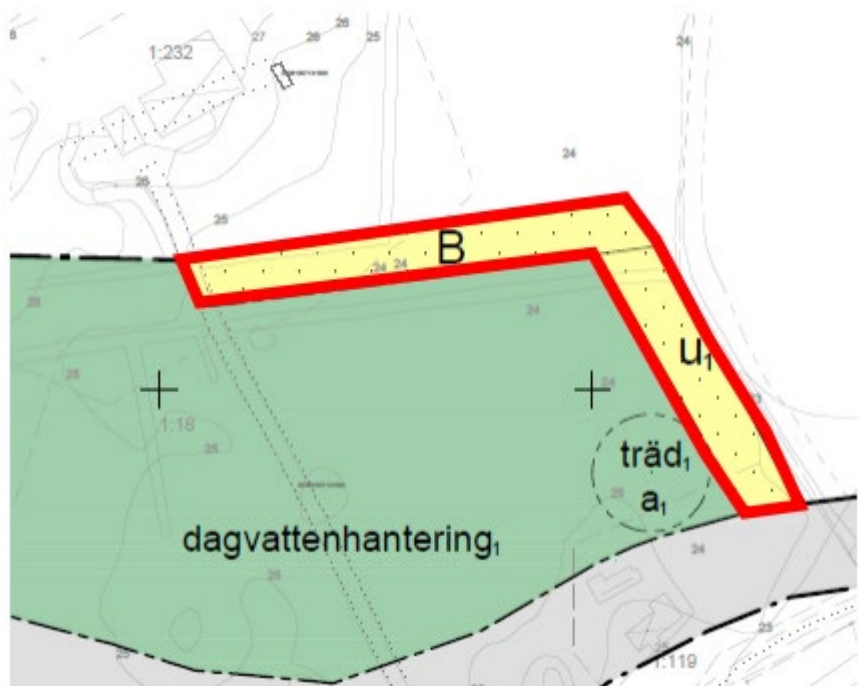
Här skulle man vilja se en förprojektering för att kontrollera djupet i systemet. Vattnet bör läggas samma sträcka för att minimera schakt och kostnader.

### Synpunkter gällande dagvatten och skyfall i plankarta planbeskrivning

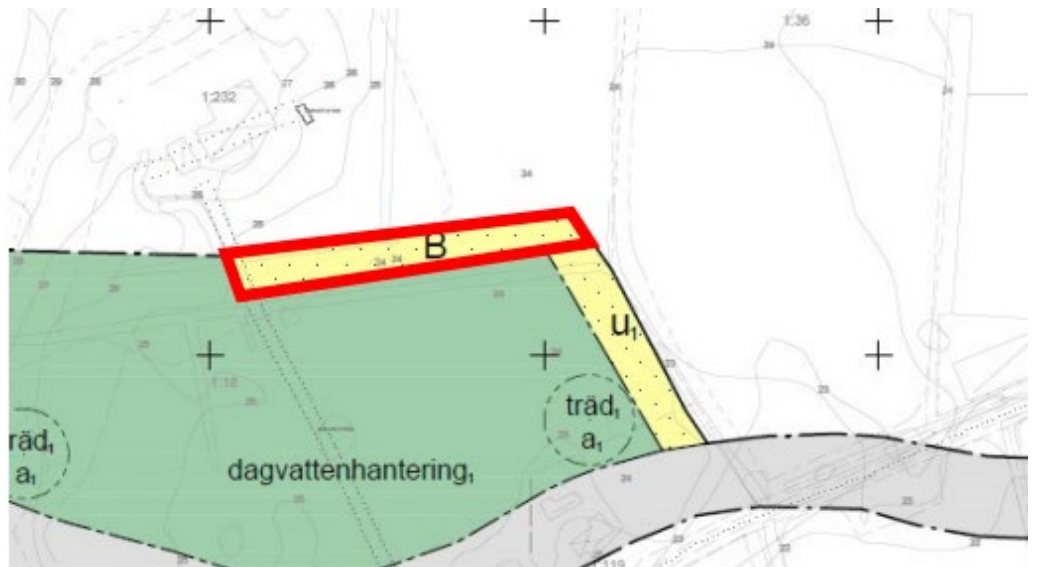
3. Diket markerat med rött i bilden nedan saknar planbestämmelser. Diket hanterar vatten från naturmark och kommer inte vara en del av den allmänna dagvattenanläggningen utan driftas av fastighetsägaren men det är viktigt att säkerställa yta i plankartan för diket så att inte befintlig fastighet får bekymmer.



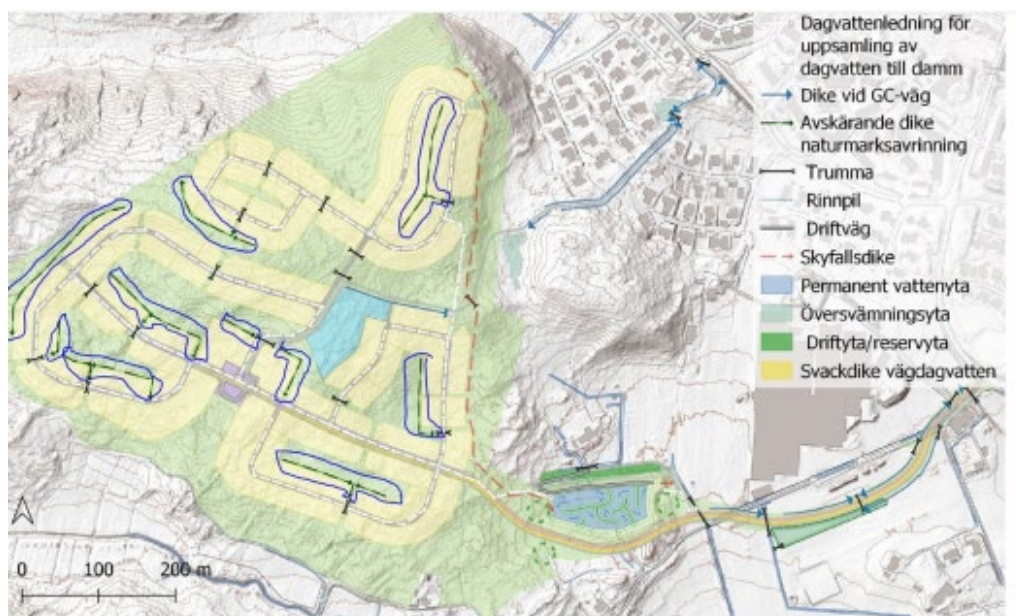
4. Driftväg ska ordnas på området som är rödmarkerat i bilden nedan. Servitutsavtal för att säkerställa VA-huvudmannens åtkomst ska ordnas.



5. Komplettera med en U-bestämmelse vid röd markering i bilden nedan för att möjliggöra eventuella framtida ledningsdragningar



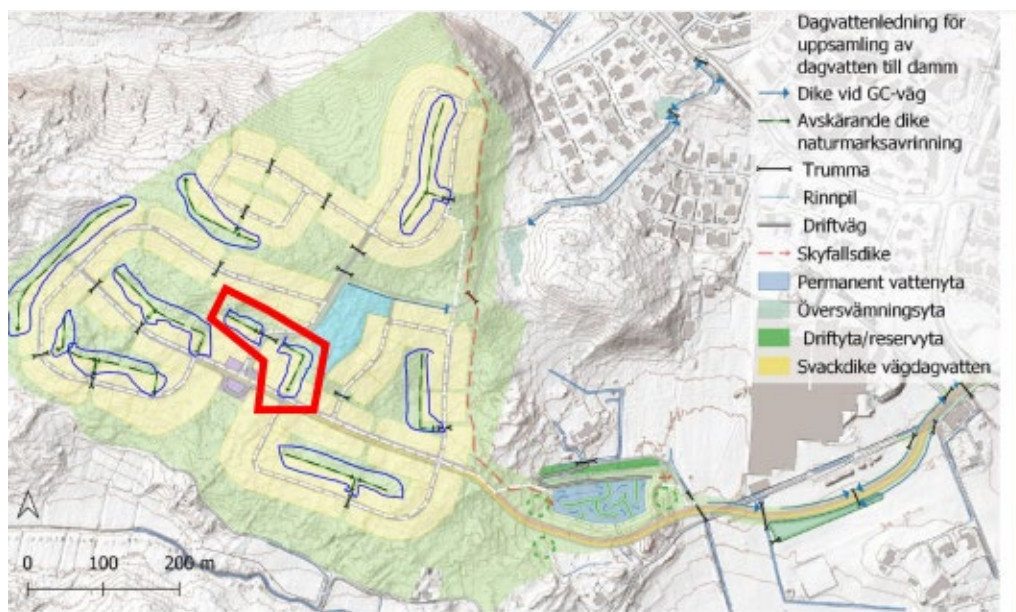
6. EEMs tidigare synpunkt från samrådsskedet är delvis åtgärdad. Samrådssynpunkt: *"Åtgärdsförslag ur DVU steg 2 har inte arbetats in i plankartan. Förslagsvis planläggs samtliga avskärande diken som GA på kvartersmark, se blåa markeringar i bilden nedan."*



Delvis uppfyllt, kommunen har kompletterat med:  
 g1 "Markreservat för gemensambetsanläggning för dike." samt dike 2 "Dagvattendike"

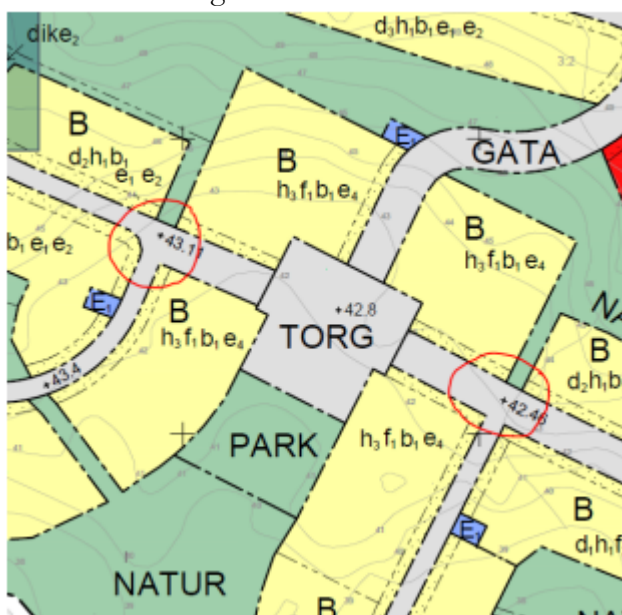
#### EEMs kommentar:

Planbestämmelser saknas i området i nedan bild (se röd markering), om inget avskärande dike planeras är risken att det skapas ett instängt område och det skapas en översvämningsrisk för transformatorstationen:



7. Sidan 36 i planbeskrivningen "Dagvatten". Komplettera nedan stycke med ordet "kan". "Det behövs reglering av såväl in- som utflöde till fördammen samt vid utloppet från anläggningen. Fördammens in- och utlopp KAN förses med avstängningsmöjlighet för att underlätta slamtömning samt möjliggöra avstängning av fördammen i fall av olycka uppströms."

8. I exploateringsavtalet kommer ansvarsgränser för planerad dagvatten- och skyfallsdamm förtydligas. Komplettera planbeskrivningen med detta när exploateringsavtalet finns framtaget.
9. Komplettera genomförande avsnittet, ekonomiska frågor med att ”Exploatören ansvarar för och bekostar dagvattenanläggningar inom kvartersmark, ansvaret för framtida drift och underhåll av dessa anläggningar är fastighetsägarens/gemensamhetsanläggningens”.
10. Underlag för avtal/tillstånd att få släppa dagvatten från områdets dagvattendamm till befintliga diken och markavvattningsföretag nedströms detaljplanen är under framtagande. EEM vill påminna/uppmärksamma om att tillstånden att få ansluta dag- och skyfallsvatten från planområdet ska vara underskrivna inom planarbetet för att genomförbarheten ska vara säkerställd.
11. Naturvatten ska inte ledas in i det allmänna dagvattennätet, det finns två punkter där man behöver se över om det går att göra natursläpp, se röda markeringar i bilden nedan.



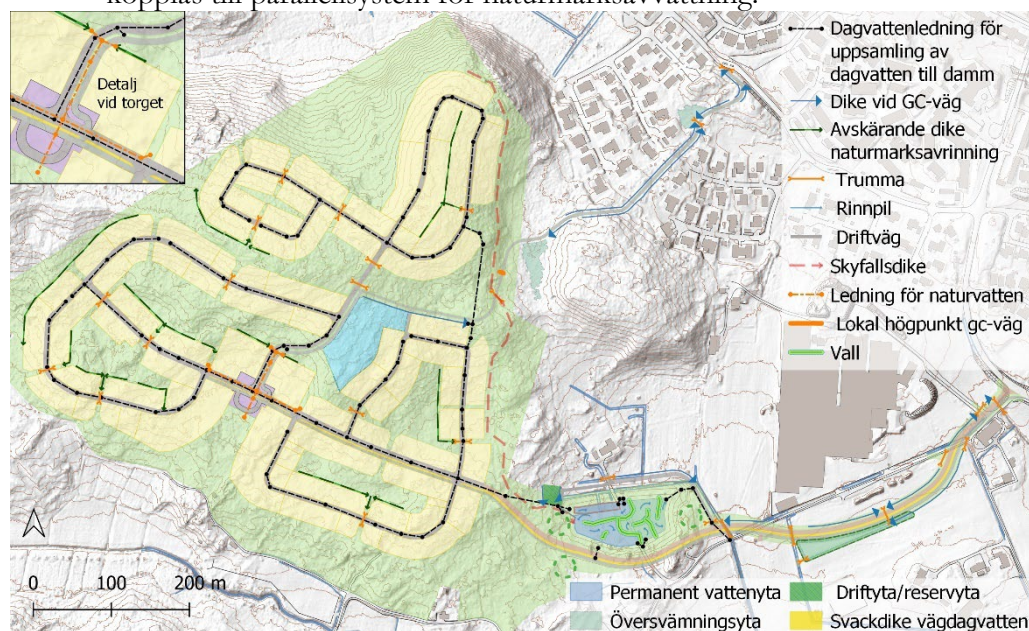
12. Sidan 51 ”Tekniska frågor” Utbyggnad och drift av vatten och avlopp. Exploatörerna bekostar anslutning till vatten- och avloppsnät enligt gällande taxa. Ta bort nedan text:

”Kostnad för VA-utbyggnad ska tas ut genom affärsmässigt avgiftsuttag, detta ska regleras i ett exploateringsavtal/ genomförandavtal mellan EEM och kommunen.”

**Svar:**

1. Frågan är avstämmd och exploatör bekostar förstärkningsåtgärder och kostnader för brandvattenpumpar och brandposter i enlighet med exploateringsavtal.
2. VA-systemskiss är uppdaterad utifrån EEMs synpunkter och har stämts av utan ytterligare frågor.
3. Yta för ny väg till bostadsfastighet är tilltagen för att ge utrymme för dike längs med vägen.

4. Marken kommer fortsatt att vara kommunal. Behövs servitutsavtal för VA-huvudmannen kommer det att ansökas om av kommunen och bekostas av exploatören i enlighet med exploateringsavtal.
5. U-området har utökats för att möjliggöra för eventuella framtida ledningsdragningar.
6. Se svar under punkt 11.
7. Mening har kompletterats med ordet "kan".
8. Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande kring ansvarsfördelningen för dagvatten- och skyfallsdamm.
9. Stycket om ekonomiska konsekvenser har kompletterats med information om att exploatör bekostar dagvattenanläggningar inom kvarteretsmark.
10. Avtal med dikesägare har tagit fram.
11. Avskärande dike på västra sidan läggs tillbaka i plankarta. Avskärande dike på östra sidan tas bort då det finns risk för bergschakt vilket inte är motiverat då naturområdet uppströms är litet. Istället läggs ett dike längs GC-vägen till samt trummor till dike mellan körbana och GC-väg. Ett parallell-system för naturmarksavvattning föreslås. Kupolbrunnar sätts i dike ner mot torget samt i nedkant av naturmarkssläppen. Brunnarna kopplas till parallellsystem för naturmarksavvattning.



12. Texten under tekniska frågor uppdateras.

**Hällbybrunns  
Hembygdsförening**

2025-01-10

Våra synpunkter från samrådet ang klapperstensfältet kvarstår. Vi anser dessutom att kallkällan vid Lilla Högberget ska skyddas, bl a av beredskapsskäl.

**Svar:**

Kommunen har gjort en sammanvägd bedömning i planarbetet av vilken mark som ska bevaras och mark som ska exploateras. Stora delar av klapperstensfältet bevaras i planförslaget men vissa delar kommer att i anspråk tas för bostadsbebyggelsen. Kallkällan ligger inom allmän plats för naturändamål i detaljplanen, vilket innebär att den inte kommer att exploateras, men den har inga särskilda skyddsbestämmelser.

**Privatperson 1** 2025-01-05

Jag lämnar en stark protest mot detta bygge och framför allt vägen dit som ska göras. Vill även poängtera att jag redan lämnat in en protest mot detta förra gången ni bad om det, vilket snart är 1 år sedan.

Sjelva bostadsbygget förstår jag inte syftet med, det finns inget behov av nya bostäder just nu ni i kommunen har massor med nybyggda lägenheter som står tomma och många här i Hällby också.

Att förstöra denna fina natur och skog där många går ut och njuter av lugn och ro, det fina djurlivet som finns och bara få njuta av suset i träden och fågelkvitter, det tycker jag är en katastrof. Ni säger att ni ska bevara naturen men med 500 bostäder inplanerade vet både ni och jag att den enda natur som kommer bibehållas om man jämför med det som är idag är något enstaka träd som kommer stå lite här och där och kanske någon damm eller nåt nånstans.

Det kommer bli en ofantlig massa trafik och mycket människor. Bilar, bussar, lastbilar, budbilar kommer fara fram och tillbaka det är inget jag anser att jag vill byta den befintliga naturen med.

Att prata om att ni måste tänka på hur ni ska göra med vatten och avlopp och hur ni ska leda bort allt vatten som redan samlas rätt kraftigt i skogen har jag redan varit på möte och diskuterat och det är som att prata med en vägg när man pratar med er på kommunen och exploatören. Det enda som sägs är att ”men det har vi tänkt på” ”Det ska vi titta över det kommer inte bli några problem”. Så det känns som att vad man än kommer med för invändningar har ni redan bestämt er, att det här kommer att genomföras.

Sen har vi vägen till det tilltänkta området som kommer att gå precis utanför vår tomt. Det tycker ju vi inte är optimalt som ni förstår. Där har vi också varit på möte och kommit med otaliga invändningar b.l.a om säkerheten vid in och utfart för traktorer eftersom det ska gå en gång och cykelbana intill vägen. Hur ska ni göra med bullret från trafiken vi har ingen lust att stirra in i ett bullerplank när vi är vana vid att ha vacker utsikt över åkrar och skog se harar hoppa runt om sommarkvällarna känna doft av nyslaget hö o.s.v Nu blir det väldigt poetiskt upplagt men jag vill ge er en bild av vad ni tar bort för oss genom att genomföra detta bygge.

Att sen få reda på vad som har tänkt genomföras av grannar som hört det från handelsträdgården Gustavslund vilket ni verkar ha haft kontakt med och ordnat markbyte och bredd av vägen in på deras ägor långt innan vi som bor precis intill fått reda på någonting är helt oacceptabelt. Ett fult spel anser jag där ni går till väga på sätt som man vet bara ska gynna er att få som ni vill.

**Svar:****Behov av bostäder**

Kommunen har tagit emot synpunkterna på planförslaget men bedömer fortsatt att området på lång sikt är lämpligt för bostadsbebyggelse. Eftersom detaljplanen

inte är förenlig med översiktsplanen genomförs detaljplanen med utökad förfarande. Översiktsplanen tas fram för att vägleda kommande planering men är inte ett juridiskt bindande dokument, den juridiska prövningen görs i detaljplan. Kommunen har inte möjlighet att initiera allt bostadsbyggande utan är beroende av privata initiativ.

Som fastighetsägare innebär framtagandet av detaljplan alltid en risk då kostnaden för framtagandet av detaljplanen kan uppgå till några miljoner och kommunen aldrig kan garantera att en detaljplan kommer att få laga kraft.

Kommunen har som ambition att skapa en planberedskap vilket innebär att vi planlägger för ett framtida behov. Alla bostäder som planläggs för kommer inte att byggas direkt utan det kommer sannolikt att ske etappvis. För att i framtiden få en bra helhet planlägger vi för ett stort antal bostäder samtidigt så att när behov och efterfrågan finns ska det vara möjligt att bygga ut området på ett hållbart sätt.

Planförslaget bedöms föreslå utveckling av bostäder i linje med översiktsplanens inriktning ”Hållbar struktur och starkare kopplingar stad och land”. Kommunen bedömer detaljplanens utveckling som långsiktigt hållbar god boendemiljö i närheten av centrala Eskilstuna (ca 6 km), strax utanför översiktsplanens utpekade förtättningszon.

Enligt kommunens översiktsplan bedöms bostadsbyggande vara ett väsentligt samhällsintresse i direkt anslutning till utvecklingsnoder, serviceorter liksom inom 600 meter på vardera sida av de vägar (stråken) som leder fram till dessa. Med väsentligt samhällsintresse avses att aktuell förändrad markanvändning bidrar till en hållbar samhällsutveckling lokalt, regionalt, nationellt och/eller internationellt, exempelvis genom bostadsförsörjning, livsmedels- eller energiproduktion, nya jobbtillfällen eller utökad service. Av den anledningen kommer jordbruksmark prövas för bebyggelse i större omfattning än andra områden vilket gör att jordbruksmark får bebyggas för att tillgodose detta. Följande stråk avses: Vägen mot Torshälla, Sundbyholm, Kvicksund samt väg 230 mot Alberga, väg 214 mot Hållsta och Näshulta kyrkby, gamla E20 mot Kjula samt vägen till Ärla via Hållberga. Kommunen strävar efter ett blandat bostadsbestånd i varje stadsdel och ort med olika storlekar, hustyper och upplåtelseformer och en blandning av hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt ända ner på kvartersnivå.

Förändringen kommer innebära att natur tas i anspråk för att bygga bostäder vilket innebär att fler människor kommer bo och röra sig på platsen. Detaljplanen bevarar dock en hel del naturmark och det finns mycket natur runt Hållbybrunn som fortsatt kommer vara tillgänglig för allmänheten. Platsen kommer därmed ha kvar många kvaliteter som gör den attraktiv även för nya bostäder, som närheten till naturen och närhet till befintlig samhällsservice som skola och kollektivtrafik. Med ett större boendeunderlag i Hållbybrunn finns också större möjligheter att utveckla befintlig service. Hållbybrunn ligger även inom cykelavstånd till centrala Eskilstuna.

### **Naturvärden**

Detaljplanen bevarar 16 hektar naturmark och det finns mycket natur runt

Hällbybrunn som fortsatt kommer vara tillgänglig för allmänheten.

Enligt den trafik och bullerutredning som tagits fram kommer framtida trafik inte att överstiga några riktvärden för buller för befintliga bostadshus. Ekvivalent ljudnivå vid fasad kommer att hamna på ca 50 decibel vilket kan jämföras med ljudet från ett kylskåp på 1 meters avstånd.

Utvecklingen av detta bostadsområde innebär att ett stort markområde tas i anspråk och konsekvenserna blir en stor påverkan på befintliga miljöer. Därför har kommunen under en lång process tagit fram underlag och gjort stegvisa avväganden i enlighet med gällande lagstiftning. Kommunen tog kontakt med de fastighetsägare som ägde mark som planerades ingå i detaljplanen i ett tidigt skede. Övriga sakägare blev inbjudna först till samrådet. Kommunen följer plan och bygglagen där sakägare och allmänheten har möjlighet att yttra sig i samrådet och granskningen.

**Privatperson 2** 2025-01-05

Jag anser inte att alla åsikter i inskickade frågor blivit besvarade på ett sätt som inger trovärdighet.

Ni svarar att man inte bedömer att det kommer påverka Hällbybrunn negativt. Oavsett om det gäller ökad brottslighet, ökad osäkerhetskänsla, hastighetsöverträdelser osv osv.

Hur kan allt bara bli bättre?

Och för vem blir det bättre?

Vem är byggherre för projektet?

Har ni inga saker i projektet som är en risk för att påverka negativt?

Skogen som kommer tas bort för detta går inte att återställa, någonsin.

**Svar:**

När en ny detaljplan tas fram gör kommunen bedömningen enligt Plan och Bygglagen, Miljöbalken och Miljöbedömningsförordningen. Utifrån dessa ska bebyggelsen vara lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet och inte innebära några risker för olyckor, översvämning eller erosion. När kommunen skriver att detaljplanen inte kommer att påverka Hällbybrunn negativt är det utifrån att kraven i PBL, Miljöbalken och Miljöbedömningsförordningen uppfylls.

För en del kan ett genomförande av detaljplanen upplevas som en försämring jämfört med idag, då exempelvis bullernivåer kommer att öka från dagsläget och en del av skogen kommer försvinna. Detaljplanens genomförande kommer dock inte att innebära att några riktvärden för buller eller miljö kvalitetsnormer överskrids. Exploatering av naturmark innebär alltid en stor påverkan på befintlig miljö men ett växande samhälle kräver ytterligare markanspråk, därför finns lagstiftning kring hur man bedömer om fördelarna överväger nackdelarna vid ett sådant ianspråktagande.

Hällbybrunn trädgårdsstad AB är byggherre i detaljplanen.

Kommunen är medveten om att skog som tas i anspråk för bostadsbebyggelse

inte kommer att vara möjlig att återställa. Skogen med de högsta naturvärdena bevaras inom detaljplanen, totalt 16 hektar.

**Privatperson 3** 2025-01-10

Planförslaget för nya bostadsområdet medför stor miljöpåverkan för hela Hällbybrunn. Skogen med bär, blåsippor och svamp kommer att förstöras. Även stråk för promenader förstörs samt påverkar även de som cyklar och folk som rider med sina hästar i skogen. Miljöpåverkan av trafiken på Gustasborgsvägen, Hagbyvägen och vägarna runt hela området. Vid byggnation av 475 bostäder kommer antal bilar som trafikerar området bli sannolikt ca 1000 stycken och detta påverkar miljön och gatorna runt hela Hällbybrunn. Trafiken till Hällbyskola kommer också påverkas.

Hoppas verkligen att detaljplan Hällby-Ökna 3:2, Hällbybrunn, Eskilstuna kommun inte antas.

**Svar:**

Det stämmer att detaljplanen kommer att innebära en stor förändring på platsen som kommer att påverka naturen. All natur kommer inte att försvinna, skogen med de högsta naturvärdena bevaras, totalt 16 hektar. Stråk för att ta sig genom området och vidare ut i skogen kommer att säkerställas. Det kommer fortfarande vara möjligt att gå, cykla och rida genom området.

Miljöpåverkan från den ökade trafiken bedöms inte bli så stor att den skulle utgöra några risker att överskrida miljö kvalitetsnormer eller påverka människors hälsa. En trafikutredning har tagits fram för att säkerställa att befintliga vägar kan hantera den ökande mängden trafik som ett fullt utbyggt område skulle generera.

**Privatperson 4** 2025-01-10

Den planerade byggnationen blir en stor påverkan på mig och andra Hällbybors livskvalité.

Hällbyskogarna är viktiga för oss som bor i Hällby, där har vi tillgång till bra rekreation och fina möjligheter att plocka svamp och bär.

De senaste åren har granbarksborren och vildsvin förstört stora delar av skogen och nu pågår en stor gallring i en stor del av skogarna nära bebyggelsen. Det känns som att skogen helt försvinner och på så vis ändrar det allra viktigaste argumentet för att vilja bo i Hällby.

Uppfattningen att planförslaget inte har någon betydande miljöpåverkan måste vara en missuppfattning, då den påverkar många människors livsmiljö. Därför skrota planförslaget och låt oss behålla "vår" skog.

**Svar:**

Hela detaljplanen kommer inte att byggas ut direkt utan det kommer sannolikt att ske etappvis. Skog runt planområdet kommer ha möjlighet att återhämta sig innan detaljplanen är fullt utbyggd. Stråk för att ta sig genom området och vidare ut i skogen säkerställs i detaljplanen.

När kommunen gör bedömningen om en detaljplan innebär betydande

miljöpåverkan görs den utifrån kriterier i Miljöbalken och Miljöbedömningsförordningen.

Utdrag ur Miljöbedömningsförordningen:

**Att undersöka om genomförandet av en plan eller ett program kan antas medföra en betydande miljöpåverkan**

**5 §** Vid en undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken ska identifieringen av omständigheter som i det enskilda fallet talar för eller emot en betydande miljöpåverkan utgå ifrån

1. i vilken utsträckning planen, programmet eller ändringen
  - a) anger förutsättningar för verksamheter eller åtgärder när det gäller lokalisering, typ av verksamhet, storlek eller driftsförhållanden eller genom att fördela resurser,
  - b) har betydelse för de miljöeffekter som genomförandet av andra planer eller program medför,
  - c) har betydelse för att främja en hållbar utveckling eller för integreringen av miljöaspekter i övrigt, eller
  - d) har betydelse för möjligheterna att följa miljölagstiftningen,
2. miljöproblem som är relevanta för planen, programmet eller ändringen,
3. de sannolika miljöeffekternas och det påverkade områdets utmärkande egenskaper,
4. i vilken utsträckning det går att avhjälpa de sannolika miljöeffekterna,
5. miljöeffekternas gränsöverskridande egenskaper,
6. miljöeffekternas omfattning,
7. riskerna för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter,
8. det påverkade områdets betydelse och sårbarhet på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, dess kulturvärden eller andra utmärkande egenskaper i naturen, och
9. påverkan på områden eller natur som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt.

Detaljplanen möjliggör inte för några störande eller miljöfarliga verksamheter. Det är möjligt att bygga ut bostäderna i detaljplanen på ett hållbart sätt. Miljökvalitetsnormer riskerar inte att överskridas. Detaljplanen berör inga arter som omfattas av artskydd. Många av de negativa miljöeffekterna som skulle kunna uppstå med detaljplanen bedöms kunna avhjälpas.

Kommunen är medveten om att detaljplanen innebär en stor förändring av området men bedömer fortsatt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer innebära en betydande miljöpåverkan.

**Privatperson 5** 2025-01-10

Jag vill absolut inte ha ett nytt bostadsområde i Hällby. Det är bara ett sätt av sossarna att bygga 500 000 nya bostäder i Sverige för att placera invandrare.

**Svar:** Kommunen har mottagit synpunkten. Detaljplanen tas fram på initiativ av en privat fastighetsägare. Kommunen har gjort bedömningen att platsen är lämplig

för bostäder.

**Privatperson 6** 2025-01-10

Jag är fullständigt emot att ni bygger i Hällby-Ökna.  
Vi är många som är emot det fullständigt med byggandet och är upprörda över det.

Vi som bor här älskar denna fina skog. Jag och min familj har gått i den fina skogen i 25 år varit med barnen grillat korv byggt kojor lekt och plockat bär och så fina svampmarker och fina hundpromenader och promenad för alla.  
Betyder så mycket för så många i alla åldrar.

Ni säger att det blir så fina grönområden men det finaste försvinner.  
SNÅLLA RÖR INTE VÅR SÅ FINA SKOG.

Nu räcker det med avverkning av skog och byggandet.

Det står nu så mycket tomma bostäder ändå i Eskilstuna.

STOPPA PLANEN AV BYGGANDET.

**Svar:** Kommunen har mottagit synpunkterna. Hela detaljplanen kommer inte att byggas ut direkt utan det kommer sannolikt att ske etappvis. Skogen med de högsta naturvärdena bevaras inom detaljplanen, totalt 16 hektar. Stråk för att ta sig genom området och vidare ut i skogen säkerställs i detaljplanen.

**Privatperson 7** 2025-01-29

Förlängd svarstid har medgetts av kommunen.

**Synpunkter på Detaljplan för Hällby-Ökna 3:2, diarienummer SBYN/2024:55**

Jag anser att förslaget till Detaljplan Hällby-Ökna 3:2 ej ska antas, då planens genomförande skulle innebära  
- att värden som ej går att återskapa i form av värdefull natur - med höga naturvärden - i ett större sammanhängande mosaikartat skogs- och jordbrukslandskap och ett värdefullt natur- och rekreationsområde, kommer att gå förlorat för all framtid.

Detaljplanen är inte förenlig med den gällande översiktsplanen, området är varken utpekad som planeringsområde för bostäder respektive blandad bebyggelse, eller ligger heller inte inom markanvändningskartans utpekade stråk för bebyggelse. Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare uttryckt områdets stora upplevelse- och bruksvärde som fritids- och rekreationsområde. Skogsstyrelsen anser att det är angeläget att i möjligaste mån bevara tätortsnära skogsområden.

Trots att Planenheten konstaterar att detaljplanen ”innebär ett stort ingrepp i jungfrulig mark”, anses fördelen med att täcka bostadsbehovet i kommunen på lång sikt väga tyngre. Bostadsområdet förväntas dra nytta av och ansluta till den

infrastruktur som byggs för att åstadkomma en effektiv mark- och resursanvändning. Det vill säga, ny infrastruktur ska byggas, inte använda befintlig. Detta kommer att kräva stora investeringar och ekonomiska resurser från kommunens bolag.

”En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov”  
*Hållbar utveckling enligt Brundtland-rapporten 1987* Ovanstående citat återfinns i Översiktsplan 2030 för Eskilstuna. Citatet kan tolkas som att kortsiktiga vinster ska stå tillbaka för hållbarhet och långsiktighet. Det allmänna intresset av att bevara planområdet för allmänhet och kommande generationer väger tyngre än det enskilda intresset av att exploatera planområdet, då behovet av bostäder kan tillgodoses enligt Översiktsplanen 2030.

#### BEHOV BOSTÄDER

Detaljplanens syfte att möjliggöra ett nytt bostadsområde samt att bevara och öka tillgängligheten till naturvärden kan uppnås genom den antagna Översiktsplanen 2030, vars huvudprincip är att förtäta staden inifrån och ut. Översiktsplanens utpekade planområden innefattande 15 000 bostäder borde rimligtvis kunna inrymma aktuellt behov på 7 500 bostäder till 2030.

För att klara utbyggnadsbehoven för bostäder, behöver Eskilstuna kommun ta fram detaljplaner inom Översiktsplanen, med så optimal markanvändning som möjligt och där lämpligheten är stor, med natursköna lägen och närhet till naturen, utan att radera värdefull natur, och hög boendekvalitet med omkringliggande grönområden. ”Detaljplan för Hällby-Ökna 3:2” är inte initierad av Eskilstuna kommun, utan av markägare med ekonomiska intressen av att exploatera området.

Översiktsplanen tar höjd för 15 000 bostäder, men dess utbyggnadsanalys visar att det finns en överkapacitet i planen med 30 000, det vill säga 45 000 bostäder är möjliga att bygga, 22 000 inom utpekade planområden i Översiktsplanen och 23 000 inom Översiktsplanens bebyggelsestruktur. Utbyggnadsanalysen visar alltså att Översiktsplanen med råge möjliggör för de 15 000 bostäder som planen tar höjd för.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Planenheten, säger i Samrådsredogörelse – utökat förfarande, att den demografiska prognosen sammantaget anger att 7 000 – 7 500 bostäder behöver byggas till 2030, i nuläget bedöms behovet ha halverats från Översiktsplanens 15 000 bostäder. Med dessa förutsättningar borde det inom Översiktsplanens dels utpekade områden, dels inom planens bebyggelsestruktur rymmas 7 500 bostäder. Argumentet att det finns fastighetsägare som inte är intresserade av att bygga bostäder, samt att det i detaljplaneskeden görs detaljerade undersökningar som visar på mindre lämplighet än vad Översiktsplanen angav, förefaller mycket svagt.

#### NATUR – LANDSKAPSBILD – KULTURMILJÖ - FÅGLAR

Av 36,5 hektar skogsmark kommer enligt planen en stor del av skogen att skövlas, 18 hektar, att avverkas och exploateras. Det är en betydande areal som för all framtid går förlorad som natur- och rekreationsområde. Planområdet utgör en del

i ett större sammanhängande mosaikartat skogs- och jordbrukslandskap och har ekologisk betydelse som grön korridor för löv- och barrskogslevande arter. Vid exploatering kommer förutsättningarna för djurliv och vegetation att helt förändras, de planerade ”spridningskorridorerna” kan inte kompensera det förlorade större sammanhängande landskapet. 8 naturvärdesobjekt har identifierats, varav 4 klassificeras som objekt med påtagligt naturvärde, samt 4 objekt har visst naturvärde. Objekten utgör en betydande areal av planområdet.

Det öppna jordbrukslandskapet söder om planområdet innehar väldigt höga kvaliteter och bör inte förvanskas enligt Planenheten. Trots denna insikt planeras i den sydvästra delen av planområdet tät bebyggelse mycket nära det gränsande värdefulla omgivande södra landskapet.

De högre naturvärden som har identifierats inom planområdet – klass 3, påtagligt naturvärde – finns i områdets södra och västra del. Dagvatten-/ skyfallsdammen placeras i område med naturvärden klass 3, det vill säga påtagligt naturvärde.

Där intrång i områden med naturvärdesklass 3 sker ska kompensation utredas, enligt Eskilstuna kommuns grönplan. Detaljplanen utgör i hög grad intrång i områden med klass 3. Har utredning gjorts, och med vilket resultat samt hur får man tillgång till den?

Åtgärder som spridningskorridorer och smitvägar, en smal remsa av skog, en skogsridå, ett visst avstånd till betesmark, kommer inte att kompensera förlusten av ett helt landskap, detaljplanen kommer att medföra mycket stora ingrepp i planområdet och i gränsande värdefulla omgivande landskap.

För bygden viktiga inslag kommer att påverkas, som klapperstensfältet. En arkeologisk fyndplats har konstaterats inom planområdet. Det finns 4 torpmiljöer söder om planområdet. Inga av ovanstående kulturmiljöer är lagskyddade, vilket tyvärr medför att ingen hänsyn tas till dessa.

En riktad fågelinventering som kan fastställa vilka arter som med säkerhet häckar inom området, alternativt en artutredning, som tar det omgivande landskapet i beaktande - då områdets naturvärde bör ses på landskapsnivå - behöver göras, vilket föreslås av ”Naturvårdsinventeringen”.

## MILJÖ

En miljökonsekvensbeskrivning (MBK) enligt PBL (2010:900) är nödvändig, trots det särskilda beslutet att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. ”Bedömning av miljöpåverkan” under kapitlet Konsekvenser räcker inte, där det står att under förutsättning av förebyggande åtgärder kan man undvika att de negativa förväntade effekterna blir betydande.

## FÖRUTSÄTTNINGAR - INFRASTRUKTUR

Detaljplanen står i strid med Översiktsplanen 2030 och det finns flera försvårande omständigheter för exploatering av området. Förutsättningarna för exploatering av planområdet är ur många aspekter dåliga, med kritiska punkter, som

- Helt ny infrastruktur krävs avseende vatten och avlopp, el, nytt område för tekniska anläggningar, flytt av transformatorstation, fjärrvärme, brandvatten, bredband, avfall, tele, fiber

- Teknik för dagvatten- och skyfallshanteringen, en stor anläggning med dammar och våtmark - i granskningsunderlaget med ännu större areal på totalt 5 000 m<sup>2</sup> - nu med ändrad ny placering inom planområdet
- Utformning och höjdsättning av fastigheter med hänsyn till dagvatten- och skyfallshanteringen
- Omfattande och kostnadsdrivande schaktningsarbeten på grund av områdets förutsättningar, även bergarbeten/sprängningar av okänd omfattning. Bergschakt förväntas för VA-ledningar. Riskerna för berg är störst i norra och västra delen, men även risk i övriga delar.
- Stödkonstruktioner mot vägar och tomter för att hantera dagvatten och släntlutningar
- Troligt behov av kompletterande underjordiska fördröjningsanläggningar för gatenätet
- Högriskområde för markradon. Ny bebyggelse sägs ska byggas radonsäkert, vilket innebär att man förbereder för radonsanering i form av radonsug-/radonpump. Detta medför extra kostnad för fastighetsägaren.

Detta kommer att medföra betydande kostnader. Eskilstuna kommun kommer att ha driftansvar och därmed ansvara för driftkostnaden årligen för all allmän platsmark, vilken inkluderar dagvatten-/skyfallsdammen och även diken. Driftkostnaden årligen uppges bli 501 805 kr för gator och torg, och 848 136 kr för naturområden, där dammen ingår. Eskilstuna kommuns bolag Eskilstuna Energi och Miljö AB kommer att bära kostnaden för alla investeringar och ha driftansvar för den helt nya infrastrukturen, det vill säga både investerings- och driftkostnader. En del av kostnaderna kommer att direkt bäras av boende i området, fastighetsägare och hyresgäster, andra indirekt av invånarna i Eskilstuna kommun via kommunalskatten.

#### MILJÖ

Ökad biltrafik, försämrade luftkvalitet förväntas lokalt, minskad koldioxidinbindning, vilket försvårar att kommunen blir klimatpositiv till år 2045.

#### EKONOMI

Innehållet och de ekonomiska konsekvenserna av exploateringsavtalet behöver förtydligas, vilket skulle ha skett i detta förslag till detaljplan, likaså ansvarsfördelning och driftansvar för dagvattenhantering.

#### STÖRNINGAR

Under planerad genomförandetid på upp till 15 år kommer schaktnings-, bergsprängnings- och bergkrossnings-arbeten, samt transporter och avverkning att medföra stora störningar i området, för allmänhet och boende i anslutning till planområdet.

#### SYNPUNKTER FRÅN SAMRÅDSREDOGÖRELSE

I Samrådsredogörelse – utökat förfarande, finns en sammanställning över inkommande synpunkter från detaljplanesamrådet, dessa skriftliga yttranden – från Länsstyrelsen, kommunens miljökontor, Lantmäteriet, Skogsstyrelsen m fl samt många privatpersoner - finns tillgängliga i sin helhet på Planenheten,

Samhällsbyggnadsförvaltningen. Dessa yttranden är mycket intressanta med många kloka och ansvarsfulla synpunkter.

Jag hänvisar även till mina tidigare synpunkter i samrådet, som Privatperson 25, sid 24–27 i denna ”Sammanställning av synpunkter”.

Det vore värdefullt om alla inkomna synpunkter från detta planskede i beslutsunderlaget tillställs beslutande i stadsbyggnadsnämnd och kommunfullmäktige.

**Svar:**

Eftersom detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanen genomförs detaljplanen med utökat förfarande. Översiktsplanen tas fram för att vägleda kommande planering men är inte ett juridiskt bindande dokument, den juridiska prövningen görs i detaljplan. Kommunen har inte möjlighet att initiera allt bostadsbyggande utan är beroende av privata initiativ.

Som fastighetsägare innebär framtagandet av detaljplan alltid en risk då kostnaden för framtagandet av detaljplanen kan uppgå till några miljoner och kommunen aldrig kan garantera att en detaljplan kommer att få laga kraft.

Kommunen har som ambition att skapa en planberedskap vilket innebär att vi planlägger för ett framtida behov. Alla bostäder som planläggs för kommer inte att byggas direkt utan det kommer sannolikt att ske etappvis. För att i framtiden få en bra helhet planlägger vi för ett stort antal bostäder samtidigt så att när behov och efterfrågan finns ska vara möjligt att bygga ut området på ett hållbart sätt.

Planförslaget bedöms föreslå utveckling av bostäder i linje med översiktsplanens inriktning ”Hållbar struktur och starkare kopplingar stad och land”. Kommunen bedömer detaljplanens utveckling som långsiktigt hållbar god boendemiljö i närheten av centrala Eskilstuna (ca 6 km), strax utanför översiktsplanens utpekade förtättningszon. Boendeunderlaget bedöms generera ett större kundunderlag för service i Hällbybrunn.

**Behov av bostäder**

Enligt kommunens översiktsplan bedöms bostadsbyggande vara ett väsentligt samhällsintresse i direkt anslutning till utvecklingsnoder, serviceorter liksom inom 600 meter på vardera sida av de vägar (stråken) som leder fram till dessa. Med väsentligt samhällsintresse avses att aktuell förändrad markanvändning bidrar till en hållbar samhällsutveckling lokalt, regionalt, nationellt och/eller internationellt, exempelvis genom bostadsförsörjning, livsmedels- eller energiproduktion, nya jobb tillfällen eller utökad service. Av den anledningen kommer jordbruksmark prövas för bebyggelse i större omfattning än andra områden vilket gör att jordbruksmark får bebyggas för att tillgodose detta. Följande stråk avses: Vägen mot Torshälla, Sundbyholm, Kvicksund samt väg 230 mot Alberga, väg 214 mot Hällsta och Näshulta kyrkby, gamla E20 mot Kjula samt vägen till Ärla via Hällberga. Kommunen strävar efter ett blandat bostadsbestånd i varje stadsdel och ort med olika storlekar, hustyper och upplåtelseformer och en blandning av hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt ända ner på kvartersnivå.

**Natur och landskapsbild**

Spridningskorridorerna som planeras är inte en kompensation för den natur som

tas i anspråk för bostäder. Spridningskorridorerna binder ihop naturområdena runt planområdet och säkerställer att växter och djur ska kunna spridas och röra sig.

För naturvärdesklass 3 som tas i anspråk har kommunen med kommunekolog sett över vilka träd och växter som ska skyddas inom området för att kompensation ej ska vara nödvändig. Utformningen av dagvattendammen har justerats för att bevara träd. Särskilt skyddsvärda träd och en radie på 13 meter runt dessa har ett extra skydd i plankartan. Kommunekolog bedömer även att dagvattendammen kan ha en positiv inverkan på den biologiska mångfalden genom att skapa en konstgjord våtmark som gynnar växt och djurlivet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Exploateraren kommer att ta kostnader för investeringar vilket regleras i exploateringsavtalet. Driftkostnader kommer som beskrivet att landa på kommunen och de kommunala bolagen.

Ekonomiska konsekvenser har förtydligats i planbeskrivningen inför antagande.

### **Förutsättningar och infrastruktur**

Att utveckla ett bostadsområde i den här skalan kräver infrastruktursatsningar oavsett var i kommunen det planläggs. Kommunen måste alltid ta hänsyn till dagvatten och skyfall i detaljplaner. Någon typ av dagvattendamm hade blivit aktuellt oavsett var exploateringen hade lokaliserats då vi ser detta i andra liknande detaljplaner i kommunen.

Olika områden har olika förutsättningar som kan bli kostnadsdrivande. Detaljplanen är utformad för att kunna minimera schaktning och sprängning men det kommer bli nödvändigt i vissa delar av området. Berg och jordarterna i området skapar däremot goda stabilitetsförhållande och minimal risk för sättningar och skred vilket är positivt.

Markradon är vanligt förekommande i hela landet och det finns flera olika metoder för att bygga radonsäkert. Kostnaderna för att bygga radonsäkert vid nybyggnad är relativt låga.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

När kommunen gör bedömningen om en detaljplan innebär betydande miljöpåverkan görs den utifrån kriterier i Miljöbalken och Miljöbedömningsförordningen. För en del kan ett genomförande av detaljplanen upplevas som en försämring jämfört med idag, då exempelvis bullernivåer kommer att öka från dagsläget och eventuellt försämrade luftkvalité. Detaljplanens genomförande kommer dock inte att innebära att några riktvärden för buller eller miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen kommer att innebära konsekvenser för miljön men dessa bedöms inte bli betydande i den grad att det skulle påverka människors hälsa eller säkerhet och därför tas ingen miljökonsekvensbeskrivning fram.

Kommunen har många mål som i vissa fall är motsägelsefulla. All ny bebyggelse, oavsett var i kommunen den placeras, skulle påverka klimatmålen. Området för

detaljplanen bedöms ha goda förutsättningar för att uppföra bebyggelse på ett hållbart sätt med åtgärder för att minska klimatpåverkan.

### Störningar

Störningar under byggnationstiden regleras av annan lagstiftning och kan inte regleras i en detaljplan. Genomförandetider är den period där fastighetsägare kan garanteras ett bygglov i enlighet med detaljplanen. Genomförandetiden betyder inte att det kommer att pågå byggnation kontinuerligt under 15 år

### Redovisning av synpunkter

Alla synpunkter från samrådet redovisades inte i sin helhet i samrådsredogörelsen för att förenkla läsbarheten. Kommunen har tagit åt sig av synpunkten och redovisa här granskningssynpunkterna i sin helhet tillsammans med svaren.

#### Privatperson 8 2025-01-31

Förlängd svarstid har medgetts av kommunen.

Frågor och Synpunkter, som vi anser bör besvaras och beaktas

- Varför har ingen hänsyn tagits till vår skrivelse 27 februari 2024 när det gäller det befintliga dike som kommer från fastigheten Hällby-Ökna I: 18 och rinner ut på vår fastighet Hällby-Ökna I :16?
- Noterar att stor avvikelse har skett från fas I till fas 2  
Varför inget nytt samråd när så stora viktiga ändringar gjorts som påverkar hela projektet?
- Varför togs den övre dagvattendammen bort?
- Varför ändrades den nedre dagvattendammen till en stor eller två dammar
- Hur tänker man med infiltrationen när fastigheten Hällby-Ökna I: 16 inte kan ta emot mer än nuvarande mängd vatten från fastigheten Hällby-Ökna I: 18
- Var ligger grundvattennivån på fastigheten Hällby-Ökna I: 18?
- Hur skyddar man dammen?
- Hur renas dammen?
- Varför har man inte besiktigat de befintliga vattenkällor som rinner ut på fastigheten Hällby-Ökna 1:16
- Vilken kvalitet kommer vattnet att ha som släpps ut i befintligt dike?
- Har vattennivån i det befintliga diket mätts om inte bör den mätas?
- Hur beräknas utsläppet av vatten när inte befintlig nivå, som mätts får höjas i diket enligt Eskilstuna kommun
- Hur undviker man att vattnet i diket inte drabbar åkerdräneringarna på fastigheten Hällby-Ökna 1:16 Maximal vattennivån i diket från Hällby-Ökna I: 18 får inte ligga högre än dräneringsrörens utlopp.
- VARFÖR har ägarna till fastigheten Hällby-Ökna I: 16 inte tillfrågats då utloppet från diket till bäcken, som kommer från Bergsjön mynnar ut på fastigheten Hällby-Ökna I: 16?
- Varför är marken på fastigheten Hällby-Ökna I: 18 lämplig för en dagvattendamm?
- Vilken jord typ består fastigheten Hällby-Ökna I: 18 av och är jorden

lämplig för infiltration?

- Varför tas inte hänsyn till att stillastående vatten både luktar, färgas och samlar myggor?
- Har ingen hänsyn tagits till de många fridlysta huggormar som finns på området?
- Hur tänker man när all viktig fauna och djurliv försvinner från området som fortfarande är strövområde för boende i Gustavsborg?
- Har man tagit i beaktande att fastigheten Hällby-Ökna I: 18 är strövområde i all evinnerlig tid enligt från tidigare förfrågan om försäljning till bostäder. Avslaget på försäljningen av fastigheten Hällby-Ökna 1:18 till bostäder var strax före fastigheten såldes privat 2001?
- Vem ersätter ekonomiskt de grannar som får otjänligt vatten i sina borrade brunnar?
- Vem ersätter markägaren ekonomiskt på fastigheten Hällby-Ökna I: 16 om marken förstörs av otjänligt vatten till odling eller blir sumpmark?
- Vad händer om otjänligt vatten kommer ut i bäcken som kommer från Bergsjön och rinner ut i Mälaren Vem är ansvarig?
- Om vattennivån i det befintliga diket inte får höjas enligt information från Eskilstuna kommun.
- Hur tänker man lösa problemet när dagvattendammen är för full och det befintliga diket redan nått maximal nivå?
- Hur många kubikmeter vatten rymmer dagvattendammen och hur djup?
- Har man tagit i beaktande att servitut finns på vägen bl.a. till fastigheten 1: 19?
- Har man tagit i beaktande att fastigheten Hällby-Ökna 1: 119 bostadshus är i stora delar uppbyggd av material från fastigheten Hällbybrunns Badhotell när det revs dock ej fönstren? Bostadshuset borde vara K-märkt
- Har man tagit i beaktande att fastigheten Hällby-Ökna 1: 16 gränsar till fastigheterna Hällby-Ökna 1: 18, 1: 119, 1 :225 och 1: 15 Fastighetsägarna till fastigheten Hällby-Ökna 1: 16 har ej blivit underrättade
- Hur nära en villa på fastigheten Hällby-Ökna 1 :225 får man bygga en stor väg/gata?
- Hur är det tänkt att nuvarande vägförenings väg från fastigheten Hällby-Ökna 1: 16 med flera fastigheter skall anslutas
- Har vägen/gatan fått en annan sträckning än på fas 1? Är så fallet stämmer inte sträckningen med den ursprungliga. Vilken är en stor avvikelse
- Vilka tydliga tidsramar och information och resurser finns för att genomföra projektet
- Eftersom planförslaget avviker från översiktsplanen kan detta väcka frågor om långsiktig hållbarhet. Hur väl stämmer planen med ett övergripande mål för stadsutveckling? Stor risk för förlust av biologisk mångfald.
- Var är bullerutredningen?
- Det saknas information om hur området Hällby-Ökna 3 :2 ska anpassas för framtida klimatförändringar, såsom ökad nederbörd och värmeböljor? Kommer grönytor och dagvattensystem vara tillräckliga?

Den tänkta bebyggelsen på fastigheten Hällby-Ökna 3 :2 kommer att förstöra det

idylliska landskapet, som finns när man passerar de befintliga torpen med allt för nära nya bostäder

Det är svårt att ha några bra synpunkter med så många obesvarade frågor och gjorda ändringar!

På fastigheten Hällby-Ökna 3:2 finns bl.a. harar, rävar, lodjur, mård, vildsvin, grävling, ekorrar, hackspettar, gröngölingar, ugglor och rådjur. Nyligen räknade man på åkern intill fastigheten Hällby-Ökna 3:2 till 17 rådjur

Hur lång byggtid har beräknats? Under byggtiden kommer det att bli stora olägenheter för oss och för dem, som bor i Gustavsborg. Med en så stor vattensamling, som en dagvattendamm kan det bli en farlig plats för lekande barn. Fastigheten Hagalund Hällby-Ökna 1: 18 är vad vi vet en lantbruksfastighet med åkermark. Är det då lämpligt att anlägga en gata och en stor dagvattendamm? Vad vi förstår kommer Eskilstuna energi och miljö bli ansvariga för underhållet av driften när det gäller vatten och avlopp.

**Svar:****Dagvatten och diken**

Noggranna beräkningar har gjorts för dagvattendammen för att säkerställa att vattenflödena i diket som leder fram till fastighet Hällby-Ökna 1:16 inte kommer att öka. Fastighet Hällby-Ökna 1:16 kommer inte att påverkas av ökade vattenförden.

Den övre dagvattendammen från tidigare dagvattenutredning togs bort för att kommunen ser potential för framtida samhällsservice på den platsen och ville därför inte placera en dagvattendamm där. Den nedre dagvattendammen behövde då större yta för att kunna hantera en större mängd dagvatten.

Den geotekniska underökningen beskriver infiltrationsmöjligheterna från dammen som mycket begränsade på grund av den täta leran. Grundvattennivån bedöms inte påverkas av infiltration. Grundvattennivån inom Hällby 1:18 ligger mellan 1–3 meter under markytan beroende på var inom fastigheten grundvattenrör placerats. Detta beskrivs mer ingående i den geotekniska utredningen och dagvattenutredningen.

För att skydda dammen rekommenderar den geotekniska utredningen att slänterna för dammarna flackas ut i minst 1:3 och förses med något typ av erosionsskydd för att undvika erosion vid höga vattenflöden. Vidare har dagvattenutredningen tagit höjd för ytor för bräddning vid väldigt stora skyfallsmängder. Eftersom kanterna till dagvattendammen görs flacka är risken för att människor och djur drunknar i dammen väldigt liten då man behöver gå långt ut i dammen för att nå djupare delar.

Det finns ett förslag på rening i dagvattenutredningen del 2 där dagvattenreningen föreslås utgöras av tre reningssteg; försedimentering, reningsdamm och finpolering i våtmarksdel. Dagvattendammen kommer att detaljprojekteras i ett senare skede och man kan då välja att gå vidare med en annan lösning.

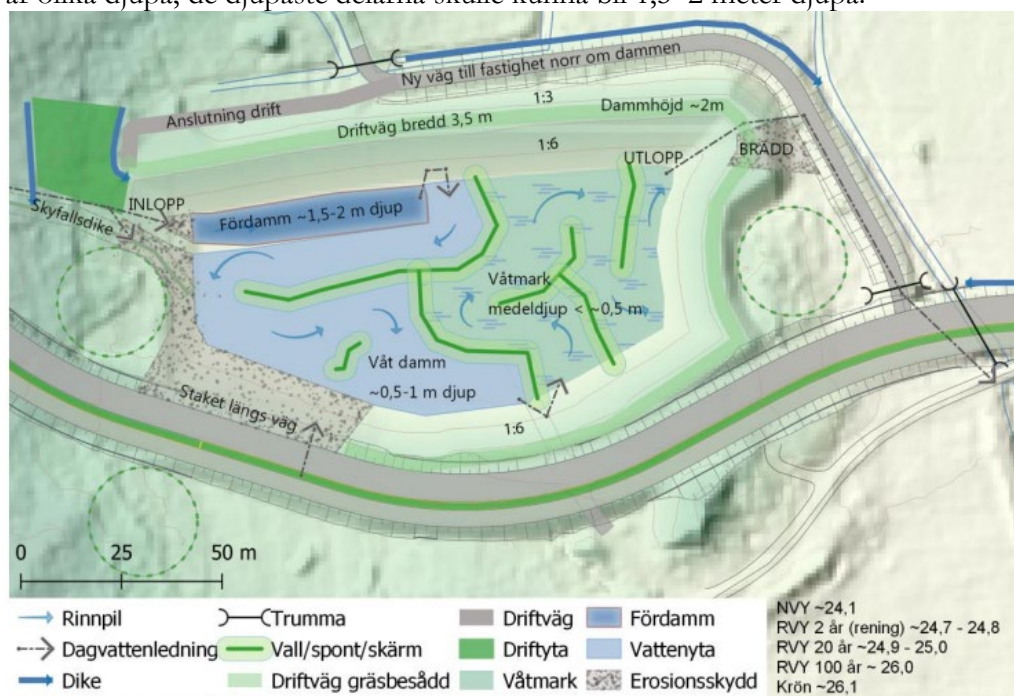
Diken som rinner genom fastighet Hällby 1:16 har besiktigats, eventuella övriga vattenkällor ska inte påverkas av detaljplanen.

Vattnet som släpps ut från dagvattendammen kommer ha god kvalitet. Reningskraven utgår från vattenkvaliteten i recipienten som är Eskilstunaån/Torshällaån, eftersom den kemiska statusen i Eskilstunaån ej uppnår god status är kraven på rening högre för att inte påverka vattenkvaliteten i recipienten negativt.

Beräkningen av hur mycket vatten som får släppas ut i diket görs utifrån markavvattningsföretagets föreskrifter. Vattennivån i dikena regleras i dessa föreskrifter och är det som man utgått ifrån i beräkningarna för fördröjningsvolym i dagvattendammen.

Det finns en naturlig lågpunkt inom fastighet Hällby 1:18 där vatten samlas redan idag. Det är fördelaktigt att placera dagvattendammar i naturliga lågpunkter då det krävs mindre ingrepp i terrängen för att leda vattnet till dagvattendammen.

Kommunen ser igen risk för föroreningar i grundvattnet eller dagvatten. Skulle fastighetsägare få otjänligt vatten i sina brunnar på grund av detaljplanen är det kommunen som blir ersättningsskyldig. Inget vatten kommer att ledas mot Bergsjön. Skulle regnmängder större än ett 100 års-regn komma kommer dammen att bredda mot vägtrummor som leder vidare till diket söder om planområdet, detta händer då mer sällan än vart hundra år. Dagvattendammen beräknas fördröja sammantagen volym på omkring 14 500 m<sup>3</sup>. De olika delarna av dammen är olika djupa, de djupaste delarna skulle kunna bli 1,5–2 meter djupa.



Skiss på dagvattendamm från dagvattenutredningen.

Dagvattendammen är utformad utifrån framtida klimatförändringar med en klimatfaktor på 1,25 alltså att regnen förväntas bli 25% kraftigare i framtiden.

### **Djur och Natur**

Huggormen är fridlyst men arten är klassad som livskraftig och inte specifikt knuten till miljöer inom området. Naturvärdesinventeringen bedömer att en exploatering av området inte kommer ha någon påverkan på artens bevarandestatus. En del av de djur som rör sig i området idag kommer med stor sannolikhet att röra sig mer i andra områden men detaljplanen riskerar inte att påverka deras bevarandestatus.

All viktig fauna och djurliv kommer inte att försvinna, en hel del skog bevaras i detaljplaneförslaget. Strövområdet kommer inte att vara lika stort men stråk för att ta sig genom området och fortsätta ut i skogen säkerställs i detaljplanen.

### **Detaljplaneprocessen**

Granskningen är till för att sakägare och allmänheten ska ha möjlighet att lämna synpunkter på de förändringar som skett efter samrådet. Det får göras stora förändringar i planförslaget mellan samråd och granskning, det får inte göras stora förändringar i planförslaget mellan granskning och antagande.

### **Sakägarkrets**

Fastighet Hällby-Ökna 1:16 angränsar mot fastigheter som planläggs men inte mot plangränsen, den södra delen av Hällby 1:18 planläggs inte och därför har inte fastighetsägare för Hällby-Ökna 1:16 räknats in i sakägarkretsen. Fastighetsägare är sakägare som medlemmar i vägföreningen och vägföreningens ordförande har underrättats.

### **Gator**

Gatorna ser bredare ut i detaljplanen än de förväntas vara för att göra plats för eventuella diken och vallar. Gatan kommer inte ligga så nära fastighet Hällby-Ökna 1:225 som den ser ut att göra i detaljplanen.

En anslutning till fortsättningen på vägföreningens väg kommer byggas ungefär i samma läge som vägen ligger i dagsläget, tyvärr illustrerades inte anslutningen i det material som publicerades på hemsidan vid start av granskningen. Nu finns anslutningen illustrerad i materialet.

### **Buller**

Bullerutredningen redovisas i slutet på trafik- och bullerutredningen

### **Störningar**

Störningar under byggnationstiden regleras av annan lagstiftning och kan inte regleras i en detaljplan. Det finns i dagsläget ingen planerad byggnationstid och byggnationstiden kan inte regleras i detaljplan.

### **Servitut**

Hur alla servitut kommer att hanteras har förtydligats i planbeskrivningen.

### **Kulturhistoria**

Att byggnaden på fastighet Hällby-Ökna 1:119 byggts av material från en äldre

byggnad gör inte automatiskt byggnaden kulturhistoriskt värdefull. Antikvarie har deltagit i detaljplaneprocessen och har inte bedömt byggnaden som kulturhistoriskt värdefull.

**Privatperson 9** 2025-01-31

Förlängd svarstid har medgetts av kommunen.

Jag anser att föreslagen detaljplan för Hällby-Ökna 3:2 inte skall antas. I översiktsplan 2030 ligger inte Hällby-Ökna 3:2 inom utpekade stråk för bebyggelser.

De i översiktsplanen utpekade områdena kan undersökas och nyttjas i första hand. Översiktsplanens kapacitet täcker med råge det förväntade bostadsbehovet på 15 000 bostäder. Den torde även täcka behovet om något/några av de i ÖP utpekade områdena senare visar sig olämpliga för byggnation. Utbyggnadsanalysen visar att kapaciteten inom planen är totalt 45 000 bostäder, dvs 30 000 fler än vad planen tar höjd för! Ett nekande till exploatering av Hällby-Ökna 3:2 äventyrar inte tillgången på bostäder i kommunen och därmed finns inget motiv till att exploatera rekreationsområdet.

Jag vidhåller att områdets höga värde som rekreationsområde ska bevaras för den breda allmänheten då detta väger tyngre. En exploatering av området ödelägger dessa naturvärden för all framtid.

Jag kan inte förstå varför kommunen överväger att förstöra ett för invånarna värdefullt och uppskattat område för något som inte behövs.

Jag hänvisar även till mina tidigare synpunkter i samrådet, privatperson 24, sid 21–24 i dokumentet "Sammanställning av synpunkter".

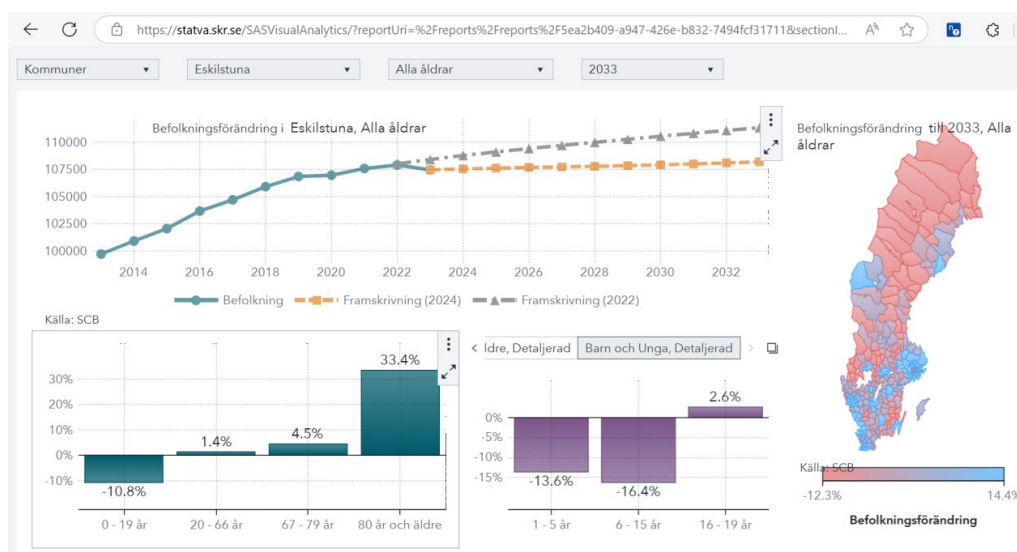
### **Befolkningsutvecklingen**

Enligt ledare publicerad i Eskilstuna Kuriren 23 januari 2025 så påstås det att det inte finns någon bostadsbrist i Eskilstuna samt att den prognostiserade befolkningsutvecklingen för de närmsta 10 åren pekar på en marginell ökning. SKR's tidigare chefsekonom, Annika Wallenskog, har i en intervju i DN (publicerad 26 sept 2024. uppdaterad 30 sept 2024) uppmanat kommunerna att: *"Bygg inte klart och bygg inte ut"*.

Vidare säger hon:

*"I stället för att hela tiden syssla med exploatering och bygga förskolor och skolor, borde kommunerna fundera på annat som behöver göras, till exempel att uppdatera sin infrastruktur eller se över fastigheternas skick"*.

I artikeln i DN hänvisas till SKR's nya visualiseringsverktyg som visar kurvor på hur befolkningen utvecklas fram till 2033, kommun för kommun. Dessa kurvor baseras på SCB:s befolkningsframskrivning. För Eskilstuna ser det ut enligt bild nedan.



Hur resonerar Eskilstuna kommun kring detta?

Varför behöver kommunen öka bostadsbyggandet om befolkningsökningen är ringa? Noteras bör att befolkningsförändringen markant minskat mellan framskrivningen 2022 och framskrivningen 2024. Om detta mönster fortsätter så kommer befolkningsökningen vara marginell även om 15–20 år.

Att överväga att offra värdefullt naturområde nu, när de i ÖP utpekade områdena då torde täcka behovet av bostäder ännu längre fram i tiden, låter ogenomtänkt.

Jag väljer att nedan kommentera och framföra synpunkter på planförslaget även om jag är helt emot ett antagande av detta.

Kommentarer på dokumentet Detaljplan för Hällby-Ökna 3:2 Planbeskrivning: I dokumentet hänvisas på vissa ställen till figurer, Figur 4-1, Figur 7-1, 7-2 osv, men inga figurer i dokumentet har någon numrering! Underlättar inte för läsare att förstå vad som egentligen illustreras var.

Jag vidhåller att en MKB bör upprättas och kan bara se fördelar med det:

- Om den stödjer kommunens bedömning kommer frågan var utagerad för framtiden och inte bubbla upp som en aktivitet som borde ha genomförts.
- Om den inte stödjer kommunens bedömning så kommer identifierade miljökonsekvenser hanteras på ett korrekt sätt med lämpliga åtgärder så att de undviks/minimieras.

Man återkommer till att befintliga träd ska sparas på gårdar för att behålla befintliga naturvärden. Har en inventering gjorts som styrker att det finns befintliga träd på platserna där gårdarna planerats?

"Starkare kopplingar med gång- och cykel till Hällbybrunn och naturområden ökar tillgängligheten till lokal service, mellan olika stadsdelsområden och till naturen," Denna formulering tyder på att man anser att Hällby-Ökna 3:2 ligger utanför Hällbybrunn och behöver starkare koppling dit. Hur väl stämmer detta med att översiktsplanen hänvisar till att exploatering & förtätning lämpligen bör ske längs befintliga kollektivtrafikstråk? Argument och formuleringar går emot varandra.

Under beskrivningen av Hagen anges att:

"Gator och stigar sipprar ner mot söder och ger genomsikt, utblickar och orientering mot kulturlandskapet i söder."

I sam rådsredogörelsen besvaras en fråga med texten

En skogsridå mellan bebyggelsen och det öppna jordbrukslandskapet bevaras för att minska intrycket av bebyggelsen" samt

"Att lämna ett visst avstånd till betesmarken söder om planområdet har varit väldigt viktigt för att den miljön ska fortsätta upplevas på samma sätt"

Dessa två beskrivningar säger emot varandra! Att skapa genomsikt och utblickar från Hagen innebär att man inte samtidigt kan hävda att den sparade skogsridån och lämnat avstånd minskar intrycket av bebyggelsen och gör att miljön utanför planområdet fortsatt ska upplevas på samma sätt. Kan man se ut så kan man se in. Den skogspromenad som invånare tar längs befintlig väg kommer inte att upplevas ha samma miljö.

Jag anser att skärmen av skog borde vara mycket bredare för att bevara miljön runt befintlig väg och torp. (Hela kvarteret Hagen kunde avlägsnas).

Jag anser vidare att torgets placering, med dess höga hus och kollektivtrafik, vänt mot det låglänta området mot hagmarken och Stora Högberget är ytterst olämplig. En lämpligare placering torde vara att vända torget och de höga/stora husen mot Nordöst/öst, mot de befintliga permanentbostäderna i Gustavsberg. Då skulle torget och dess eventuella service vara mer tillgänglig för boende där. Även den tilltänkta busshållplatsens upptagningsområde skulle innefatta fler bostäder om den hamnar längre norr/öster ut. En mer central placering skulle även minska de ljusföroreningar som slipper ut i den omgivande miljön.

### **Kommentarer och frågor på dokumentet Samrådsredogörelse**

Det finns två Privatperson 24 och två Privatperson 25 i dokumentet, hur kan det komma sig?

Sid 4

Att påstå att detaljplaneförslaget bevarar stora delar av den bostadsnära och skolnära naturen är svårt att förstå. Att gångvägar genom området anses ersätta skövlad natur klingar som tomma argument och önsketänkande.

*"På flertalet platser är inte fastighetsägarna intresserade av att bygga bostäder. Under detaljplaneskedet görs även mer detaljerade undersökningar som kan visa att platsen inte var så lämplig för bostäder som man först trodde i översiktsplanen"*

Vilka i översiktsplanen utpekade områden har visat sig vara olämpliga för bostäder?

På vilka platser är fastighetsägarna inte intresserade av att bygga bostäder?

Först då dessa är utredda torde behovet av att titta efter nya platser uppkomma.

Översiktsplanens överkapacitet Lämna också utrymme för att vissa områden kan anses olämpliga för byggnation utan att andra områden måste tas i anspråk.

Dessutom pekar SCB's befolkningsframskrivning på minskad befolkningsökning, så behovet av att

exploatera och offra icke utpekad mark nu saknar motiv.

Sid 5

*"Strukturen på kvarteren kommer att göras om för att skapa större sammanhängande*

*skogsdungar och bevara mer av den äldre barrskogen i norra delen av planområdet."*

Kommer kvarteren göras om ytterligare? När kommer de presenteras och varför är de inte med i granskningsunderlaget? Eller är det så att dessa svar är gamla svar? Detta är ett exempel som påvisar en otydlighet kring vilken tidshorisont svaret härrör till. Om man menar att man gjort förändringar inför granskningen (vilken ju är gjort) borde svaret inte vara att man ska göra om strukturen ... utan att man har gjort om strukturen.

"En del naturmark som tas i anspråk är värdefull natur för undervisning. Det planläggs även för mycket natur" Mycket natur, vad innebär det? Vilket storleksförhållande kommer råda mellan den yta som definieras/planläggs som natur och ytan på den värdefulla natur man tar i anspråk? Den yta som är planlagd som natur är det de grönmarkerade områden i plankartan? Kommer dessa då att skyddas?

Sid 6

*"Detaljplanen innebär ett stort ingrepp i jungfrulig mark men med detaljplanen skapas en möjlighet att täcka bostadsbehovet på lång sikt."*

Kan kommunen presentera fakta som visar på behovet av att Hällby behöver växa utöver befintlig plan? Om inte, finns inget behov.

Det finns utrymme i befintlig översiktsplan och SCB:s befolkningsframskrivning pekar på att befolkningsökningen minskar i Eskilstuna.

Detta betyder att kommunen skulle kunna hålla samma linje som vi beslutet 2019 (BYGG-SBN.2019.177) för att bevara området.

"En skogssidå mellan bebyggelsen och det öppna jordbrukslandskapet bevaras för att minska intrycket av bebyggelsen" En minskning kommer bara upplevas då betraktaren befinner sig på väldigt långt avstånd. För vem ska intrycket bevaras, för dem som vistas i området eller för dem som åker förbi i bil på Gustavsborgsvägen?

Min övertygelse är att föreslagen bebyggelse i detaljplanen kommer påverka intrycket och upplevelsen av miljön mycket mer än vad den ensamma enfamiljshuset kommer göra.

"Att lämna ett visst avstånd till betesmarken söder om planområdet har varit väldigt viktigt för att den miljön ska fortsätta upplevas på samma sätt"

För att bevara nuvarande miljö längs hagmarken, befintliga torp och befintlig väg bör skogssidån uppgå till minst 100 m.

Sid 9

*"Kommunen är medveten om att den skog som avverkas och bebyggs inte kommer vara möjlig att kompensera. Stor vikt läggs på att bevara spridningskorridorer för växter och se till att den natur som bevaras kommer kunna utgöra livsmiljöer för de djur som rör sig i skogen"*

Hur har man bedömt att djur och växter kommer påverkas av de ljusföroreningar som tillkommer från gatlyktor, fasadbelysningar och biltrafik?

*"Strukturen har arbetats om inför granskningen för att ta större hänsyn till de naturvärden som pekats ut i naturvärdesinventeringen"*

Och vad blev resultatet, hur tar man större hänsyn?

Sid 10

*"Vi kommer att införa bestämmelser om krav på marklov för fällning av träd för särskilt skyddsvärda träd"*

Hur många träd är identifierade som särskilt skyddsvärda, vilka träd och var är de placerade?

*"Hela planområdet har setts över på detaljnivå inför granskningen för att säkerställa att bebyggelsen anpassas efter områdets förutsättningar vad gäller höjder och växtlighet"*

Hur har den översyn av planområdet tagit hänsyn till verkliga förhållanden? Förklara hur detta säkerställts i det nya förslaget.

Större sammanhängande spridningskorridorer har skapats, har man säkerställt att det inom dessa finns tillräckligt många träd idag så att det blir natur med äldre träd inom dessa områden?

Sid 12

*"Vilda djur rör sig över väldigt stora ytor, planområdet kan upplevas som stort men är endast en liten del av djurens livsmiljö. Ett genomförande av detaljplanen ska inte påverka djurens populationsnivå."*

Ett avslag av föreslagen detaljplan ska inte påverka populationsnivå av Homo sapiens, varken på Lokal, regional eller nationell nivå.

Sid 13

*"Det har inte hittats något gryt inom planområdet under naturvärdesinventeringen som gjorts på platsen."*

Nedan tre fotografier på ett gryt inom planområdet.



*"Havsörnen söker sin föda främst vid vatten och bäckar i anslutning till kuster, sjöar och vattendrag, ofta på öar. I Sverige byggs bona nästan uteslutande i träd, oftast gamla stora tallar."*

Utförare av naturvärdesinventeringen känner givetvis till detta men föreslår ändå en riktad fågelinventering alternativt en artutredning, så detta bör följas.

*"Kommunen kommer att ta fram en skötselplan för den natur som bevaras för att se till att miljöer för insekter och biologisk mångfald gynnas."*

Hur bedöms insekterna påverkas av de ljusföroreningar som kommer finnas, i form av gatlyktor, fasadbelysningar, billyktor mm?

Sid 21

*"Kommunen bedömer att tillskapandet av flera bostäder är ett väsentligt samhällsintresse, för att möjliggöra bostadsbebyggelsen krävs en bredare väg."*

Kommunen har andra områden att placera bebyggelse där åkermark inte behöver tas i anspråk, då borde inte bebyggelsen i detta område anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Hur kan man motivera det?

*"Kommunen tar till sig synpunkten och inga nya gångvägar kommer ledas söder ut."*

Vad betyder detta? Inga nya utifrån detaljplaneförslaget eller inga nya jämfört de stigars om finns idag? Hur säkerställer man att så blir fallet?

Sid 35

*"Kommunen har planlagt en smal remsa av skog mellan den befintliga bebyggelsen och den nya och har planlagt lägre bebyggelse närmast de befintliga torpen som finns i området."*

Detta påstående stämmer inte för Stora Högberget. Den närmsta byggnaden där är ett flervånings, flerfamiljshus, en så kallad stadsvilla, vilken är placerad på ett avstånd på uppskattningsvis 42 m från det befintliga 1800-tals torpet. Placeringen av de höga stadsvillorna är olycklig med tanke på den stora påverkan de får på miljön vid befintligt torp. Dessa stadsvillor är stora och kompakta och som namnet anspelar även väldigt stadlika i sin gestaltning och kommer därmed krocka i uttryck med den befintliga kulturmiljön vid torpet.

*"Avvägningen i detaljplanen till skillnad från förhandsbeskedet är att detaljplanen har möjlighet att tillgodose bostadsbehovet i Eskilstuna på lång sikt vilket ett enbostadshus inte gör på samma sätt."*

Bostadsbehovet i Eskilstuna på lång sikt kommer med råge tillfredsställs av utpekade områden i ÖP. Dessutom förväntas befolkningsökningen för Eskilstuna minska enligt SKR's visualiseringsverktyg, så ingen exploatering av nya områden behövs och därmed kan befintligt naturområde bevaras.

Sid 36

*"Det kommer vara ett skogsområde på 100 m mellan det planerade torget och den befintliga betesmarken nedanför, bebyggelsen blir lägre när den kommer närmare den öppna betesmarken"*

På kartor i underlaget kan man mäta att det möjligen uppgår till 75 m 'skog'. Området som benämns som PARK/Gläntan kan knappast likställas med skog. Den beskrivs enligt följande:

*"Öppna gräsytor och små platsbildningar som ramas in av träd och vegetation. Här övergår Gårdsplanen från en välordnad torgmiljö till en öppen naturmark i söder öppnar upp mot och leder ut till jordbrukslandskapet. Tillgänglighetsanpassade större ytor för att sitta ner och ha en picknick, ytor för spontanlek och gemensamma aktiviteter."*

Denna beskrivning liknar inte en beskrivning av skog: Varför stämmer inte uppgifter i underlag och svar överens med varandra?

Sid 41

*"/ dag finns behov av ungefär 2500 bostäder för att få samma .... osv"*

Enligt SKR's visualiseringsverktyg som bygger på SCB:s befolkningsframskrivning

beräknas befolkningen enligt framskrivningen 2024 öka med 300 personer mellan 2025 och 2030. Hur kan det generera ett behov av 750 nya bostäder per år fram till dess?

Sid 43

*"Denna detaljplan bekostas av en privat exploatör och inte av kommunen."*

Detta upplever jag vara den springande punkten till att det inte finns faktabaserade svar på varför man inte håller sig till den gällande översiktsplanen.

Kommunens tjänstemän har blivit så bländade av den privata exploatörens iver till att man förkastat den kompetens som pekat ut de Lämpliga områdena som finns i översiktsplanen. Det är sorgligt att bevittna ... En förfrågan om förhandsbesked för en enskild villa nekades för att det skulle vara ett för stort ingrepp i jungfrulig mark .... men med en öppen plånbok kan tydligen enorma oåterkalleliga ingrepp anses vara okej.

### **SLUTLIGEN**

Slutligen upprepar jag att mitt ställningstagande är att föreslagen detaljplan för Hällby-Ökna 3:2 **inte ska antas**.

Jag hoppas att någon/några i kommunens styre har förmågan att se helheten och därmed inse att denna exploatering kan undvikas utan någon som hels inverkan på Eskilstunas framtida populations tillgång till bostäder, samtidigt som befintliga naturvärden på platsen kan bevaras.

### **Svar**

#### **Behov av bostäder**

Eftersom detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanen genomförs detaljplanen med utökat förfarande. Översiktsplanen tas fram för att vägleda kommande planering men är inte ett juridiskt bindande dokument, den juridiska prövningen görs i detaljplan. Kommunen har inte möjlighet att initiera allt bostadsbyggande utan är beroende av privata initiativ.

Som fastighetsägare innebär framtagandet av detaljplan alltid en risk då kostnaden för framtagandet av detaljplanen kan uppgå till några miljoner och kommunen aldrig kan garantera att en detaljplan kommer att få laga kraft.

Kommunen har som ambition att skapa en planberedskap vilket innebär att vi planlägger för ett framtida behov. Alla bostäder som planläggs för kommer inte att byggas direkt utan det kommer sannolikt att ske etappvis. För att i framtiden få en bra helhet planlägger vi för ett stort antal bostäder samtidigt så att när behov och efterfrågan finns ska vara möjligt att bygga ut området på ett hållbart sätt.

Planförslaget bedöms föreslå utveckling av bostäder i linje med översiktsplanens inriktning "Hållbar struktur och starkare kopplingar stad och land". Kommunen bedömer detaljplanens utveckling som långsiktigt hållbar god boendemiljö i närheten av centrala Eskilstuna (ca 6 km), strax utanför översiktsplanens utpekade förtättningszon. Boendeunderlaget bedöms generera ett större kundunderlag för service i Hällbybrunn.

Enligt kommunens översiktsplan bedöms bostadsbyggande vara ett väsentligt samhällsintresse i direkt anslutning till utvecklingsnoder, serviceorter liksom inom 600 meter på vardera sida av de vägar (stråken) som leder fram till dessa. Med väsentligt samhällsintresse avses att aktuell förändrad markanvändning bidrar till en hållbar samhällsutveckling lokalt, regionalt, nationellt och/eller internationellt, exempelvis genom bostadsförsörjning, livsmedels- eller energiproduktion, nya jobbtillfällen eller utökad service. Av den anledningen kommer jordbruksmark prövas för bebyggelse i större omfattning än andra områden vilket gör att jordbruksmark får bebyggas för att tillgodose detta. Följande stråk avses: Vägen mot Torshälla, Sundbyholm, Kvicksund samt väg 230 mot Alberga, väg 214 mot Hållsta och Näshulta kyrkby, gamla E20 mot Kjula samt vägen till Ärla via Hållberga. Kommunen sträva efter ett blandat bostadsbestånd i varje stadsdel och ort med olika storlekar, hustyper och upplåtelseformer och en blandning av hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt ända ner på kvartersnivå.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

När kommunen gör bedömningen om en detaljplan innebär betydande miljöpåverkan görs den utifrån kriterier i Miljöbalken och Miljöbedömningsförordningen. För en del kan ett genomförande av detaljplanen upplevas som en försämring jämfört med idag, då exempelvis bullernivåer kommer att öka från dagsläget och eventuellt försämrade luftkvalitet. Detaljplanens genomförande kommer dock inte att innebära att några riktvärden för buller eller miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen kommer att innebära konsekvenser för miljön men dessa bedöms inte bli betydande i den grad att det skulle påverka människors hälsa eller säkerhet och därför tas ingen miljökonsekvensbeskrivning fram.

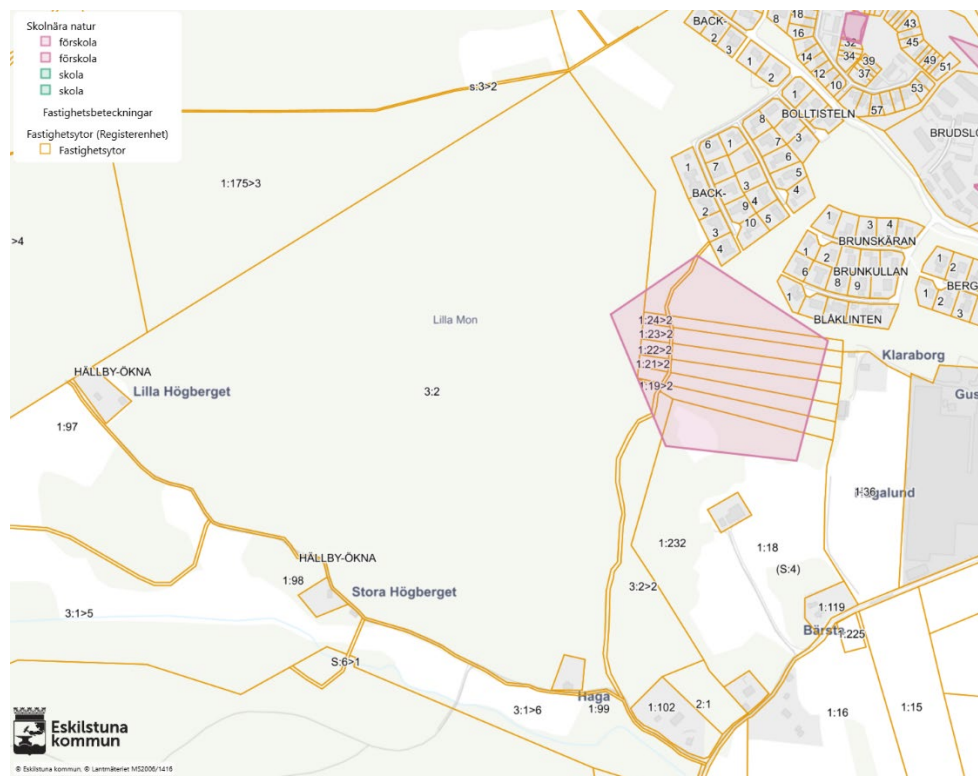
### **Naturvärden**

Det finns träd inom de områden som planläggs som natur i detaljplanen. Kommunekolog har varit ute i planområdet och inventerat särskilt skyddsvärda träd och informerat fastighetsägare och exploatör om hur träden ska skyddas under byggnationstiden. Särskilt skyddsvärda träd som skyddas i detaljplanen ligger i anslutning till dagvattendammen. Andra skyddsvärda träd ligger i mitten av naturområdena som omgärdas av planerad bostadsbebyggelse. Då inga markgrepp planeras i dessa områden har ingen särskild skyddsbestämmelse ansetts vara nödvändig för att skydda dessa träd.

Planområdet är ca 36,5 hektar stort och 16 hektar planläggs som natur. Ytor som planläggs som natur får inte exploateras och är därigenom skyddade. Minst 40% av ytan som planläggs för bostäder ska vara genomsläpplig och får ej exploateras, ambitionen är där att bevara mycket natur även inom bostadsfastigheterna. Området kommer som beskrivet i synpunkten inte upplevas på samma sätt som idag när det är fullt utbyggt. Byggnader kommer förmodligen att synas genom skogsridån där skogen är mindre tätbevuxen, kommunens bedömning är fortsatta att detta inte kommer innebära en förvanskning av området.

Stråk för att ta sig genom området vidare ut i skogen säkerställs i detaljplanen. Skog runt området som avverkat kommer så småningom att återhämta sig.

Djur som bor i gryt (grävlingar, kaniner, rävar) har tyvärr inget särskilt skydd. Kommunen har i dialog med kommunekolog kommit fram till att en fågelinventering inte är nödvändig i detta fall. Detaljplanen bevarar skogsdungar och åtgärder som att lämna gamla trädstammar och död ved i naturområdena planeras genomföras av kommunen. Populationsnivån hos skyddade arter som kan finnas inom planområdet bedöms inte påverkas av detaljplanen.



Skolnära natur är till största del utpekad utanför detaljplaneområdet på de smala skiftesfastigheterna och kommunens mark.

### Utformning och hänsyn

Placering av torget har bland annat gjorts med hänsyn till områdets infrastruktur, framtida rörelsemönster samt kollektivtrafik då det behöver vara lätt för bussen att ta sig in till området och vända på torget. Kommunens bedömning är att man i utformning av området tagit hänsyn till det omgivande landskapet.

### Ljusföroreningar

Naturvärdesinventeringen har inte påvisat några arter i området som skulle vara särskilt känsliga för ljus. I gällande lagstiftning finns inget krav på att reglera eller redovisa ljusföroreningar utan tydliga skäl.

### Allmän plats

Tidigt i planprocessen fanns väldigt höga ambitioner kring allmän plats och anordnande av parkmarken. Under arbetets gång har kommunen kommit fram till att det är bättre att bevara så mycket av den befintliga naturen som möjligt. Beskrivningen av ”gläntan” i planbeskrivningen missades tyvärr att uppdateras till granskning, kommunen tänker sig mindre platsbildningar och inte stora öppna ytor. Beskrivningen har uppdaterats nu inför antagande.

### Samrådsredogörelsen

Att nummer upprepas i dokumentet där alla synpunkter sammanställts är ett redaktionellt misstag från kommunens sida, det är olika sakägare som lämnat in synpunkterna men det har blivit fel i numreringen. Det blev även felaktigt tempus i samrådsredogörelsen, ändringarna har som synpunkten anger redan genomförts till granskningen.

### Privatperson 10 2025-01-31

Förlängd svarstid har medgetts av kommunen.

Nu har jag försökt att läsa Planförslag mfl handlingar i ärendet. Mitt tidigare yttrande från samrådet 240228 gäller fortfarande i sin helhet. Men här kommer ytterligare synpunkter.

#### Planen

Att planen ändrats med avseende på kvarter och hur bebyggelsen läggs gör ju ingen skillnad för alla oss som gillar och nyttjar detta lättillgängliga skogsområde med dess rogivande och varierade natur. Den kommer ju i sin helhet att försvinna och ingen nyplantering av träd kommer att kunna skapa nåt som liknar den nuvarande, dvs en riktig skog med djur o växter.

Att påstå att området nu blir tillgängligt för alla är ett hån mot alla dem som använt området som rekreation (promenader, bärplockning mm) just bara för att det är en skog med dess tysthet och varierande natur. Vill man promenera bland bebyggelse så finns det redan gott om områden för det i hela Hällby.

Vi hällbybor behöver få detta rekreatjonsområde som är definierat i ÖP2030 bevarat. Området har ju tyvärr redan minskats då avverkning skett i Norr-Öster.

#### Naturen

Då jag värnar mycket om fågel och djurliv så inser jag att det kommer att bli lidande. Det finns ett väldigt **rikt fågelliv** i området. I området i sydväst mellan Haga, Stora Högberget och Lilla Högberget, dvs kogsområdet från grusvägen där och österut upp mot höjden lever och häckar många olika fågelarter. (Se tidigare yttrande) Jag vet att Entitan häckar i området öster om Stora Högberget och vid området som i planen kallas Gläntan. Där har också mindre Hackspett setts bo liksom Gulspary. Dessa tillhör de arter som finns i Naturvärdesinventeringens bilaga som arter som bör tas hänsyn till, rödlistade. Kan finnas flera. Sparvugglan har också setts häcka här liksom massor av andra arter.

I **Naturvärdesinventeringen** säger man att *man bedömer det som sannolikt att även några av andra skogsarter och även fler rödlistade men allmänt förekommande så kallade trädgårdsfåglar, kan nyttja skogsmarken och eventuellt häcka inom inventeringsområdet*. Man säger även att *det stora variationsrika skogslandskapet möjliggör att många olika typer av arter kan rymmas och röra sig här*. Och att *en riktad fågelinventering i området skulle kunna fastställa vilka arter som med säkerhet häckar inom området*.

**Jag anser att det borde göras en riktad fågelinventering** innan något beslut om detaljplan fastställs.

Ganska mycket huggorm ses under sommar o höst omkring grusvägen från nedanför Haga och upp till Lilla Högberget. Även en del Kopparödlor. Fridlysta, men vad händer med dem när de hamnar i närhet av mer bebyggelse och mer närhet till folk?

Och så har vi **Grävlingsgrytet** som inte finns enligt svar i sammanställning av yttrandena i samrådet! Men **det finns**. Den 30'e dec 2024 gick jag ca 100m in i skogen från Stora Högberget. Där stod jag mitt emellan 5–6 hålor i marken nära ett stenparti, dvs. ingångar till grytet. Där visar planen att stora hus skall byggas! Då påverkas definitivt djuren. Om Naturvärdesinventerarna har missat detta kan man kanske fråga sig vad mer som är missat. (Jag skall rapportera grytet i Artportalen så snart som jag tagit reda på hur det görs.)

#### Planer och befolkningsutveckling

I årsplanen för Eskilstuna sägs att fokus fortsatt ligger på att ta fram detaljplaner för att klara utbyggnadsbehoven för bostäder i takt med att Eskilstuna växer. Vackert så men jag läste för en vecka sedan en Ledare i Eskilstuna Kuriren med rubriken *"Hur många bostäder skall stå tomma i Eskilstuna?"* Där skriver man om de planer på nya bostadsområden som kommunen dragit igång. I bla Skogstorp med 270 bostäder, Kjula med 350–450 bostäder och Kvikksund som möjliggör 500 bostäder. Sedan har vi ju Hällby-Ökna med 475 bostäder. Bara dess 4 planer skulle innebära ett tillskott på 1595–1695 nya bostäder. Finns andra planer också i andra områden i kommunen och redan pågående byggen.

Man skriver också i artikeln om en marginell ökning av befolkningen i Eskilstuna från 2023 till 2033. Detta enligt en prognosticerad befolkningsutveckling från SKR. Jag ville själv kolla uppgifterna och hittade en tabell hos SKR (med data från SCB) som säger att år 2024 var Eskilstunas befolkning 107 558 personer och prognosen för år 2034 är på 108 318 personer. Det ger då en ökning på 10 års sikt med 760 personer.

Men i Eskilstuna finns inte längre bostadsbrist vilket enligt artikeln rapporterats av Kommunen till länsstyrelsen förra året och att det fanns för många bostäder. I augusti hade enbart kommunens bostadsbolag Kfast 350 tomma lägenheter. I en annan artikel förra veckan framgick det att i ett nybyggt bestånd i centrala Eskilstuna (i ett kvarter invid Drottninggatan tror jag det var) fortfarande efter 1 år finns 108st tomma lägenheter. Bara dessa 2 exempel ger 458 tomma lägenheter. Finns förmodligen fler tomma i andra fastighetsbolag.

Dessa exempel visar att den prognosticerade ökningen av folkmängd till stor del redan täcks av tomma bostäder då 760 minus 458 bara ger behov av 302 ytterligare. Förmodligen färre då personökningen inte säkert är personer som skall bo ensamma utan några hittar nog varandra. Om man ställer detta behov av max 302 bostäder mot planerna på 1595-1695 nya bostäder så ger det en rejäl överkapacitet som inte behövs. I ledaren i kuriren framgår att SKR's chefsekonom i höstas varnat kommunerna för risken att det byggs en massa bostäder som ingen vill bo i. Och att de bostäder som efterfrågas handlar om billiga bostäder som inte är nyproducerade.

Dessutom finns redan i ÖP2030 mer än tillräckligt många utpekade områden för bostäder.

Detta rimmar illa med att kommunen vill exploatera ett unikt skogsområde, med jungfrulig natur, som man skrivit i ett yttrande tidigare. Varför göra en detaljplan för ett område som helt saknar infrastruktur och utgör en viktig och värdefull natur för människa och djur. Och den finns inte med i ÖP2030 som tillgänglig för bebyggelse utan klassificeras som ströv- o rekreationsområde. Detta avsteg från ÖP2030 görs utan att man anser sig behöva göra en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Motiveringen är att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan! Hur och av vem definieras ”betydande miljöpåverkan”? (Såg att det stod likadant i de planer som jag letade upp och tittade i på kommunens hemsida. Slentrian eller?) Detta trots att det borde vara uppenbart att ingreppet blir enormt stort och rimligtvis har betydande påverkan på både närområden, människa och djur.

**Jag anser att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) måste göras.**

**Skrota detaljplanen** och låt det variationsrika skogsområdet leva vidare till gagn för både människa, natur och djur. Håll er till ÖP2030!

Exploateringen

För att området skall kunna exploateras krävs det också stora insatser för dagvattenhantering på grund av områdets höjdskillnader och dess lågpunkter. Och då nuvarande flöden från området och vidare ut i omgivningen och dess befintliga avvattnings kanaler inte får ökas krävs fördröjning vilket innebär stora, kostsamma insatser enl vad som framgår av rapporten om dagvatten.

Kommer säkert i slutändan att påverka kommunens invånare via höjd skatt och höjda avgifter från EEM som vad jag förstår kommer att ha tillsyns- och driftsansvar för de anläggningar som behövs.

För att kunna uppföra de i planen inritade byggnaderna och anlägga gator, diken mm så måste ju marken inte bara skövlas på skog utan också markberedas. Då området innehåller mycket berg och stenblock behöver sprängningar göras och stenkross användas för de många schaktarbeten som krävs. Det förekommer också markradon vilket behöver särskild hantering.

Låter som detta blir kostnads- och energikrävande med negativ miljöpåverkan för de boende i omgivningen.

Jag kan inte förstå varför man vill godta ett bygge med så mycket krävande insatser när det redan i ÖP2030 finns platser utpekade för byggnation och som ligger inom redan befintlig infrastruktur. Speciellt då befolkningsprognosen fram till 2034 visar marginell befolkningsökning. Se tidigare stycke.

Exploateringen kommer också att påverka luftkvaliteten pga. ökad biltrafik. Och den minskade skogen ger mindre koldioxidinbindning. Hur klarar då kommunen sina planer om klimatet.

Planritningen

Jag vill inte gärna kommentera utseendet på den planerade bebyggelsen då jag helt motsätter mig denna exploatering.

Men undrar ändå hur man tänker när man placerar höga flerbostadshus, så kallade stadsvillor, i ett område som benämns som Naturvärdesobjekt 3 i naturvårdsinventeringen och som ligger väldigt nära de spridningskoridorer som ansetts viktiga för bevarande av viss natur och fågelliv. Tag bort dessa hus och

flytta Torget närmare redan befintlig bebyggelse. Kanske där förskolan är inritad eller ännu länge österut. Då blir det tillgängligt även för redan boende i villorna i närheten och en förbindelse och knutpunkt för träff mellan områdena. Och dessa korridorer ner mot sydväst där torp och kulturlandskap finns bör bräddas betydligt för att säkra fortsatt artrikedom och natur. Och då bör bebyggelsen glesas ut ner mot dessa. Bygg istället i mindre skala och på områden redan definierade i ÖP2030.

#### Vattenkälla

Det finns en vattenkälla vid grusvägen mellan Stora och Lilla Högberget. Den har i alla tider när marken tillhörde Hagby använts av sommarboende i Stora- och Lilla Högberget till dricksvatten och allt annat som vatten behövs för. Vattnet var mycket kallt och klart. Men vattnet blev betydligt sämre efter avverkning av skog ovanför den mellan båda torpen och har sedan dess bara använts till att vattna med. Nya markägaren efter Hagby ledde något år vattnet in till de kor som betade i hagen där. Vad händer med den om skogen exploateras? Risk att källådrorna förstörs helt. Vet inte om något servitut finns men av gammal hävd var den till för torpen utmed grusvägen att använda.

#### Svar

Kommunen har tagit emot synpunkterna. Kommunen är medveten om att området inte kommer att ha samma karaktär och upplevas på samma sätt vid en fullt utbyggd detaljplan och att detta påverkar människor som använder planområdet idag. Kommunen har i detaljplanen säkerställt stråk för att ta sig genom området och vidare ut i naturen. Skog som avverkats runt planområdet kommer så småningom att återhämta sig.

#### Naturvärden

Kommunen har i dialog med kommunekolog kommit fram till att en fågelinventering inte är nödvändig i detta fall. Detaljplanen bevara skogsdungar och åtgärder som att lämna gamla trädstammar och död ved i naturområdena planeras genomföras av kommunen. Populationsnivån hos skyddade arter som kan finnas inom planområdet bedöms inte påverkas av detaljplanen. Djur som bor i gryt (grävlingar, kaniner, rävar) har tyvärr inget särskilt skydd.

Huggormen är fridlyst men arten är klassad som livskraftig och inte specifikt knuten till miljöer inom området. Naturvärdesinventeringen bedömer att en exploatering av området inte kommer ha någon påverkan på artens bevarandestatus. En del av de djur som rör sig i området idag kommer med stor sannolikhet att röra sig mer i andra områden men detaljplanen riskerar inte att påverka deras bevarandestatus.

#### Miljökonsekvensbeskrivning

När kommunen gör bedömningen om en detaljplan innebär betydande miljöpåverkan görs den utifrån kriterier i Miljöbalken och Miljöbedömningsförordningen. För en del kan ett genomförande av detaljplanen upplevas som en försämring jämfört med idag, då exempelvis bullernivåer kommer att öka från dagsläget och eventuellt försämrade luftkvalitet. Detaljplanens genomförande kommer dock inte att innebära att några riktvärden för buller eller miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen kommer att innebära konsekvenser

för miljön men dessa bedöms inte bli betydande i den grad att det skulle påverka människors hälsa eller säkerhet och därför tas ingen miljökonsekvensbeskrivning fram.

### **Behov av bostäder**

Eftersom detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanen genomförs detaljplanen med utökad förfarande. Översiktsplanen tas fram för att vägleda kommande planering men är inte ett juridiskt bindande dokument, den juridiska prövningen görs i detaljplan. Kommunen har inte möjlighet att initiera allt bostadsbyggande utan är beroende av privata initiativ.

Som fastighetsägare innebär framtagandet av detaljplan alltid en risk då kostnaden för framtagandet av detaljplanen kan uppgå till några miljoner och kommunen aldrig kan garantera att en detaljplan kommer att få laga kraft.

Kommunen har som ambition att skapa en planberedskap vilket innebär att vi planlägger för ett framtida behov. Alla bostäder som planläggs för kommer inte att byggas direkt utan det kommer sannolikt att ske etappvis. För att i framtiden få en bra helhet planlägger vi för ett stort antal bostäder samtidigt så att när behov och efterfrågan finns ska vara möjligt att bygga ut området på ett hållbart sätt.

Planförslaget bedöms föreslå utveckling av bostäder i linje med översiktsplanens inriktning ”Hållbar struktur och starkare kopplingar stad och land”. Kommunen bedömer detaljplanens utveckling som långsiktigt hållbar god boendemiljö i närheten av centrala Eskilstuna (ca 6 km), strax utanför översiktsplanens utpekade förtättningszon. Boendeunderlaget bedöms generera ett större kundunderlag för service i Hällbybrunn.

Enligt kommunens översiktsplan bedöms bostadsbyggande vara ett väsentligt samhällsintresse i direkt anslutning till utvecklingsnoder, serviceorter liksom inom 600 meter på vardera sida av de vägar (stråken) som leder fram till dessa. Med väsentligt samhällsintresse avses att aktuell förändrad markanvändning bidrar till en hållbar samhällsutveckling lokalt, regionalt, nationellt och/eller internationellt, exempelvis genom bostadsförsörjning, livsmedels- eller energiproduktion, nya jobbtillfällen eller utökad service. Av den anledningen kommer jordbruksmark prövas för bebyggelse i större omfattning än andra områden vilket gör att jordbruksmark får bebyggas för att tillgodose detta. Följande stråk avses: Vägen mot Torshälla, Sundbyholm, Kvicksund samt väg 230 mot Alberga, väg 214 mot Hällsta och Näshulta kyrkby, gamla E20 mot Kjula samt vägen till Ärla via Hällberga. Kommunen sträva efter ett blandat bostadsbestånd i varje stadsdel och ort med olika storlekar, hustyper och upplåtelseformer och en blandning av hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt ända ner på kvartersnivå.

### **Förutsättningar och infrastruktur**

Att utveckla ett bostadsområde i den här skalan kräver infrastruktursatsningar oavsett var i kommunen det planläggs, även inom utpekade områden i översiktsplanen krävs stora satsningar för ett projekt i den här skalan. Kommunen måste alltid ta hänsyn till dagvatten och skyfall i detaljplaner. Någon typ av dagvattendamm hade blivit aktuellt oavsett var exploateringen hade lokaliserats då

vi ser detta i andra liknande detaljplaner i kommunen.

Olika områden har olika förutsättningar som kan bli kostnadsdrivande. Detaljplanen är utformad för att kunna minimera schaktning och sprängning men det kommer bli nödvändigt i vissa delar av området. Berg och jordarterna i området skapar däremot goda stabilitetsförhållande och minimal risk för sättningar och skred vilket är positivt.

#### **Utformning och hänsyn**

Placering av torget har gjorts med hänsyn till kollektivtrafik då det skulle vara lätt för bussen att ta sig in till området och vända på torget. Kommunens bedömning är att man i utformning av området tagit hänsyn till det omgivande landskapet.

#### **Vattenkälla**

Detaljplanen ska inte påverka grundvattnet och bör därmed inte heller påverka vattenkällan.

### **Yttranden utan erinran**

#### **Polis- myndigheten**

Polismyndigheten har fortsatt ingen erinran med hänsyn till det brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektivet. Detaljplanen är omfattande och tar upp de perspektiv som omfattas i t ex BoTyggt 2030 (Tryggare Sverige 2020)

Polismyndigheten grundar sitt yttrande på genomgång av granskningshandlingar. Sammanställt av brottsförebyggande handläggare Thomas Bergqvist.

#### **Trafikverket**

#### **Granskning gällande detaljplan för Hällby-Ökna 3:2, Eskilstuna kommun**

Trafikverket har inget att erinra.

## Kvarvarande synpunkter

### Synpunkter från samrådet som inte har kunnat tillgodoses

*Synpunkt om att flerbostadshus inte borde uppföras i området då det inte passar in.*

*Skog borde inte avverkas för uppförandet av bostäder.*

*Ny bebyggelse placeras för nära befintliga torp.*

*Detaljplanen kommer försvåra skötseln för vägföreningen Åsbymon GA*

### Synpunkter från granskning som inte tillgodosetts

*Miljökonsekvensbedömning har inte tagits fram*

*Fågelinventering har inte genomförts*

*Önskemål om att detaljplanen läggs ner har inte tillgodosetts*

## Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden behandlar detaljplanen 2025-05-22

Kommunfullmäktige behandlar detaljplanen 2025-09-11

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Planenheten

Malin Björklund  
Planchef

Nellie Cadeskog  
Planarkitekt