

Detaljplan för

Hällby-Ökna 3:2

Hällbybrunn
Eskilstuna kommun

Samrådsredogörelse

- Utökat förfarande

Inledning

- Allmänt** Samrådsredogörelse sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet i ett utökat planförfarande. Planenheten redovisar förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Samanställningen redovisar planenhetens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Samanställningen av synpunkterna redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.
- Samrådsrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Statens geologiska institut.
- Plansamråd** Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter. Övriga har informerats via annons i Eskilstuna kuriren. Detaljplanen har under samrådstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 1 februari 2024 till och med den 29 februari 2024.
- Inkomna synpunkter** 45 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 42 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planenhetens svar redovisas nedan. Varje yttrande redovisas inte i sin helhet då flera yttranden innehåller samma synpunkter. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planenheten för granskning.

Innehållsförteckning

Hällby-Ökna 3:2	1
Samrådsredogörelse	1
<i>Innehållsförteckning</i>	<i>2</i>
<i>Protester</i>	<i>3</i>
<i>Platsens lämplighet</i>	<i>3</i>
<i>Översiktsplan</i>	<i>4</i>
<i>Grönplanen</i>	<i>5</i>
<i>Planbesked</i>	<i>6</i>
<i>Rekreations-värden</i>	<i>7</i>
<i>Naturvärden</i>	<i>9</i>
<i>Djurliv</i>	<i>12</i>
<i>Strandskydd</i>	<i>13</i>
<i>Grundvatten</i>	<i>14</i>
<i>Dagvatten</i>	<i>14</i>
<i>Markavvattningsföretag</i>	<i>18</i>
<i>Miljö kvalitets-normer</i>	<i>19</i>
<i>Åkermark</i>	<i>20</i>
<i>Jordbruk</i>	<i>21</i>
<i>Markarbeten</i>	<i>21</i>
<i>Geoteknik</i>	<i>22</i>
<i>Infrastruktur</i>	<i>23</i>
<i>Vägar</i>	<i>25</i>
<i>Trafik</i>	<i>27</i>
<i>Byggtrafik</i>	<i>30</i>
<i>Kollektivtrafik</i>	<i>30</i>
<i>Gång- och cykelväg</i>	<i>30</i>
<i>Buller</i>	<i>31</i>
<i>Säkerhet</i>	<i>32</i>
<i>Hälsopåverkan</i>	<i>32</i>
<i>Miljöpåverkan</i>	<i>32</i>
<i>Kulturmiljö</i>	<i>34</i>
<i>Stads- och landskapsbild</i>	<i>35</i>
<i>Fornlämningar</i>	<i>36</i>
<i>Risk för brottslighet</i>	<i>37</i>
<i>Bebyggelse typ</i>	<i>38</i>
<i>Försäljning och uthyrningsgrad</i>	<i>38</i>
<i>Genomförande</i>	<i>39</i>
<i>Befolknings-utveckling</i>	<i>41</i>
<i>Samhälls-service</i>	<i>41</i>
<i>Grundkartan</i>	<i>43</i>
<i>Fastigheter</i>	<i>44</i>
<i>Plankarta</i>	<i>45</i>
<i>Planbeskrivning</i>	<i>46</i>
<i>Förfarande</i>	<i>46</i>
<i>Post</i>	<i>47</i>
<i>Övriga frågor</i>	<i>47</i>

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Protester

Nej till nya bostäder.

Svar:

Vi har mottagit flera yttranden från sakägare som motsätter sig förslaget utan att beskriva av vilken anledning.

Platsens lämplighet

Är det här verkligen rätt plats för så många nya bostäder? Det finns andra områden som är mer lämpliga för byggnation av så här många bostäder.

Svar:

Detaljplaneprocessen går ut på att pröva platsens lämplighet. Kommunens bedömning i samrådsskedet är att det med viss anpassning av bebyggelsen är en lämplig plats med många kvalitéer som gör platsen attraktiv för nya bostäder.

En sammanfattande bedömning är att en utveckling av Hällbybrunn med ett större antal bostäder i Hällbybrunns Trädgårdsstad möter nationella, regionala och kommunala behov av fler bostäder liksom marknadens efterfrågan på egnahemsbostäder. Utbyggnad och försäljning kommer att ske etappvis över tid. Det bedöms ge goda förutsättningar för att Eskilstuna kommuns befolkningsutveckling och näringslivsutveckling, kommunala och regionala bostadsbehov, och marknadens efterfrågan på småhus kan gå i takt med områdets framväxt. En flexibel detaljplan med plats för olika hustyper och etappvis utbyggnad skapar en robust detaljplan som kan möta behov och marknad över tid.

Det finns flera marknadsmässiga förutsättningar varför Hällbybrunn är en intressant plats och Hällbybrunn Trädgårdsstad ett attraktivt koncept att utveckla.

Naturskönt läge:

Hällbybrunn kan erbjuda natursköna omgivningar och en lugn atmosfär som lockar människor som söker ett bostadsområde med närhet till naturen.

Boendekvalitet:

Småhusområden kan ofta erbjuda en hög boendekvalitet med mer utrymme, privatliv och grönområden runt omkring. För många är detta attraktivt jämfört med mer tätbefolkade områden. Hög boendekvalitet påverkar livskvaliteten

Efterfrågan:

Bostadsbehovet i kommunen och efterfrågan på småhus i området, antingen från lokalbefolkningen eller från inflyttare, gör det ekonomiskt fördelaktigt att bygga bostäder som matchar efterfrågan. En flexibel detaljplan med plats för olika hustyper och etappvis utbyggnad skapar en robust detaljplan som kan möta behov och marknad över tid.

Stadsutveckling:

Genom att bygga småhus i Hällbybrunn kan man också bidra till att utveckla och diversifiera stadsstrukturen och bostadsbeståndet i Eskilstuna, vilket är en viktig del av kommunens långsiktiga stadsplanering och tillväxtstrategi.

Översiktsplan Förslaget innebär en avsevärd förstärkning av många funktioner i orten både vad gäller samhällsservice och kommersiell sådan. Dock avviker bebyggelsens placering från intentionerna i ÖP 2022. Enligt denna ska huvudprincipen vara, att nybyggnation av resurshushållningsskäl ska ske genom förtätning inom befintlig bebyggelse, för att i möjligaste mån utnyttja befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Det planerade området blir i stället en ny stadsdel i form av en satellit till orten Hällbybrunn. DP Hällby-Ökna 3:2 strider alltså genom sin placering mot intentionen i översiktsplanen.

Svar:

Vi är medvetna om att platsen för detaljplanen inte är utpekad i översiktsplanen och detaljplanen genomförs därför med utökat förfarande.

Området för detaljplanen är i översiktsplanen utpekad som bostadsnära och skolnära natur, hur kommer det sig att man nu kan bygga bostäder där när det i översiktsplanen står något annat?

Svar:

Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men ska självklart vara vägledande i framtagande av detaljplaner. Detaljplane förslaget bevarar stora delar av den bostadsnära och skolnära naturen och kommer med gångvägar att tillgängliggöra naturen för en bredare målgrupp som i normala fall skulle ha svårt att ta sig ut i skogen.

Översiktsplanen tar höjd för 15 000 bostäder, men dess utbyggnadsanalys visar att det finns en överkapacitet i planen, det vill säga 45 000 bostäder är möjliga att bygga: ”Som en del i den strategiska miljöbedömningen har en utbyggnadsanalys genomförts. Analysen har genomförts i GIS och bygger på sammanvägningar av olika intressen som påverkar möjligheten att bygga bostäder. Utbyggnadsanalysen har i ÖP-processen lyft frågor kring hur olika intressen ska prioriteras. Analysen resulterar i geografiskt avgränsade utbyggnadsytor, tomter, med en viss volym bostäder. Analysen visar att det finns utrymme för 22 000 bostäder inom de planeringsområden för bostäder som pekas ut i planen. Dessutom identifieras ytterligare utrymme för 23 000 bostäder, även dessa inom översiktsplanens bebyggelsestruktur. Utbyggnadsanalysen visar alltså att översiktsplanen med råge möjliggör för de 15 000 bostäder som planen tar höjd för.”

Svar:

Översiktsplanen pekar ut lämpliga platser för byggnation men kommunen har inte rådighet över all mark som pekas ut i översiktsplanen. På flertalet platser är inte fastighetsägarna intresserad 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. Det blir i vissa fall nödvändigt att avvika från översiktsplanen för att uppnå målen för bostadsbyggande.

Grönplanen

Detaljplanen är inte förenlig med de mål som tas upp i Grönplanen. Detaljplanen uppfyller inte mål 1 ”värna och utveckla biologisk mångfald och ekosystemtjänster” då den planerade exploateringen bedöms ha viss lokal negativ påverkan på två rödlistade fågelarter. Det är även oklart i samrådsunderlaget om områden med naturvärdesklass 3 bevaras i sin helhet.

Svar:

Strukturen på kvarteren kommer göras om för att skapa större sammanhängande skogsdungar och bevara mer av den äldre barrskogen i norra delen av planområdet. I områden som planeras för natur kommer död ved att sparas för att gynna dessa fågelarter. Naturvärdesinventeringen bedömer att fågelarternas populationsnivå inte kommer påverkas av exploateringen.

Ovanför Lilla Högberget finns ett klapperstensfält av kommunalt värde utpekad i översiktsplanen och grönplanen. Klapperstensfältet har naturvärdesklass 3 och bör därav bevaras. Det är svårt att utläsa i samrådsunderlaget om klapperstensfältet bevaras.

Svar:

Det område som är utpekad som kommunalt värde i grönplanen ligger till största del utanför planområdet. Stora delar av den skog och miljö som bedömdes ha höga naturvärden har efter inventeringen 2020 avverkats. I naturvärdesinventeringen som genomfördes för detaljplanen 2023 bedömdes området för klapperstensfältet inte längre ha några höga naturvärden. Bebyggelsen i detaljplanen kommer angränsa till klapperstensfältet men inte ligga direkt på. Viss påverkan på klapperstensfältet kan komma att ske.

Grönplanens tredje mål ”Bevara värdefull park- och naturmark” uppfylls inte genom att en stor del av mark som är utpekad som ”natur för undervisning” tas i anspråk. Hur ställer sig Eskilstuna kommun bakom det?

Svar:

En del naturmark som tas i anspråk är värdefull natur för undervisning. Det planläggs även för mycket natur. Den mark som planläggs för natur får ett skydd som den inte har idag. Grönplanen är inte juridiskt bindande och kommunen har inte rådighet över marken som ägs av en privat fastighetsägare som skulle kunna bedriva skogsbruk på fastigheten. När mark planläggs som natur får den ett juridiskt skydd.

Enligt mål 4 i grönplanen ska kommunen tillgängliggöra friluftsliv för alla invånare. En stor del av området som är markerat som natur för undervisning i grönplanen tas i anspråk och det finns inte redovisat hur friluftslivet som försvinner inom området ska ersättas.

Svar:

Genom att anlägga gång och cykelvägar inom planområdet blir den natur som bevaras mer tillgänglig för invånare med rörelsehinder. Möjligheten att röra sig genom området och fortsätta ut i naturen runt omkring kommer fortsätta finnas. Grönplanen är inte juridiskt bindande och det finns inget krav på att naturen som tas i anspråk ska ersättas om den inte innehar höga

naturvärden.

Planbesked

I ett beslut från 2/5 2019 rörande avstyckning av tomt har kommunen nekat detta och skriver att ”Platsen är markerad som Strövområde inom stadsbygden och en nybyggnad av enbostadshus blir ett stort ingrepp i en i övrigt jungfrulig mark med en avsevärd förändring och påverkan i området” (BYGG-SBN.2019.177). Hur kunde man lämna ett positivt planbesked i samma område bara två år senare? Beslutet togs med hänvisning till samma Översiktsplan 2030. I detta ärende bedöms EN enskild enfamiljsbostad utgöra ett stort ingrepp i en för övrigt jungfrulig mark med avsevärd förändring och påverkan på området. Jag anser att en betydligt större bebyggelse enligt den föreslagna detaljplanen utgör ett betydligt större ingrepp på rekreatiomsområdet.

Svar:

Detaljplanen innebär ett stort ingrepp i jungfrulig mark men med detaljplanen skapas en möjlighet att täcka bostadsbehovet i kommunen på lång sikt. Genom att dra nytta av och ansluta många nya bostäder till den infrastruktur som byggs kan en effektiv mark- och resursanvändning åstadkommas. Under detaljplaneprocessen genomförs en mer omfattande prövning än i ett förhandsbesked. Strukturen i detaljplanen kommer göras om inför granskningen för att ta större hänsyn till de mest använda gångstråken.

Beslut enligt Sammanträdesprotokoll 2021-06-17, SBN/2021:333 § 186 Hällby-Ökna 1:16 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus dnr Bygg 627/2021 Här meddelades tillstånd till nybyggnation med följande villkor: Bostadshus och eventuella uthus ska utformas med stor omsorg så att deras volym, proportioner och material väl anpassas till stadsbilden och/eller Landskapsbilden.

I detta ärende uttrycks områdets stora upplevelsevärde och bruksvärde som fritidsområde och rekreatiomsområde. Dessutom anges att bebyggelse ska anpassas till Landskapets grunddrag. Jag anser att detaljplaneförslaget kraftigt frångår detta med förslag om byggnader med en nockhöjd på 16 m och torg med stadsmiljöinslag

Svar:

En skogsridå mellan bebyggelsen och det öppna jordbrukslandskapet bevaras för att minska intrycket av bebyggelsen. Den högre bebyggelsen placeras centralt inom detaljplaneområdet och begränsas till 16 meter för att inte bli högre än trädtopparna som ligger på 20–30 meter. Att lämna ett visst avstånd till betesmarken söder om planområdet har varit väldigt viktigt för att den miljön ska fortsätta upplevas på samma sätt. Bebyggelsen i detaljplanen kommer inte att synas från långt håll på samma sätt som fastigheten där förhandsbeskedet gäller och utformningen är därav inte riktigt lika känslig. Exploatören har en hög ambition om att bygga trähus som anspelar i stil både till gårdsbebyggelsen söder om planområdet och till småhusbebyggelsen i Hällbybrunn.

Sakägare ska i augusti 2022 frågat kommunen om det funnits planer på att exploatera i närområdet och fått svaret att det inte fanns några planer. Eftersom planbesked gavs innan dess känner sig sakägaren lurad.

Svar:

Vi beklagar att du fått ett felaktigt svar av kommunen. Vår interna kommunikation måste ha varit bristande och vi ber om ursäkt för det.

**Rekreativ-
värden**

Området för detaljplanen nyttjas flitigt av boende i närheten för rekreation som vandring, ridning och bär- och svampplockning och har ett högt rekreativvärde. Hur tänker kommunen kring att dessa värden riskerar att försvinna?

Svar:

Kommunen är medveten om att planområdet nyttjas flitigt för rekreation och har försökt anpassa strukturen för att bevara de mest använda gångstråken inom planområdet. 18 hektar naturmark bevaras i samrådsförslaget vilket är lite mer än 50 % av planområdet och kommer kunna fortsätta nyttjas av boende i närheten.

När det förtätas och grönområden i centrala Hällbybrunn försvinner är det extra viktigt att bevara bostadsnära skog som den inom planområdet.

Svar:

Ja naturen är viktig, vi kommer arbeta om planförslaget inför granskningen för att kunna bevara större sammanhängande naturområden för rekreation.

Möjligheterna att gå i skogen och plocka bär och svamp eller bara njuta av naturen har redan idag minskat betydligt eftersom stora områden kalhuggits pga angreppen av granbarkborre.

Svar:

Skogen som huggits ner kommer att växa upp igen. Områdena i detaljplanen som planläggs som natur kommer att ha ett starkare skydd mot att avverkas då fastigheten idag får användas för skogsbruk men mark som planläggs som natur ska bevaras som friväxande skog.

Kommer det fortsatt gå att rida genom området?

Svar:

Ja det kommer gå att rida inom de områden som planläggs som natur. Detaljplanen har arbetats om inför granskningen för att spara större sammanhängande naturområden inom planområdet för att det ska vara möjligt att fortsätta rida genom området.

Under informationsmötet i Hällby församlingshem fick vi ett muntligt löfte på att vi skulle kunna rida på stigarna i området, det vill vi ha skriftligt. Det sades också på informationsmötet att ovan nämnda stigar inte skulle påverkas, men vi vill ändå säkerställa att den informationen stämmer och inte kommer förändras under byggets gång.

Svar:

I de planlagda naturområdena gäller allemansrätten och det kommer därför vara tillåtet att rida på stigarna inom naturområdena eftersom ridning är en del av allemansrätten. Vi bedömer att allemansrätten väger tyngre än ett skriftligt löfte och att ett sådant löfte då blir verkningslöst. Vi har anpassat planförslaget för att bevara många av de befintliga stigar som finns i området. Intentionen är fortsatt att bevara många av de befintliga stigarna.

Vi har en farhåga att den ökade mängden trafik i området kommer påverka våra promenad och ridvägar negativt. Därför kommer det behöva anläggas rid-stigar längs den planerade vägdragningen förbi växthuset och i det tilltänkta skogsområdet. Rid-stigen förbi växthuset behöver ansluta till befintlig väg och stig som leder fram till Hagby säteri i båda ändar. Rid-stigen behöver var hårdgjord och anpassad för ridning.

Svar:

Det kommer att anläggas en gång- och cykelväg längs med den bilväg som planeras gå förbi handelsträdgården. Vi kommer se över möjligheten att bredda den gång och cykelvägen för att tillåta ridning så att hästar, gående och cyklister kan röra sig säkert förbi varandra.

Hästar kan inte gå på stenkross, om detta läggs på vägarna under byggtiden behöver vägarna återställas så att det går att rida på vägarna efteråt.

Svar:

Vi noterar detta och för det vidare till våra projektörer så att det följer med till genomförande.

Vi ser en farhåga att det kommer bli svårt att ta sig ut i området och dess närhet både under byggtiden och när området är färdigt. Behöver någon häst åka akut till veterinär så finns det inte möjlighet att stå och vänta.

Svar:

Vi kommer att genomföra en trafikutredning inför granskningsskedet för att säkerställa att befintlig vägstruktur klarar av trafiken som beräknas tillkomma. Ny väg ska finnas på plats tidigt för att byggtrafik inte ska försvåra framkomligheten för befintliga boende. Plan för hur byggtrafiken ska åka för att minimera störningar för befintliga boende tas fram i projekteringskedet.

Närheten till naturen är en av de stora kvaliteterna med att bo i Hällbybrunn, är det inte bättre att utveckla centrala Hällbybrunn istället för att bygga i ett skogsområde?

Svar:

Det finns pågående detaljplaner även för centrala Hällbybrunn. Närheten till naturen är en stor kvalitet och även något som vi vill bevara i detaljplanen. Detaljplanen har arbetas om inför granskningen för att spara större sammanhängande naturområden inom planområdet.

Vi mycket oroliga för att det lugn och den trygghet som fick oss att söka oss till Hällby från början kommer att försämrats med ytterligare ett stort bygge.

Svar:

Utbyggnaden planeras ske i etapper under en period på 10–15 år beroende på hur bostadsmarknaden ser ut. En stor inflyttning eller rotation på människor under kort tid kan påverka lugnet och tryggheten, men genom att bygga ut i etapper för att inte skapa en för stor förändring på kort tid bör inte tryggheten påverkas nämnvärt. Utifrån erfarenhet från andra projekt brukar lugnet återgå när bostadsområdet är färdigbyggt.

Naturvärden

Av 35 hektar skogsmark kommer enligt planen en stor del av skogen att avverkas och exploateras. Det är en betydande areal som för all framtid går förlorad som natur- och rekreationsområde. Området ingår i ett större sammanhängande landskap och har ekologisk betydelse. Vid exploatering kommer förutsättningarna för djurliv och vegetation att helt förändras, de planerade gröna korridorerna kan inte kompensera det förlorade större sammanhängande landskapet. Hur tänker kommunen kring att naturvärden försvinner?

Svar:

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 livsmiljö för de djur som rör sig i skogen. Växterna och djurens populationsnivå kommer inte att påverkas av föreslagen exploatering. Planförslaget har arbetas om ytterligare för att ta större hänsyn till naturvärden.

Planens syfte är bland annat att bevara och öka tillgängligheten till naturvärden. Länsstyrelsen instämmer i naturvärdesinventeringens (Naturföretaget 2023) bedömningar men anser att kommunen behöver anpassa områdets utformning bättre så att större hänsyn tas till de naturvärden som identifierats i naturinventeringen.

Svar:

Strukturen har arbetas om inför granskningen för att ta större hänsyn till de naturvärden som pekats ut i naturvärdesinventeringen.

Länsstyrelsen konstaterar att naturvärdesinventeringen inte omfattar hela planområdet. I den sydöstra delen av planområdet, inom ett område som inte ingår i inventeringen, planeras för en dagvattendamm. Kommunen behöver säkerställa att värdefull natur inte tas i anspråk. Detsamma gäller för den norra dagvattenanläggningen när det är klarlagt var den ska placeras. Kommunen behöver komplettera naturvärdesinventeringen med en riktad inventering för dessa områden.

Svar:

En komplettering av naturvärdesinventeringen har genomförts inför granskningen för att även innefatta området för dagvattendammen.

För att säkerställa att träd bevaras på det sätt som beskrivs i mål 4 i planbeskrivningen (sid. 10) bör kommunen överväga att införa en bestämmelse om krav på marklov för fällning av träd.

Svar:

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

Länsstyrelsen anser att de värdefulla spridningskorridorerna som identifierats för barrskog och ädellöv bör planläggas som NATUR i stället för PARK, vilket även säkerställer kommunens ställningstagande om att bevara befintlig vegetation.

Svar:

Viktiga spridningskorridorer har till granskningen planlagts som NATUR för att bevara befintlig vegetation.

Av planbeskrivningen (sid. 21) framgår att smitvägar ska anordnas inom naturmarken, delvis kombinerat med markparkering. Länsstyrelsen anser att anlagda vägar, parkeringsytor och cykelbanor inte är lämpliga inom naturmark. Fordonstrafik ska undvikas inom mark med användning NATUR.

Svar:

Smitvägarna är tänkta att vara ej hårdgjorda gångstigar. Anlagda vägar eller parkeringsytor ska inte uppföras inom naturmark.

Länsstyrelsen välkomnar kommunens ambition att ta fram en skötselplan för naturområden för att förstärka naturvärdena. Skötselplanen bör ta avstamp i genomförd naturvärdesinventering med inriktning på att trygga förekomsten av förekommande rödlistade arter och deras spridningsförhållanden.

Svar:

Vi tar med det i arbetet med att ta fram en skötselplan.

Intentionerna vad gäller bevarande av natur och skogsträd inte helt realistiska. Bebyggelsestrukturen enligt illustrationen är schabloniserad, d v s utgår knappast från de naturgivna förutsättningarna i form av befintligt trädbestånd, topografi, blockighet och terrängens beskaffenhet i övrigt. Detta påpekas också i den geotekniska utredningen. Terränganpassningen är särskilt viktig för att säkerställa vattenförsörjningen till de träd som ska bevaras. En sådan förutsätter en omsorgsfull projektering, särskilt vad gäller höjdsättning.

Svar:

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

Bestånd av tallar av pelarskogskaraktär har förutsättningar att ingå i en framtida bebyggelsemiljö förutsatt att dagvatten i rimlig mängd kan ledas till dessa partier. I bestånd med mer tätstående träd är det ofta vanskligt att friställa enskilda träd. Sådana har ofta ett begränsat rotsystem, vilket gör dem stormkänsliga. Här kan det vara lämpligt att i stället tillvarata förekomst av ungträd av tall, ek, rönn m fl lövträd. Träd som utvecklats solitärt i t ex en hagmark är däremot oftast stormfasta. Sådana torde finnas i områdets södra delar. Särskilt stormkänsliga är granar och björkar, vilka har flacka och ytliga rotsystem.

Svar:

Växtligheten har studeras mer detaljerat inför granskningen. Tallarna i den norra delen av planområdet är tåliga för förändring i närmiljön. Vi kommer ta fram en plan för att friställa ädellövträd i den södra delen av planområdet i ett tidigt skede innan byggnation för att träden ska hinna anpassa sig till förändringen. Tätstående gran och björk kommer vara svåra att bevara men vi ser en möjlighet att dessa träd kan användas för att skapa död ved som bidrar till den biologiska mångfalden i de naturområden som bevaras.

Husen kommer för nära klapperstensfältet och slitaget riskerar att förstöra värdet av detta geologiska minne från istiden. Området måste skyddas genom informationsskyltar m m

Svar:

Vi ser över möjligheten att sätta upp informationsskyltar. Frågan regleras dock inte inom arbetet för detaljplanen utan kommer att bli en fråga för driften och skötseln av allmän plats.

Det nya planerade bygget i skogen hamnar där det växer blå- och gulsippor. Dessa är fridlysta och får inte grävas ut.

Svar:

Blåsippor har setts på platsen för detaljplanen, enligt naturvärdesinventeringen ska bevarandestatus inte riskera att påverkas negativt av en eventuell exploatering, varken lokalt, regionalt eller nationellt. Gulsippor har inte identifierats i naturvärdesinventeringen och inte heller i den kompletterande naturvärdesinventeringen. Blommorna ligger möjligtvis utanför fastighetsgränsen och kommer då inte att påverkas av exploateringen.

Jag anser att naturvärdesinventeringen felaktigt påstår hur områden med naturvärdesklass 3 & 4 påverkas. Naturvärdesklass område 4 påverkas påtagligt samt att även naturvärdesklass 3 bebyggs

Svar:

Enligt Eskilstuna kommuns grönplan är det endast naturvärdesklass 1 och 2 som helt ska undantas från exploatering. Där intrång i områden med naturvärdesklass 3 sker ska kompensation utredas. Områden med naturvärdesklass 4 har inget krav på bevarande men det är självklart bra att bevara även dessa ytor när det går. Utifrån figur 4 i naturvärdesinventeringen kan det se ut som att naturvärdesklass 3 påverkas men det är färgen på ytorna i kartan som redovisar naturvärdesklass. Siffrorna som står på ytorna i naturvärdesinventeringen redovisar inte naturvärdesklass utan typ av miljö, naturvärdesklass 3 kommer inte att bebyggas. Detaljplanen har arbetats om för att ta större hänsyn även till områdena med naturvärdesklass 4.

Med anledning av att planförslaget berör skogsmark har Länsstyrelsen inhämtat synpunkter från Skogsstyrelsen, i enlighet med 2 kap. 1 § plan och byggförordningen (2011:338), se bilaga 1. Skogsbruk är av nationell betydelse enligt 3 kap. 4 § MB. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk. Det är oklart om skogsmarken inom planområdet har betydelse för skogsnäringen och planförslaget behöver förtydligas i denna del.

Svar:

Områdets betydelse för ett effektivt skogsbruk ska förtydligas i planhandlingarna. Skogsmarken inom planområdet är mager med låg bonitet med undantag för något mera produktiva delar i randen av planområdet. Skogsmarken har historiskt inte varit utnyttjad för effektivt skogsbruk. I förhållande till detaljplanens utformning skapar bevarad tätortsnära skog bibehållna kvaliteter, specifikt genom att planlägga områden som naturmark för rekreation.

Djurliv

I skogsområdet lever många djur och växter, och deras livsmiljö måste värnas. Rävar, grävlingar, harar, rådjur och älgar är frekventa i området, liksom många skogslevande fåglar, där bör ni ta i beaktande de artskyddade och rödlistade fågelarter som ni skriver om i er utredning. Vi befarar att genom att börja bygga i området så kommer dessa störas till den grad att de flyttar, även om man väljer att spara träd i närheten

Svar:

Alla djur som nämns rör sig över väldigt stora ytor. Planområdet även om det är stort är endast en liten del av dessa djurs livsmiljö. Enligt naturvärdesinventeringen bedöms exploateringen inte påverka populationsnivå hos någon skyddad art.

Det anges att ett genomförande av planen inte påverkar djurlivet i området. Det borde vara uppenbart att djurlivet skulle påverkas vid ett genomförande. Man bedömer att vegetationsförhållandena skulle ändras vid ett genomförande av planen och då torde det innebära även förändringar för djurlivet.

Svar:

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.

Det finns grävlinggryt och rävla i området som riskerar att påverkas.

Svar:

Det har inte hittats något gryt inom planområdet under naturvärdesinventering som gjorts på platsen. Det finns inte heller någon dokumentation av detta i artportalen. Möjligtvis ligger dessa bon utanför fastighetsgränsen och kommer inte att påverkas av exploateringen. Kommunen rekommenderar att man rapporterar in dessa fynd i artportalen som är öppen för allmänheten så att vi kan följa upp och se till att exploateringen inte skadar några bon.

En undersökning krävs för att kontrollera om det finns havsörnsbo i området eller strax utanför, samt för att kontrollera om havsörn, duvhök eller fjällvråk häckar inom eller strax utanför området. En riktad fågelinventering alternativt en artutredning behöver göras, vilket föreslås av naturvärdesinventeringen.

Svar:

Havsörnen söker sin föda främst vid vatten och häckar i anslutning till kuster, sjöar och vattendrag, ofta på öar. I Sverige byggs bona nästan uteslutande i träd, oftast gamla stora tallar. Inom planområdet finns äldre tallar men skogen är välbesökt av boende i närheten och ingen privatperson har rapporterat in boplatser för havsörns inom eller i närheten av planområdet. Inga boplatser har heller hittat under naturvärdesinventeringen. Vid bergsjön söder om planområdet har flera fåglar rapporterats in som födosökande. Bergsjön ligger 600 meter söder om planområdet och miljön runt sjön bedöms inte påverkas av exploateringen.

Inga boplatser för duvhök eller fjällvråk som båda trivs i äldre barrskog har rapporterats in av privatpersoner eller hittat vid platsbesök under naturvärdesinventering. Boplatser och häckningsplatser ligger med stor sannolikhet längre bort från befintlig bebyggelse. Boplatser och häckningsplatser bedöms inte påverkas för någon av fågelarterna. Duvhök och fjällvråk är sannolikt födosökande i området, brynmiljöer kommer att skapas för att minska den negativa påverkan på arternas miljö.

Skogen är även hem för många insekter, vi befarar att de träd som sparas inte kommer vara tillräckligt för att bevara en biologisk mångfald.

Svar:

Kommunen kommer att ta fram en skötselplan för den natur som bevaras för att se till att miljöer för insekter och en biologisk mångfald gynnas. En del döda träd kommer sparas för att bidra till den biologiska mångfalden.

Strandskydd

EEM vill flagga för risk för kollision av strandskyddsområde och eventuell dagvattenanläggning. EEM noterar att strandskyddsområdet inte redovisas i plankartan. Det är inte säkerställt att dammarna får anläggas inom området, detta behöver vara utrett innan planen vinner laga kraft.

Svar:

Ingen ny bebyggelse eller anläggning kommer placeras inom strandskyddsområde.

Grundvatten

Flera av fastighetsägarna söder om området får sitt dricksvatten från enskilda brunnar. Finns det risk att markarbeten inom planområdet påverka grundvattnets mängd och kvalitet?

Svar:

Grundvattenrör har placerats ut för att mäta grundvattennivåerna i den södra delen av planområdet. Markarbeten ska inte påverka grundvattnets mängd eller kvalitet. Markens infiltration kan bli något sämre vid utbyggnad av vägar och grundläggning för byggnader. Ytvatten som inte infiltreras kommer ledas till en dagvattendamm. Dagvattendamm ska vara utbyggd vid start av exploateringen för att dagvatten och skyfallsvatten ska kunna ledas dit. Vattnet i dammen kommer vid behov att renas innan det släpps vidare.

Vi anser att man behöver göra en grundlig undersökning för att säkerställa att befintliga dricksvattenbrunnar inte blir påverkade av den nya bebyggelsen.

Svar:

Grundvattenrör har placerats ut för att mäta grundvattennivåerna i den södra delen av planområdet. Exploateringen ska inte påverka grundvattnets mängd eller kvalitet och ska därför inte heller påverka dricksvattenbrunnar. Ytvatten som inte infiltreras kommer ledas till en dagvattendamm. Naturmarken som bevaras kommer att ha samma infiltrationsförmåga som idag.

Dagvatten

Dagvatten är redan idag ett stort problem i området, hur säkerställer kommunen att exploateringen inte leder till ökade flöden av dagvatten?

Svar:

Markens genomsläpplighet kommer att regleras i detaljplanen och ytorna för dagvattendammen har blivit större för att möjliggöra fördröjning av ett hundraårs-regn. Detaljplanen kommer inte kunna lösa befintliga problem med dagvatten som finns utanför planområdet men ska säkerställa att flödena inte ökar och att befintliga problem inte blir värre på grund av exploateringen.

När mycket av växtligheten försvinner måste nederbörden och naturliga vattenflöden tas om hand för att inte öka risken för översvämning i Gustavsborg där det tidigare låg en sjö. Kommer detaljplanen att kunna hantera detta?

Svar:

En komplettering av dagvattenutredningen har genomförts och ytan för dagvattendammen har utökats för att säkerställa att en dagvattendamm kan hantera de ökade flödena.

Hur är det tänkt att ta hand om dagvattnet från Hällby-Ökna 3:2? Vattnet från Bergsjön rinner ut i en bäck som sedan ansluter till diket mellan fastigheterna Hällby-Ökna 1:16 och Hällby-Ökna 1:15. Ökar flödena av dagvatten finns en risk att dessa fastigheter översvämmas.

Svar:

Dagvattnet från planområdet kommer att ledas till en dagvattendamm som kommer fördröja upp till ett hundraårs-regn, inga ökade flöden kommer att släppas ut i befintliga diken. Dagvattnet kommer inte att ledas mot Bergsjön.

Fördröjning av dagvatten är inte löst, en av två föreslagna dammar ingår i plankartan. Troligtvis kommer komplettering att behöva ske med underjordiska magasin för att fördröja gatudagvattnet tillfredsställande. Fastighetsägarna måste planera och höjdsätta med hänsyn till säker skyfallshantering, då risk finns för att lågpunkter skapas. Ännu större areal än i föreslagen detaljplan skulle komma att exploateras. På grund av förutsättningar för och gällande krav på dagvattenhantering i området föreslås, för samlad rening av dagvatten, våtmarker med försedimenteringsdamm, vilket medför betydande kostnader för anläggning och drift. Kostnads- och ansvarsfördelning kommer att behöva göras, mellan kommunen och VA-huvudmannen.

Svar:

Dagvattenutredningen har kompletterats för att säkerställa att dagvatten och skyfall kan hanteras inom detaljplanen.

Dagvattenhanteringen behöver utredas mer. Dammarna är placerade i lågpunkter. Dessa dammar bör läggas på en plats högre upp så att grundvattnet inte påverkas. Vidare finns ingen plan för hur skyfall ska hanteras. Åkermarken nedströms är känslig för nederbörd och befintliga diken kommer inte klara av att mer dagvatten släpps ut.

Svar:

Enligt kommunens vattenplan är det strategiskt att placera dagvattendammar i naturliga lågpunkter dit dagvattnet naturligt rinner. En placering av dagvattendammar högre upp i terrängen försvårar dagvattenhanteringen och det blir svårare att säkerställa att allt dagvatten fångas upp. Grundvattenrör har placerats ut för att mäta grundvattennivån i placeringen för dagvattendammen. Dagvattenutredningen har kompletterats och beskriver nu hur dammen ska utformas för att inte påverka grundvattnet.

Hänsyn behöver även tas i planeringen till markvatten, ytligt grundvatten och grundvattennivåer. Detta kan påverka vad gäller val av plats och val av anläggning när det gäller dagvatten. Om infiltrationsytor skulle bli aktuella, behöver det klargöras var på området bäst förutsättningar för detta finns. De lösningar för dagvattenhantering som sedan väljs behöver utredas vidare mer i detalj. I fråga om exakt behov, antal anläggningar, kapacitet och storlek.

Svar:

En komplettering av dagvattenutredningen har genomförts för att säkerställa att dagvatten kan hanteras inom detaljplanen.

Det saknas ytor för att säkerställa genomförbarheten av VA och dagvatten i områdets norra del. EEM noterar att det finns ett behov av att utöka planområdet för att säkerställa markåtkomst för de allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande. EEM noterar också att det i planbeskrivningen står att detta ska utredas vidare, ett fungerande dagvattensystem är en förutsättning för planens genomförbarhet och måste vara utrett och ytor i plankartan reserverade innan detaljplanen kan antas.

Svar:

Planförslaget kommer arbetas om för att säkerställa att dagvatten kan ledas till dagvattendammen i den södra delen av planområdet. En komplettering av dagvattenutredningen kommer genomföras för att säkerställa att dagvatten kan hanteras inom detaljplanen.

Plankartan behöver kompletteras med planbestämmelser som säkerställer en fungerande dagvatten- och skyfallshantering, exempelvis: Takvatten ska avledas ovan mark, innan bygglov beviljas skall dagvattenanläggningar vara utbyggda och redo att tas i bruk och maximal hårdgöringsgrad på fastighetsmark.

Svar:

Plankartan har kompletterats med bestämmelser för att säkerställa att dagvatten hanteras inom detaljplanen inför granskningen.

Höjdsättningen av gatorna är bra men plankartan behöver kompletteras med ytterligare bestämmelser som; lägsta golvnivå ska vara mins 0,2 – 0,5 m över angränsande gata och/eller höjdsättningspilar på kvartersmark.

Svar:

Då gatorna är höjdsatta förväntas kvartersmarken regleras efter gatan utan att bestämmelser på plankartan behövs. I bygglov kontrolleras det att marken är höjdsatt på ett sätt som leder bort dagvatten utan att skada byggnad eller närliggande byggnader.

Behövs det några uppsamlade diken för det ytligt avrinnande vattnet? Ska kommunen anlägga och ansvara för dessa?

Svar:

Plankartan har uppdaterats med uppsamlade diken för dagvatten. På kvartersmark finns även bestämmelsen om gemensamhetsanläggning för dagvattendiken där det är svårt för kommunen att sköta diken. Anläggning av diken ska bekostas av exploitören och sedan skötas av kommunen eller gemensamhetsanläggning.

Det är angeläget att separera "smutsigt" dagvatten från "rent" dagvatten. Detta för att underlätta rening av det smutsiga dagvattnet liksom infiltration av rent dagvatten (om marken är lämplig för infiltration och det inte finns föroreningar i marken). "Smutsigt" dagvatten kommer t.ex. från parkeringsytor medan "rent" dagvatten ofta kommer från takytor (beroende på det valda takmaterialet). "Smutsigt dagvatten" behöver renas på lämpligt sätt. Målsättningen bör vara att det renade vattnet underskrider de riktvärden som anges i tabell 2, kolumn "verksamhetsutövare" i skriften "Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp" (riktvärdesgruppen Stockholm 2009). För att minska föroreningstillförseln bör också materialval beaktas, exempelvis när det gäller takytor.

Svar:

Dagvattenutredningen har kompletterats för att beskriva hur man på bästa sätt separerar "smutsigt" dagvatten från vägar och "rent" dagvatten från gårdar. Bedömningen är att planområdet efter antagande kommer ingå i verksamhetsområde för dagvatten och att "smutsigt" dagvatten kommer hanteras av VA-huvudmannen.

I planbeskrivningen för området bör det tydliggöras att ansvaret för dagvattenåtgärderna inte bara innefattar ansvar för byggnation utan även fortsatt skötsel och underhåll. I utredningen föreslås åtgärder både på allmän platsmark och kvartersmark. Ansvarsfrågan behöver fastställas och mer utredning kommer behövas när detaljerna kring dagvattenlösningarna ska fastställas, exempelvis lämplig placering, kapacitet, storlek, etc. Eftersom det blir ett delat ansvar, bör det tydliggöras vem som ansvarar för vad. Det är lämpligt att området ingår i verksamhetsområde, dagvatten.

Svar:

Ansvarsfördelningen och driftansvar för dagvattenhanteringen ska förtydligas i planbeskrivningen inför granskningen.

**Markavvattning
sföretag**

Markavvattningsföretaget behöver hanteras i planprocessen, antingen genom upprättande av ett avtal eller genom omprövning. Planområdet ligger inom det beräknade tillrinningsområdet, se blåa linjer på kartan utklippt ur dikningsföretagets handlingar.



Dagvattnet behöver fördröjas så att utflödet vid ett tvåårsregn begränsas till 0,8 l/s, ha. Detta innebär att det behöver avsättas stor ytor nedströms i respektive avrinningsområde för dagvattenanläggning som kan rena och fördröja dagvattnet. Det är viktigt att EEM får granska kompletterad dagvattenutredning och säkerställa att korrekt yta är avsatt i detaljplanen.

Svar:

Dagvattendammen kommer anpassas för att uppfylla kraven i markavvattningsföretagets föreskrifter. Utifrån undersökning av jurist ska kravet om ett avtal inte gälla om dagvattendammen kan fördröja en större volym än det som står i föreskrifterna. Detaljplanen kommer att gå vidare utan att upprätta ett avtal med markavvattningsföretaget. Parallellt med detaljplaneprocessen kommer kommunen att påbörja en omprövning av markavvattningsföretaget för att uppdatera kostnadslängd inom markavvattningsföretaget. EEM kommer få möjlighet att granska uppdaterad dagvattenutredning.

Utöver dikningsföretaget så ser vattnet från den södra dagvattendammen ut att behöva anslutas till privata diken innan det når dikningsföretaget. Dagvattenutredningen måste samrådas med fastighetsägare och skriftliga tillstånd att ansluta detaljplanens dagvatten behöver erhållas

Svar:

En diskussion med berörda fastighetsägare har påbörjats. Skriftliga avtal med privata dikesägare kommer förberedas inför granskningen.

Inom ramen för detta arbete bör ett utkast på skötselplan som reglerar ansvaret för framtida drift- och underhåll upprättas.

Svar:

Vi ser över möjligheten att ta fram ett utkast på skötselplan. Ansvarsfördelningen och driftansvar för dagvattenhanteringen ska förtydligas i planbeskrivningen inför granskningen.

Efter passage av gamla Västeråsvägen försätter utfallsdiket in i nästa dikningsföretag innan det rinner ut i Eskilstunaån. Denna del är vattenkänslig och har trånga passager. Trumman under banvallen är det största hindret. Ingen redovisning av påverkan på detta andra dikningsföretag har gjorts.

Svar:

Utifrån utgångspunkten att dagvattenhanteringen kommer uppfylla kraven i det första markavvattningsföretagets föreskrifter och fördröja ett hundraårsregn kommer det andra dikningsföretaget inte påverkas av exploateringen.

Då det detaljplanerade område kommer att påverka avvattningen, bör det ingå i delägarlängden för företaget och medverka i finansieringen av underhåll och skötsel. Ansvarig för området är vållande och skall stå för uppdatering och eventuell ny förrättning för företaget/företagen. För att säkerställa att markavvattningen kommer att fungera krävs någon form av garanti för att gjorda åtgärder fungerar på lång sikt.

Svar:

Dagvattendammen kommer att utformas för att uppfylla kraven i markavvattningsföretagets föreskrifter. Ansvarsfördelning för utbyggnad och skötsel kommer att förtydligas i planbeskrivningen för att säkerställa en säker dagvattenhantering på lång sikt. Parallellt med detaljplaneprocessen kommer kommunen att påbörja en omprövning av markavvattningsföretaget för att uppdatera kostnadslängd inom markavvattningsföretaget.

I Södermanlands län råder markavvattningsförbud enligt 11 kap. 14 § MB och 4 § förordning om vattenverksamheter (1998:1388). Markavvattning definieras i 11 kap. 2 § MB. Dispens från markavvattningsförbud söks hos länsstyrelsen. Markavvattning är även tillståndspliktig enligt 11 kap. 13 § MB, vilket innebär att den som beviljas dispens för markavvattning även behöver söka och beviljas tillstånd innan markavvattningen får äga rum. Markavvattning omfattas aldrig av undantaget i 11 kap. 12 1 MB. För tillfälliga avvattnande åtgärder gäller oftast tillstånds- eller anmälningsplikt enligt 11 kap. MB.

Svar:

Kommunens bedömning är att byggnationerna inte kommer att påverka grundvattennivåerna i området. Åtgärderna som planeras bedöms inte innebära markavvattning av området.

**Miljö kvalitets-
normer**

Dagvattenhanteringen får inte medföra att föroreningar sprids till mark, yt- och grundvatten, så att MKN vatten försämrats. Länsstyrelsen saknar redogörelse för planförslagets eventuella påverkan på MKN vatten och på markavvattningsföretagets funktion. Av planförslaget ska det framgå hur dagvattenhanteringen ska lösas och hur kommunen avser att följa MKN vatten vid ett genomförande av detaljplanen. De ytor som krävs för att dagvattenhanteringen ska fungera ska säkerställas på plankartan.

Svar:

Dagvattenutredningen har kompletterats för att beskriva hur man på bästa sätt separerar "smutsigt" dagvatten från vägar och "rent" dagvatten från naturmarken. Bedömningen är att planområdet efter antagande kommer ingå i verksamhetsområde för dagvatten och att "smutsigt" dagvatten kommer hanteras av VA-huvudmannen. En beskrivning av eventuell påverkan på markavvattningsföretaget har förtydligats i kompletterad dagvattenutredning. De ytor som krävs för dagvattenhantering ska säkerställas på plankartan inför granskningen.

Hur säkerställs att inga föroreningar hamnar i dagvattnet under byggskedet?

Svar:

Bedömningen är att det inte finns några föroreningar i marken i området idag som riskerar att hamna i dagvattnet under byggnation. Länshållningsvatten är inträngande grundvatten, regnvatten eller processvatten som behöver avledas eller pumpas bort från exempelvis schaktgropar vid byggarbetsplatser. Verksamhetsutövare ansvarar för att vidta tillräckliga försiktighetsmått och skyddsåtgärder. Länshållningsvattnet behöver provtas innan avledning påbörjas. Analysresultatet är en förutsättning för att kunna bedöma vilka åtgärder som sen kan behöva göras.

- Länshållningsvatten som överskrider de riktvärden bedöms som avloppsvatten som behöver renas innan avledning eller infiltration.
- Miljöskyddsenheten kan hjälpa till att bedöma vilka åtgärder som behöver göras. Informera därför miljöskyddsenheten om resultatet av provtagningen samt hur planen för hantering av länshållningsvattnet ser ut.

Hur säkerställs att inga föroreningar hamnar i dagvattendammen och att inga föroreningar kommer släppas ut från dagvattendammen?

Svar:

I skötseln av dagvattendammen ingår att ta prover på vattnet, skulle vattnet inte uppfylla miljö kvalitetsnormerna kommer ytterligare rening av vattnet att göras innan det släpps vidare.

Ett genomförande av planen skulle innebära ökade koldioxidutsläpp och sämre luftkvalitet för boende i Hällby. Bortser kommunen från det?

Svar:

Eskilstuna kommun har väldigt bra luftkvalitet och ingenstans i hela kommunen syns någon risk för att överstiga miljö kvalitetsnormer för luftkvaliteten. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att innebära en risk för försämrade luftkvalitet för de boende i Hällbybrunn.

Åkermark

Brukningsvärd åkermark får enligt 3 kap 4 § miljöbalken endast bebyggas för att tillgodose väsentliga samhällsintressen om detta behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Anläggandet av en ny väg på åkermark är inte i enlighet med miljöbalken, hur ställer sig kommunen bakom detta?

Svar:

Kommunen bedömer att tillskapande av flera bostäder är ett väsentligt samhällsintresse, för att möjliggöra bostadsbebyggelsen krävs en bredare väg. Lokaliseringen av vägen har bedömts utifrån ett flertal kriterier som påverkan på naturvärden, påverkan för befintliga boende, närhet till service och kollektivtrafik och påverkan på näringslivet. Vald vägsträckning bedöms ha minst påverkan utifrån ovanstående kriterier, därför bedömer kommunen att åkermarken tas i anspråk för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse.

Sakägare finner det anmärkningsvärt att Eskilstuna kommun ställer sig bakom att exploatörens inköpta åkermark vid Hagalund i framtiden kan tänkas användas till ett utökande av Gustavslunds Handelsträdgård som inte är ett väsentligt samhällsintresse.

Svar:

Eskilstuna kommun kan inte hindra privata fastighetsägare från att köpa eller sälja lantbruksfastigheter. Länsstyrelsen hanterar förvärvstillstånd och tillstånd för att ta jordbruksmark ur produktion. Det finns i dagsläget inget hinder för handelsträdgården att själva förvärva närliggande fastigheter och ansöka om förvärvstillstånd för att utöka sin verksamhet.

Jordbruk

Inom detaljplanen finns smitvägar inritade som ansluter till vägen mot Stora- och Lilla Högberget. Söder om området bedrivs aktivt lantbruk där maskiner åker dagligen och det finns betesmarker för djur. Av smittskyddsskäl ska inte obehöriga vistas bland djuren. För att förebygga olyckor för människor eller djur bör vägar som leder söder ut minimeras. Händelser som inträffat tidigare och riskerar att inträffa oftare är lösa hundar som skadat djur, grindar till hagar som lämnats öppna så att djur gått ut på trafikerad väg och ungdomar som jagat djuren i hagarna med sten och pinnar.

Svar:

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

Trafiken till och från planområdet planeras gå via en ny vägsträckning med infart från Gustavborgsvägen. För att anlägga den nya vägen behöver befintlig väg styckas av på flera ställen. Utifrån skiss från förprojektering ser det ut att bli svårt att angöra till åkermarken från vägen.

Svar:

Vi har tagit fram en ny förprojektering där vi undersökt att det går att angöra till åkermark från den nya vägen.

Markarbeten

Planområdet ligger på en ås och det är stenigt och brant i området idag, kommer hela åsen att sprängas bort?

Svar:

Hela åsen kommer inte att sprängas bort, detaljplanen är anpassad för att minimera sprängning i området. Korsningspunkter kommer att höjdsättas på plankartan för att säkerställa genomförande av VA och dagvattenhantering, mark för bostäder kommer anpassas efter dessa höjder som till största del följer befintlig marknivå. Viss sprängning kommer behövas för att möjliggöra byggnation av bostäder men kommer i möjlig mån att minimeras.

Geoteknik

SGI:s synpunkter Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdet och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas delvis för aktuell detaljplan.

SGI noterar att planunderlaget som redovisas i den geotekniska karteringen inte stämmer helt med plankarta och planbeskrivning. SGI menar att en geoteknisk utredning ska omfatta hela planområdet samt de delar av närområdet som kan påverka planområdet.

SGI noterar även att angivna släntlutningar för naturliga slänter inte är samstämmigt i den geotekniska karteringen. Det finns dessutom högre höjder inom området än vad som anges i karteringen. Därför efterfrågar SGI ett förtydligande av höjd och lutningsanalysen för moränområdet.

I den geotekniska karteringen rekommenderar konsulten att det geotekniska förutsättningarna för vägar bör utredas i nästa projekteringsskede. SGI vill dock framhålla att säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion inte kan skjutas till detaljprojekteringen utan ska klarläggas i planskedet. De geotekniska aspekterna ska klarläggas för hela planområdet för de förhållanden som planen medger. Även aspekter avseende sättningar bör belysas.

Svar:

Geoteknisk utredning har kompletterats inför granskningen och inkludera hela planområdet. Ett förtydligande av lutningsanalysen har genomförts i kompletteringen.

Planbeskrivningen anger att området har relativt goda förutsättningar för exploatering ur geoteknisk synvinkel. För större delen av området har inte SGI några invändningar mot formuleringen. Däremot finns det områden med lera där planen inkluderar dagvattendammar och vägar. Dessa områden är inte hanterade, ur geoteknisk synpunkt, inom planen. Därför måste planen kompletteras med en geoteknisk utredning av dessa områden

I plankartan anges att dagvattendammar planeras inom parkmarken. SGI anser att stabiliteten för dessa behöver klarläggas. Vidare noteras också att plankartan tillåter två tillfartsvägar. Dessa måste kartläggas med avseende på skred, ras och erosion i planskedet.

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen. Höjder och lutningsanalys behöver redovisas tydligare. En geoteknisk utredning av lerområdena behöver inkluderas i planen.

Svar:

En komplettering av geoteknisk undersökning har genomförts för att inkludera hela planområdet. Borrprover har tagits i de områdena med lera och rekommendationer för grundläggning finns redovisade.

Länsstyrelsen har tagit del av SGI:s yttrande, daterat 2024-02-07, och vi delar SGI:s bedömning att det kvarstår oklarheter avseende områdets geotekniska förutsättningar och att dessa behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet för att kunna bedöma markens lämplighet. Då den geotekniska karteringen (SWECO, 2023-08-18) inte omfattar hela planområdet ska planen kompletteras med en geoteknisk utredning av de lerområden där dagvattendammar och vägar planeras. De eventuella säkerhetsåtgärder eller restriktioner som krävs ska säkerställas med planbestämmelser på plankartan

Svar:

Geoteknisk utredning har kompletterats inför granskningen och inkluderar hela planområdet. Ett förtydligande av lutningsanalysen har genomförts i kompletteringen.

Infrastruktur

Hur har man tänkt sig får till infrastrukturen gällande vatten, avlopp, el försörjning och internetförsörjning?

Svar:

En utredning av befintlig kapacitet på VA-ledningsnät och elnät tas fram under detaljplanprocessen. VA-systemskiss för planområdet tas fram under detaljplanprocessen för att säkerställa att detaljplanen går att genomföra. Områden för transformatorstationer och pumpstationer säkerställs i plankartan. Alla ledningar bedöms kunna läggas i marken under gatan.

Vi ser en risk för att tvingas ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Vi har idag egen brunn och vill inte ansluta till kommunalt. Vilket också skulle innebära en stor kostnad ekonomiskt.

Svar:

I dagsläget finns inget krav på att närliggande fastigheter ska ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Eskilstuna energi och miljö beslutar enligt lagen om allmänna vattentjänster vilka områden som ska ingå i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Gällande plan för dricksvatten och avlopp gäller fram till år 2028, därefter kommer en ny plan att tas fram.

Planområdets placering i en söderslutning ur energihushållningssynpunkt optimalt genom att energibehovet för uppvärmning på så sätt kan minimeras. Dock förefaller bebyggelsen i planens norra del till viss del hamna i norrslutning. Intentionen i planen är att bevara en skogskaraktär i utrymmet mellan bebyggelsegrupperna. Detta kan dock bli kontraproduktivt ifall avsikten är att möjliggöra lokal elproduktion med hjälp av solpaneler. Detta med tanke på att skugglängden från befintliga träd är betydande under vintermånaderna – vid midvintersolståndet är skuggutbredningen 200 m från ett 20 m högt träd.

Svar:

Kommunen bedömer att bevarandet av naturvärden väger tyngre än möjligheten till lokal solproduktion i detta fall.

EEM noterar att det finns en yta avsatt för tryckstegringsstation vilket är bra men det saknas en yta för spillvattenpumpstation. Skyddsavstånd för spillvattenpump behöver vara 50 meter till bebyggelse och skyddsavstånd för tryckstegringsstation behöver vara 30 meter.

Svar:

VA-systemskiss har uppdateras inför granskningen, vi bedömer att alla ledningar kommer ha självfall och en spillvattenpumpstation bedöms därför inte bli nödvändigt.

EEM föreslår att kvartersmarken kompletteras med minst 4 meter prickmark i ytterkanterna. EEM har erfarenhet om att det blir bekymmer med att anordna den privata ledningsdragningen och dagvattenhanteringen som krävs inne på privat fastighet när den prickade marken är för liten.

Svar:

Plankartan har kompletterats med 4 meter prickmark för att ge utrymme för den privata ledningsdragningen och dagvattenhantering.

Det krävs låg ledningsdragnings från befintligt VA-system och fram till planområdet och en tryckstegring för planområdet. EEM vill vara en part när kommunen skriver exploateringsavtalet. För att möjliggöra exploateringen kommer det att krävas kapacitetshöjande åtgärder på befintligt system. Dessa punkter behöver hanteras i exploateringsavtalet.

Svar:

Utkast på exploateringsavtal kommer stämmas av med ansvariga på EEM innan beslut om att godkänna.

Alla tekniska anläggningar i plankartan är i anslutning till bostäder/förskola. Det är viktigt att belysa i planbeskrivningen att skyddsavstånd kan behövas beroende på vilka anläggningar som planeras. I översiktsplanen framgår bland annat att man ska beakta följande när det gäller transformatorstationer:

- Säkra att bostäder, skolor, förskolor och andra lokaler där barn stadigvarande vistas lokaliseras så att magnetfält från kraftledningar och transformatorstationer är mindre än 0,4 mikrotTesla.
- Säkra att den elektromagnetiska fältstyrkan kartläggs och bedöms utifrån aktuell kunskap om avståndet mellan kraftledning eller transformatorstation och bostad, skola och förskola är mindre än 200 meter.
- Säkra att ny bebyggelse där människor vistas varaktigt placeras minst 80 meter från en 220 kV-ledning respektive 130 meter från en 400 kV-ledning.

Utöver strålning kan tekniska anläggningar även ge upphov till lågfrekvent buller och även öka risken för brand/explosion.

Svar:

Eventuellt säkerhetsavstånd till tekniska anläggningar har utretts inför granskningen. Enligt rekommendationer bör ett skyddsavstånd på 2 meter runt mindre transformatorstationer hållas. Transformatorstation och skyddsavstånd ryms inom ytan som är avsatt för transformatorstation på plankartan.

Vägar

Ni måste hitta en annan lösning på infartsväg till området som inte påverkar befintlig väg och hushåll.

Svar:

I bedömningen om var vägen till området ska gå vill kommunen att så få som möjligt ska påverkas negativt. Men kommunen behöver också se till att hushåll med resurser, ta hänsyn till naturvärden och skapa ändamålsenliga strukturer. Kommunen har gjort bedömningen att den vägsträckningen som valts är den kortaste som knyter samman det nya bostadsområdet med befintliga Hällbybrunn, kollektivtrafik och gång, och cykelvägar. Höga naturvärden kan bevaras och relativt få personer påverkas negativt.

Varför har man valt att lägga infarten till området via Gustavsborgsvägen och inte norrifrån via Skogskyrkogården?

Svar:

En ny väg via Skogskyrkogården skulle bli dubbelt så lång som infartsvägen via Gustavsborgsvägen. Avståndet till kollektivtrafik skulle bli längre. Mindre av de utpekade naturvärdena skulle kunna bevaras och kopplingen till Hällbybrunn bedömdes bli sämre.

Vi ser en möjlighet att anlägga ny väg på andra sidan om Gustavslunds Handelsträdgård. Utfarten till planområdet har fri sikt och fri passage ut mot Gustavborgsvägen. Vi har studerat flertalet lager i Eskilstuna Kartan. Placeras vägen på denna plats tas minimalt med åkermark i anspråk, den skolorna naturen berörs inte märkbart. Parkområdet i anslutning till planområdet berörs inte heller. Ingen fastighet behöver lösas in då hela vägen anläggs på exploatörens samt Eskilstuna kommuns mark. I anslutning till vägen finns flertalet rännstensbrunnar som dagvatten från vägen kan ledas till.



Svar:

Utritad förslag studerades i ett tidigt skede men valdes bort på grund av att vägsträckningen skulle angränsa till flertalet fastigheter som har altan/uteplatser mot den tilltänkta vägsträckningen. Den anlagda parkeringsplatsen norr om Handelsträdgården skulle behöva schaktas bort till följd av denna vägsträckning. Lika mycket åkermark skulle behöva tas i anspråk fast på fastighet Hällby-Ökna 1:36 och Hällby 19:1 istället.

En infart från norr närmare E20 skulle ge ambulans en tidsvinst. Varför har man inte två infarter till området med bilväg?

Svar:

Det är kostsamt att både bygga och underhålla vägarna, bedömningen är att en väg in till området ska räcka för att ambulans och räddningstjänst ska kunna ta sig till området.

Kommer räddningsfordon att kunna köra på gc-vägarna om den stora – och enda - tillfarten av någon anledning blir blockerad?

Svar:

Ja GC-vägen kommer i nödfall gå att köra på om räddningstjänsten måste komma in i området och tillfarten blivit blockerad i båda riktningarna.

En del av vägen till det tilltänkta området från Gustavborgsvägen tillhör Hagby vägförening. Ska de 450 hushållen vara med och betala till vägföreningen?

Svar:

Kommunen kommer vid ett genomförande av detaljplanen att ta över den del av vägen som sträcker sig till det nya bostadsområdet. En omprövning av vägföreningens ansvar kommer att göras efter att detaljplanen fått laga kraft.

Den nya infartsvägen kommer att försvåra skötseln av de befintliga grusvägarna som förvaltas av Hagby-Ökna samfällighetsförening.

Svar:

Kommunen har undersökt möjligheten att ta över delar av vägföreningens väg för att minimera svårigheterna kring skötseln. Kommunens driftbudget är redan i dagsläget väldigt ansträngd och kommunen har inte möjlighet att ta över driften där det inte utgör en stor nytta för allmänheten.

Vad kommer hända med andelstalen i samfällighetsföreningen, kommer de fastigheter som hamnar vid den nya vägen att lämna samfällighetsföreningen?

Svar:

Andelstal kommer att fastställas i den omprövning av samfälligheten som görs när detaljplanen fått laga kraft.

Trafik

Trafiken till området kommer öka markant, kommer befintliga vägar att klara av det?

Svar:

En trafikutredning kommer genomföras till granskningen för att fastställa att befintliga vägar klarar av den kapacitetsökning som ett genomförande av detaljplanen innebär.

Vi är rädda att den stora mängd ökad trafik kommer motverka möjligheten att befinna sig i området.

Svar:

Kommunen har utgått från att sakägare syftar på det buller som trafiken för med sig. Enligt den trafik och bullerutredning som genomförts ska inga riktvärden för befintlig bebyggelse överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Flertalet bilister kommer inte ta hänsyn till de som är ute på vägarna. De kommer köra minst 70 kilometer i h förbi barn och hästekipage.

Svar:

Kommunen kan införa hastighetssänkande åtgärder på sina vägar om det blir ett återkommande problem att trafikanter inte följer trafikföreskrifter.

Vad händer med vägsamfälligheten när kommunen tar över delar av vägen och den delas upp i flera bitar?

Svar:

Samfälligheten kommer vid ett genomförande av detaljplanen att omprövas för att fastställa samfällighetens nya ansvarsområde.

Trafiken till området kommer inte bara att öka på Gustavsborgsvägen utan även Hagbyvägen riskerar att få ökad trafikmängd. Hur ska grusvägen klara av ökade trafikmängder? Kommer vägsamfälligheten få ersättning för det ökade underhåll som det kommer att kräva?

Svar:

Kommunens bedömning är att trafikmängden på Hagbyvägen inte kommer att öka i den mängden att det kommer generera ett ökat underhållsbehov.

Kan vi sätta upp en bom så att all den nya trafiken inte kör in på samfällighetens väg?

Svar:

För att få vägbidrag behöver vägen vara öppen för allmänheten. Det går att införa lokala trafikföreskrifter för att sänka hastigheten på vägen och det går även att anlägga farthinder av olika slag för att göra vägen mindre attraktiv för genomfart.

Ökade trafikmängder innebär en risk för ökade hastigheter och ökade risker för alla som rör sig på vägarna, hur tänker man kring trafiksäkerheten?

Svar:

En separat gång och cykelväg kommer att anläggas parallellt med vägen för att separera oskyddade trafikanter från biltrafik. Hastighetssänkande åtgärder kan införas om det skulle bli ett problem med trafikanter som kör för fort.

Trafiken riskerar att bli en fara för barn som tar sig till/från bostaden till skola varje dag i och med en ökad mängd trafik samt att 30-vägen kommer övergå till 70-sträcka där barnen måste passera för att ta sig till skola/träningar etc.

Svar:

En trafikutredning har tagits fram till granskningen med rekommenderade hastigheter. Högsta rekommenderade hastighet är 50km/ timmen för gatan som leder till planområdet. Gatan kommer att utformas för att kunna säkerställa trafiksäkerheten för barn som rör sig i området. Kommunen kommer att arbeta för att främja hållbara transporter där gång och cykel ska prioriteras för att minimera biltrafiken.

Hur mycket kommer det att bullra från den tillkommande trafiken? Vi kommer att bli störda.

Svar:

Med prognosticerade trafikmängder 2040 beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna bli lägre än 50 dBA och de maximala ljudnivåerna bli lägre än 70 dBA. Det vill säga de ekvivalenta ljudnivåerna är här betydligt lägre än 65 dBA som används av Naturvårdsverket som gräns då åtgärder kan övervägas

Med de pågående planerna på en utbyggnad av Hällby skola och att det förväntas flytta in många barnfamiljer i området kommer trafiken till och från skolan att öka. Att vägarna runt skolan blir mer trafikerade kan komma att påverka säkerheten för barn som på egen hand ska ta sig till och från skolan.

Svar:

Kommunen kommer att arbeta för att främja hållbara transporter där gång och cykel ska prioriteras för att minimera biltrafiken. Gatorna kommer så långt det är möjligt att utformas för att vara säkra för barn som rör sig till och från skolan.

Den befintliga vägen som finns i anslutning till planområdet trafikeras utöver bilar av verksamhetsutövare vid Hagby Säteri med lastbilar, entreprenad samt lantbruksmaskiner. Intill vägen i höjd med Gustavborgsvägen står en lada. Vid ladan är sikten skymd. Med ett ökat antal bilar som passerar denna korsning finns en stor risk att olycka kan uppstå. Om även busstrafik ska trafikera sträckan blir risken ännu större. Vägen används även av cyklister, personer som promenerar, barn som bor i närheten och som ridväg.

Se bilder för att få en uppfattning om hur långt ut på vägen intill ladan lastmaskinen är innan bilen blir synlig samt hur nära bilen är lastmaskinen.



Svar:

Den nya gatan kommer att flyttat lite norrut, längre från den befintliga ladan och utformas för att skapa säkrare korsningar.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande på undersökning om betydande miljöpåverkan ”i samrådsunderlaget anges att det finns en risk att planen bidrar till ökad biltrafik. Länsstyrelsen påpekar att även trafiksäkerhetsaspekter på vägnätet utanför planområdet kopplat till ökat trafikflöde från detta kan behöva utredas.”

Varför har inte någon trafikutredning gjorts?

Svar:

Kommunen har valt att vänta med att göra trafikutredningen på grund av att planförslaget många gånger ändras efter de synpunkter som skickas in under samrådet. Det är nu efter samrådet möjligt att göra en trafikutredning baserat på mer korrekta siffror.

Byggtrafik

Hur kommer framkomligheten för befintliga boende att lösas under byggtiden?

Svar:

Byggnationen av området ska inte hindra befintliga boende från att ta sig till och från sina bostäder. Planeringen för hur byggtrafiken ska gå och hur framkomligheten ska lösas påbörjas först efter att detaljplanen fått laga kraft.

Den befintliga grusvägen är inte lämplig för byggtrafik då den är väldigt smal och passerar nära bostadshuset på fastighet Hällby-Ökna 1:16 och tung trafik kan skada huset.

Svar:

Kommunen är medveten om att den befintliga vägen inte är lämplig för byggtrafik och den nya vägen till planområdet kommer att byggas ut innan byggnationen påbörjas.

Hur säkerställs framkomligheten på vägarna för befintliga boende under byggnationstiden och under utbyggnad av ny väg?

Svar:

En detaljerad plan för att lösa framkomligheten för befintliga boende kommer att göras i projekteringsskedet efter att detaljplanen fått laga kraft.

Vi befarar att vår väg kommer att bli förstörd av byggtrafik till området och att det kommer att störa oss.

Svar:

Kommunen är medveten om att den befintliga vägen inte är lämplig för byggtrafik och den nya vägen till planområdet kommer att byggas ut innan byggnationen påbörjas.

Kollektivtrafik

Region Sörmland/Allmän kollektivtrafik ser positivt på planerna för kollektivtrafiken i området. Regionen önskar vara med i ett tidigt skede i arbetet med utformningen av infrastrukturen för detta. I beskrivningen av Gårdsplanen/Torget så beskrivs en mötesplats och en eventuell vändslinga för allmän kollektivtrafik och utifrån det måste trafiksäkerheten utredas. Denna utbyggnad av området kan innebära en utökning av kollektivtrafiken vilket också kan innebära en ökad kostnad för kommunen.

Svar:

En kollektivtrafikutredning finns redovisad i trafik och bullerutredningen och redovisar kostnader. En detaljprojektering av torget och vändslingan kommer att göras efter att detaljplanen fått laga kraft och då utreds även trafiksäkerheten.

Gång- och cykelväg

Det planeras en gång och cykelbana i servitutet mellan Brunörten 10 (Lilla Movägen 19) och Brunkullan 6 (Klaraborgsvägen 20). Går det att centrera den cykelbanan så den inte går så nära befintliga fastigheter?

Svar:

Ja vi har studerat utformningen av gång- och cykelvägen närmare till granskningen och centrerar den mellan fastigheterna. Gång och cykelvägen ser på plankartan mycket bredare ut än den kommer att vara i verkligheten, ett bredare område reserveras ifall sträckningen behöver justeras i ett senare skede.

Gång och cykelbanan mellan Lilla Movägen och Klaraborgsvägen ligger för nära befintliga fastigheter och skulle påverka dessa negativt. Vi ser en risk för att det ökade flödet människor skulle medföra att vårt dagliga liv och våra privata stunder blir mer exponerade för förbipasserande. Vi ser även en ökad risk för inbrott.

Svar:

Utformningen av gång- och cykelvägen har studerats närmare till granskningen och centrerats för att inte inskränka på privatliv. Kommunen bedömer inte att gång och cykelvägen skulle öka risken för inbrott. Forskning tyder på att ett ökat flöde människor förhindrar inbrott då inbrottstjuven har en mindre möjlighet att agera osedd.

Buller

Platsen för den föreslagna detaljplanen ligger väldigt nära de flygvägar från Ekeby flygfält som Eskilstuna flygklubb måste använda vid uppbyggnad av segelflygplan med 1-motoriga motorflygplan. Den påverkan som flygbullret kan orsaka för den tänkta bebyggelsen behöver utredas i planarbetet.

Svar:

Bullerutredningen för planarbetet har studerat de bullerutredningar som gjorts i närheten av flygfältet. Alla mätpunkterna bedöms klara det maximala riktvärdet på 70 dBA med god marginal enligt bullerutredningen. De planerade husen inom planområdet Hällby – Ökna 3:2 är på ett större avstånd från flygplatsen jämfört med mätpunkterna ovan varför riktvärdet för maximal ljudnivå här klaras med ännu större marginal.

Fastigheterna i anslutning till planområdet kommer att drabbas av buller från fordon och maskiner under byggnationstiden

Svar:

Vid byggnation är den som bygger ansvarig för att göra bullerberäkningar och följa naturvårdsverkets allmänna råd och riktlinjer.

Det står i samrådsunderlaget att "buller från tillkommande trafik till området kommer behöva utredas vidare under planprocessen." En bullerredovisning bör redovisas innan planarbetet påbörjas.

Svar:

Kommunen har valt att vänta med att göra bullerutredningen på grund av att planförslaget många gånger ändras efter de synpunkter som skickas in under samrådet. Det är nu efter samrådet möjligt att göra en bullerutredning baserat på mer korrekta siffror.

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. Hur ska det hanteras?

Svar:

Vid byggnation är den som bygger ansvarig för att göra bullerberäkningar och följa naturvårdsverkets allmänna råd och riktlinjer. Genomförandetiden innebär inte att byggnationen inte kommer pågå kontinuerligt under 15år utan det är den tiden som fastighetsägarna har en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att buller från tillkommande trafik till området behöver utredas vidare under planprocessen. Då planen möjliggör bostäder ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Redovisningen ska avse beräknade värden vid bostadsbyggnadens fasad och vid eventuell uteplats i anslutning till byggnaden, i enlighet med 4 kap. 33 a § PBL. Redovisningen behöver inte göras om det med hänsyn till bullersituationen kan anses obehövligt, vilket i så fall ska motiveras.

Svar:

En bullerutredning har genomförts inför granskningen.

Säkerhet

Efter att tagit del av handlingarna har räddningstjänsten följande kommentarer/synpunkter/rekommendationer: Brandposter
Då planen innehåller byggnation av flerbostadshus, radhus och förskola ser räddningstjänsten behov att planarbetet säkerställer tillgången till brandposter i området. Då området idag är obebyggt saknas brandposter helt. Brandvattenförsörjning nämns inte alls i handlingarna.

Svar:

Kapacitet på ledningsnätet har utretts sedan samrådet och det finns en risk för att tillräckligt tryck på brandvatten inte kommer kunna uppnås inom planområdet. Kommunen ser över möjligheten att komplettera med en "superbrandpost" i närheten av planområdet.

Hälsopåverkan

Vi är rädda för att buller och avgaser som den ökade mängden trafik bidrar med kommer leda till stor negativ hälsopåverkan.

Svar:

Det finns riktvärden för buller och luftkvalitet för att skydda människors hälsa. En bullerutredning har genomförts och riktvärden för buller riskerar inte att överstigas för ny eller befintlig bebyggelse. Luftkvalitén i hela Eskilstuna är god och det finns ingen risk att luftkvalitén skulle försämrans i den grad att det blir en negativ hälsopåverkan för de som bor i området.

Miljöpåverkan

Detaljplanen bidrar till en stor negativ miljöpåverkan genom avverkning av skog, ökade utsläpp under byggnationstiden och ökade trafikmängder i området. Hur tänker kommunen kring detta?

Svar:

Kommunen bedömer inte att genomförandet av detaljplanen bidrar till stor negativ miljöpåverkan men håller med om att detaljplanen får viss negativ miljöpåverkan. Skogen kan redan idag avverkas då naturen inom fastigheten inte är skyddad utan en del av skogsbruket. Skogen kommer vid en exploatering inte att avverkas och återplanteras på samma sätt. Stora delar av den befintliga naturen kommer att bevaras med planförslaget. Exploatören har en ambition om att bygga hållbart genom att bygga energieffektiva hus i hållbara material. Kommunen arbetar för att minimera trafiken genom att koppla ihop gång- och cykelnätet inom Eskilstuna och möjliggöra för kollektivtrafik.

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, flera sakägare håller inte med utan anser att en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram.

Svar:

Beslutet om att inte upprätta en miljökonsekvensbeskrivning har tagits i samråd med Länsstyrelsen. All typ av ny bebyggelse medför en miljöpåverkan, var gränsen för betydande miljöpåverkan går är inte preciserat i lagstiftningen. Kommunen måste göra en bedömning i varje enskilt fall. I detta fall bedömer kommunen att påverkan inte är så betydande att det krävs en miljökonsekvensbeskrivning.

Den ”Undersökning av betydande miljöpåverkan (BMP)” som är utförd behöver kompletteras med en MBK. Många aspekter behöver konsekvensbeskrivas, arkeologisk undersökning är ej utförd, dagvattenhanteringen är ej löst, högriskområde för markradon, luft- och klimatförändringar, påverkan på vegetationsförhållanden, påverkan på djurlivet, landskapsbilden, störningar, mark- och vattenanvändning, naturresurser, fordonstrafik, rekreativsmöjligheter/rörligt friluftsliv, kulturmiljövård, långsiktiga miljömål.

Svar:

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen baseras på att inga skyddade arter påverkas negativt av exploateringen, exploateringen möjliggör ingen störande verksamhet. Höga naturvärden ska bevaras i planförslaget, stora ytor för rekreation ska bevaras.

Däremot har sakägaren rätt i att många aspekter fortfarande behöver beskrivas men kommunen bedömer att det går att göra genom att ta fram kompletterande utredningar och beskriva konsekvenserna tydligare i planbeskrivningen.

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att kommunen får svårt att uppnå sina antagna klimatmål. Bortser kommunen från det?

Svar:

Kommunen bortser inte från de faktum att detaljplanen kan försvåra möjligheten att uppnå klimatmålen utan tar med det i den sammanlagda bedömningen för alla pågående projekt i kommunen.

Samtidigt som planförslaget konstaterar höga naturvärden och rekreationsområden, svårighet att uppnå klimatmål, och risk för negativa effekter, förutsätts dessa kunna undvikas bli betydande, vid genomförandet av detaljplanen. Därmed förutsätter kommunen att ansvaret för miljöpåverkan kommer att tas av exploatören.

Svar:

Kommunen tar ansvar för att de högsta naturvärdena bevaras och att vissa rekreationsstråk finns kvar. Kommunen ansvarar även för utformning och skötsel av allmän plats vilket är gator, torg, natur och park. Kommunen ser därigenom till att dagvatten vid skyfall hanteras och skapar förutsättningar för hållbara resor genom att se till att det finns sammanhängande gång- och cykelstråk och skapar förutsättningar för kollektivtrafik genom att samarbeta med regionen. Exploatören blir ansvarig för byggnationen av bostäder och där kan kommunen tyvärr inte ställa några krav på val av hållbara material.

SGI noterar att slutsatser baserade på det geotekniska underlaget endast baserar sig på den geotekniska karteringen som inte inkluderar hela planen. Slutsatserna kan därför behöva omvärderas efter en kompletterande geoteknisk utredning.

Svar:

Geoteknisk utredning har kompletterats inför granskningen.

Kulturmiljö

En stor del av området är kulturskyddat och borde bli då det finns ekar som är flera 100 år gamla samt Säteriet med tillhörande allé. Kommunen har tidigare uttryckt att man vill värna om området utifrån historia och kulturminne. Hur går dessa planer ihop med kommunens tidigare ställningstaganden?

Svar:

Det finns inget formellt skydd av området idag ur kulturmiljöhänseende även om kommunen håller med om att jordbrukslandskapet söder om området innehar väldigt höga kvaliteter och inte bör förvanskas. Bebyggelsen inom planområdet kommer delvis vara skymt av skogen och ingen bebyggelse högre än trädkronorna kommer tillåtas. Påverkan på landskapsbilden bedöms på så sätt minimeras.

Vi anser att man inte lämnat tillräckligt med avstånd mellan den nya bebyggelsen och befintliga torp/kulturmiljön som ligger söder om nya detaljplanen.

Svar:

Kommunen har noterat synpunkten. Då det inte finns något formellt skydd av området ur kulturmiljöhänseende finns det inte heller några skyddsavstånd som kommunen måste förhålla sig till. 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.

Beslut enligt Sammanträdesprotokoll 2021-06-17, SBN/2021:333 § 186 Hällby-Ökna 1:16 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus dnr Bygg 627/2021 Här meddelades tillstånd till nybyggnation med följande villkor: Bostadshus och eventuella uthus ska utformas med stor omsorg så att deras volym, proportioner och material väl anpassas till stadsbilden och/eller Landskapsbilden. I detta ärende uttrycks områdets stora upplevelsevärde och bruksvärde som fritidsområde och rekreationsområde. Dessutom anges att bebyggelse ska anpassas till Landskapets grunddrag. Jag anser att detaljplaneförslaget kraftigt frångår detta med förslag om byggnader med en nockhöjd på 16 m och torg med stadsmiljöinslag. Vad har förändrats sedan dessa yttranden och beslut togs?

Svar:

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. Bebyggelsen inom planområdet kommer delvis vara skymt av skogen och ingen bebyggelse högre än trädkronorna kommer tillåtas. Påverkan på landskapsbilden bedöms på så sätt minimeras. Högre bebyggelse kommer inte att placeras precis i kant mot åker eller betesmark, kommunen håller med om att jordbrukslandskapet söder om området innehar väldigt höga kvaliteter och inte bör förvanskas.

Stads- och landskapsbild

Det anges att ett genomförande av planen inte påverkar stads/landskapsbilden Eftersom motsvarande byggnader ryms inom utpekade områden i gällande översiktsplan anser jag att föreslagen exploatering därmed kraftigt påverkar landskapsbilden, genom att förstöra ett välbesökt rekreationsområde för stora delar av invånarna i Hällby. I tidigare taget beslut 2019 ansågs ett enbostadshus påverka landskapsbilden, då måste väl rimligen ett exploaterat område på 365 000 kvm anses påverka landskapsbilden?

Svar:

Ja bebyggelsen kommer att påverka landskapet. Kommunen har i sin bedömning tolkat påverkan på landskapsbilden som någonting som förändrar topografin eller syns från långt håll. Bebyggelsen enligt planförslaget är tänkt att ligga inbäddat i skogsområdet och inte synas från långt håll. Bebyggelsen ska inte byggas högre än trädtopparna. Den högsta bebyggelsen är placerad lite lägre i landskapet för att inte bryta landskapets konturer men inte för nära det öppna jordbrukslandskapet söder om planområdet. Typen av bebyggelse med småhus med träfasad och lägre flerbostadshus är inte bebyggelse som är okänd för Hällbybrunn utan bedöms passa in med de stil på bebyggelse som finns precis i anslutning till planområdet.

På flertalet ställen beskrivs vikten av bevarande av befintliga naturvärden och bibehållet skogslandskap. Det är anmärkningsvärt att föreslagen detaljplan föreslår ett torgområde (Torget) samt ett område med högre hus (Gårdsplanen) vänt ner mot den äldre bebyggelsestrukturen samt de Låglänta hagmarkerna åt söder. Dessa högre hus skulle haft en mer förståelig placering i nära anslutning till befintlig tätbebyggelse och att bebyggelsen sedan glesas ut mot den orörda naturen med Låga villor och därefter med en bred skogskant som en ram runt om.

Svar:

Det kommer att vara ett skogsområde på 100 meter mellan det planerade torget och den befintliga betesmarken nedanför, bebyggelsen blir lägre när den kommer närmare den öppna betesmarken. De högre byggnaderna kommer inte att bli högre än trädtopparna i området. Även om exploateringen är stor, bevaras 18 hektar naturmark.

Fornlämningar Det finns stenformationer som skulle kunna vara tecken på ruiner i området. Det finns en jordkällare i närheten av Stora Högberget som bedöms vara väldigt gammal av sakägare. Det finns även djupa gropar som skulle kunna ha varit varggropar. En mer noggrann inventering av området skulle vara lämpligt.

Svar:

En arkeologisk undersökning har genomförts inför granskningen. Jordkällare bedöms inte vara så gammal att den utgör ett fornminne. Inom ramen för utredningen identifierades 13 objekt, dvs platser som kunde rymma tidigare okända fornlämningar. Sju av dessa kunde avfärdas som fornlämning genom fält-, kart- och arkivstudier. De resterande sex objekten provgrävdes inom ramen för utredningen, för att klargöra fornlämningsstatus.

- Resultatet av utredningen visade att fem av de provgrävda objekten inte kunde bedömas som fornlämning, medan bedömningen av ett objekt inte kunde klargöras utan kompletterande schaktgrävning. Platsen var vid utredningstillfället svårtillgänglig, men fyndet av två kvartsavslag samt bedömningen att ytan var stenröjd, gjorde att kompletterande insatser krävdes för en avgörande bedömning av denna plats.*
- Resultatet av den kompletterande utredningen, som genomfördes i november 2024, visade att den undersökta platsen inte får status som lagskyddad fornlämning, utan kommer att registreras som fyndplats.*

I Länsstyrelsens yttrande, daterat 2023-09-07, kommenterar man under rubriken kulturmiljö, de fyra torpplatserna, men inte de rester av grunder till gamla byggnader som finns norr om Stora Högberget, inom planområdet. Dessa är inte bebyggda, har de då uppnått fornlämningsstatus? Detta bör klarläggas/utredas.

Svar:

En arkeologisk undersökning har genomförts inför granskningskedet. Några fyndplatser hittades men ingen av platserna uppnår status som lagskyddad fornlämning utan fynden har tagit om hand och dokumenterats och platsen kommer registreras som fyndplats.

Det finns ingen känd fornlämning inom planområdet men vid en arkeologisk utredning 2014 påträffades en stenåldersboplats (L1982:7099) ca 180 meter norr om planområdet och ca 160 meter åt öster finns en stor stensättning (L1984:8212).

I enlighet med Länsstyrelsens tidigare yttrande över undersökning om betydande miljöpåverkan (dnr 402-5258-2023) måste en arkeologisk utredning göras för att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om planens lokalisering är lämplig ur fornlämnings synpunkt. Företaget Prevelop inkom 2024-02-06 med en begäran om arkeologisk utredning för planområdet (dnr 431-1124-2024). Om utredningen visar att det finns fornlämningar inom planområdet är planens genomförbarhet inte säkrad förrän ett KML □ beslut, som sannolikt omfattar arkeologisk för- och slutundersökning, ger tillstånd till markens ianspråktagande.

Svar:

En arkeologisk undersökning har genomförts inför granskningskedet för att säkerställa att inga fornlämningar berörs av exploateringen.

Risk för brottslighet

Byggarbetsplatser utsätts ofta för stölder och vi är rädda för att byggnationen kommer bidra till ökad brottslighet och stölder i närområdet.

Svar:

Ja det stämmer att byggarbetsplatser ofta utsätts för stölder men det finns ingen dokumenterad risk för ökad brottslighet i närheten av byggarbetsplatser. Polisen har fått ta del av samrådshandlingarna och har inte uttryckt några farhågor kring detta.

Vi är rädda för en stor ökad risk för inbrott och skadegörelse på fastighet samt tomt, bilar och närområde på grund av att fler människor kommer att röra sig i området.

Svar:

Det kan till en början upplevas som otryggt när många nya människor flyttar in i ett område. Enligt statistik leder fler människor i rörelse inte till ökad brottslighet. Med fler människor i rörelse minskar möjligheten att begå brott osedd och en god grannsamverkan är det bästa skyddet mot brottslighet.

Efter att ha bott i Haninge och kunnat se utvecklingen från en mysig, lugn och trygg familjeidyll förvandlas till en ort med många flerbostadshus, allt för trånga och små förskolor samt skolor, ökade trafik och parkeringsproblem, minskade naturområden, ökad kriminalitet mm så ser vi inte positivt på den planering som ligger framtagen.

Svar:

Vi förstår farhågorna med utvecklingen, kommunen är mån om att spara mycket av naturen, att det ska finnas förskoleplatser och gott om friyta till barnen, trafiksäkra vägar och tillräckligt med parkeringsplatser. Polisen har tagit del av planhandlingarna och uttrycker inte några farhågor kring att detaljplanen kommer bidra till ökad kriminalitet. Polismyndigheten skriver; "Den sociala kontrollen kommer infinna sig ett område av den karaktären som detaljplanen visar. Trädgårdsstadsdesignen innebär god överblickbarhet även om området byggs "i en skog" med tanken att många träd skall vara kvar. Området kommer vara väl lämpat för grannsamverkan som ytterligare förstärker social kontroll och omsorg över varandra."

Bebyggelsetyp Villor passa in i området men flerbostadshus i 4–5 våningar ute i skogen kommer upplevas som väldigt främmande för platsen, hur ska detta passa in?

Svar:

Vi förstår att flerbostadshus kan uppfattas som främmande men ser också möjligheten att skapa bostäder för en bred målgrupp. Möjligheten att bo kvar i Hällbybrunn även när en villa känns övermäktig ska finnas. Flerbostadshuset kommer inte att bli högre än trädtopparna och bottenvåningen kommer att byggas i suterräng för att anpassas efter terrängen.

Det finns en risk att Hällbybrunns lantliga karaktär som gör att så många trivs i området byggs bort.

Svar:

Vi ser den lantliga karaktären och naturen som en stor tillgång och anledning till att man vill flytta till Hällbybrunn. Planförslaget förhåller sig till hur bebyggelsen ser ut i Hällbybrunn idag och ser till att mycket natur även bevaras. Kommunens bedömning är att karaktären på bebyggelsen är anpassad till Hällbybrunn och inte kommer ändra hur Hällbybrunn uppfattas.

Försäljning och uthyrningsgrad Hur tänker man gällande uthyrningsgrad och försäljningar? Det finns idag i Eskilstuna en hög vakansgrad på hyresrätter och ser man till försäljningar gällande bostadsrätter och villor så ligger denna marknad svalt nu på grund av höga räntekostnader.

Svar:

Marknaden förändras över tid och beräknas vända. Detaljplanen möter nationella, regionala och kommunala behov av fler bostäder liksom marknadens efterfrågan på egna bostäder. Utbyggnad och försäljning kommer att ske etappvis över tid. Det bedöms ge goda förutsättningar för att Eskilstuna kommuns befolkningsutveckling och näringslivsutveckling, kommunala och regionala bostadsbehov, och marknadens efterfrågan på småhus kan gå i takt med områdets framväxt. En flexibel detaljplan med plats för olika hustyper och etappvis utbyggnad skapar en robust detaljplan som kan möta behov och marknad över tid.

Vi är rädda att fastighetsvärdet kommer sjunka och att området kommer bli mindre attraktivt för köpare.

Svar:

Det finns inget underlag som visar på att värdet på befintliga fastigheter skulle sjunka när det byggs nya bostäder i närheten.

Genomförande Samrådsunderlaget beskriver flertalet viktiga negativa effekter för miljön och naturen, och det finns flera viktiga frågeställningar som ännu ej är utredda eller besvarade. Förutsättningarna för exploatering av planområdet framstår ur många aspekter som dåliga, som krav på tekniska lösningar för dagvattenhanteringen, omfattande schaktning, bergarbeten, eventuell förekomst av markradon. Detta kommer vid ett genomförande att medföra betydande kostnader. En del av de höga kostnaderna kommer att bäras av kommunen och/eller dess bolag, och övriga kommer slutligen att bäras av boende i området, fastighetsägare och hyresgäster.

Svar:

Ett exploateringsavtal skrivs mellan exploatör och kommunen och kommer att antas innan beslut om detaljplanens antagande. Exploatören kommer att stå för kostnaderna av utbyggnaden av allmän plats, gator, torg och dagvattendamm. Iordningställande av kvarterensmarken för byggnation faller även den på exploatören som fastighetsägare. Kommunen kommer efter genomförandet att stå för drift och underhåll av den allmänna platsen. Driftsbudgeten tas från skatteintäkter så det stämmer att medborgare i Eskilstuna kommun är med och finansierar driften av våra gemensamma gator och parker.

Då planförslaget redovisar flera försvårande omständigheter för exploatering av området, och därmed betydande kostnader för att möjliggöra exploatering, krävs en ekonomisk kalkyl, redovisad i planprocessen, som visar effekter för Eskilstuna kommun och dess bolag, både under detaljplanens genomförande och efter färdigställande. Den mark, natur och parker, gator och vägar, och de tekniska anläggningar som fordras, samt eventuellt den förskola som planeras, kommer att vara i kommunens eller dess bolags ägo, vilket medför både verksamhets- och kostnadsansvar för driften.

Svar:

Exploateringskostnader kommer exploatören att stå för vilket kommer regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Ingen kommunal förskola planeras inom området men det stämmer att drift och underhåll av den allmänna platsen kommer att skötas av kommunen. Kostnad för drift och underhåll finns redovisat i planbeskrivningen under ekonomiska konsekvenser.

Otydlig redovisning av innehåll i exploateringsavtal I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges att exploatören bland annat ska bekosta anläggande av allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande och överlåta mark som planläggs som allmän plats till kommunen utan krav på ersättning.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 stycket 2 meningen PBL redovisa avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäterimyndigheten konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäterimyndigheten bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäterimyndighetens mening förbättras och vara mer konkret kring:

- Vilka områden som avses för överlåtelser och upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- Vilken standard de fysiska anläggningar som exploatören ska utföra ska ha
- Vilka olika kostnader rörande inlösen av annan mark som exploatören åtar sig att betala
- Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- Om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäterimyndigheten att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22a §§ PBL” som stöd angående lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Svar:

Innehållet i exploateringsavtalet finns redovisat tydligare i planbeskrivningen till granskningen.

Det bör tydligt framgå på vilket sätt berörda fastigheter och samfälligheter berörs av inlösen enligt planförslaget, helst att områdena redovisas på kartor. Det finns inte någon beskrivning av den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Omprövning av gemensamhetsanläggning och ersättning för minskning av upplåtna utrymmen

Det bör förtydligas att gemensamhetsanläggningen Åsbymon GA:1 kommer att behöva omprövas som en följd av planförslaget, det görs genom en anläggningsförrättning. Omprövningen behövs både rörande minskning av de upplåtta områdena och rörande att man behöver ta ställning till hur anläggningssamfälligheten ska vara utformad fortsättningsvis och vilka som ska vara delägare i den. Enligt 40a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med en belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. Dessa regler är inte dispositiva och bör nämnas i planbeskrivningen. Det bör även framgå av planbeskrivningen vem som ska ansöka om och bekosta anläggningsförrättningen.

Upplysningsvis gäller följande rörande en anläggningsförrättning: Samfällighetsföreningen, någon av de deläggande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten. Ägarna till alla de fastigheter som är delägare i gemensamhetsanläggningen blir sakägare i förrättningen.

Svar:

En tydligare beskrivning av hur befintliga fastigheter och samfälligheter påverkas av detaljplanen finns redovisat i planbeskrivningen till granskningen.

Befolknings- utveckling

Är befolkningstillväxten i Eskilstuna verkligen så pass stark att det kommer gå att fylla dessa planerade bostäder?

Svar:

Idag finns ett behov av ungefär 2500 bostäder för att få samma antal boende per hushåll som senast bostadsmarknaden (kan förmodas) vara i balans. Enligt SCB:s prognos behövs ytterligare ca 4500–5000 bostäder för att husera alla prognostiserade eskilstunabor år 2030.

Sammantaget anger den demografiska prognosen att 7–7500 bostäder skulle behöva byggas till 2030, vilket innebär ca 750 bostäder/år.

Detaljplanen möjliggör för ungefär 475 bostäder men detaljplanen bedöms vara färdigutbyggd först år 2040.

Samhälls- service

Det finns redan 3 förskolor i Hällbybrunn, finns det verkligen underlag för en till förskola?

Svar:

Den planlagda förskolan planeras endast täcka behovet av förskoleplatser som uppkommer genom bostäderna i detaljplanen. Kommunen ser inget akut behov av förskoleplatser och planlagd förskola kommer inte att byggas ut om inte behovet uppstår.

Skolan som finns är redan för liten och vägarna runtomkring klarar inte av den ökning av trafik som detaljplanen skulle medföra. Redan nu finns det för få och bra aktivitets och lektytor för barnen.

Svar:

Det pågår ett detaljplanearbete för att möjliggöra en utbyggnad av Hällby skola. I det arbetet ser man även över möjligheten att utöka lektyorna för barnen.

Vad finns det för planer för grundskolan i Hällbybrunn med ett så stort ökat barnantal?

Svar:

Det pågår ett detaljplanearbete för att möjliggöra en utbyggnad av Hällby skola för att kunna ta emot fler elever.

Kommer även högstadieskola att finnas i Hällbybrunn?

Svar:

Det finns i dagsläget inga planer på en högstadieskola i Hällbybrunn.

En högstadieskola drar ofta till sig ungdomar från andra stadsdelar. Vi är oroliga för att det kommer generera mer skadegörelse, mer oro, och mindre trygghet att röra sig i området framför allt på kvällstid.

Svar:

Det finns i dagsläget inga planer på en högstadieskola i Hällbybrunn.

Det finns inga styrda aktiviteter för ungdomar i åldrarna 13 – 16 år i Hällbybrunn. Samlar ni elevgrupper i åldrarna 13–16 år så måste en bemannad fritidsgård, ökade hobby- och idrottsaktiviteter för ungdomar och aktiva trygghetsvärdar och nattvandrare till för att behålla lugnet i området.

Svar:

Det finns i dagsläget inga planer på en högstadieskola i Hällbybrunn. Frågan om fritidsaktiviteter för ungdomar skickas vidare till kultur och fritidsförvaltningen.

I Hällbybrunn har vi väldigt dåliga förutsättningar för idrottsutövning, t. ex fotbollsplaner utan möjlighet till att fylla vatten, byta om etc. Vi har ingen möjlighet att träna fotboll vintertid, då vi bara har gräsplaner och en miniatyrgymnastikhall. Varför lägger kommunen pengar på att bygga bostäder men inte på att utveckla idrottsmöjligheter?

Svar:

Denna detaljplan bekostas av en privat exploatör och inte av kommunen. Ett ökat invånarantal ökar underlaget för att utveckla service i Hällbybrunn. Frågan om att utveckla idrottsmöjligheter skickas vidare till kultur och fritidsförvaltningen.

I planbeskrivningen bör det framgå vilket område förskolan räknas till (område C) och vilka krav det ställer på förskolan när det gäller friytan. Gällande skolans friyta så framgår det av kommunens riktlinjer att friyta i område C ska vara 30 kvm per barn. I kommunens riktlinjer framgår att kompensationsåtgärder inte är ett alternativ för område C.

Svar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning av förskolan och hur den uppnår kraven på friyta.

Grundkartan

Vi saknar fastighet Hällby-Ökna 1:16 och Hällby-Ökna 1:225 på kartan. Även förbindelsen upp till Klaraborg som går längst Hällby-Ökna 1:18 gräns saknas på kartan.

Svar:

Vi ser över kvalitén på grundkartan för att förtydliga var fastighetsgränser går.

Ett antal gränser som är i direkt angränsning till planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med olika stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99. Lantmäterimyndigheten uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av området där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Svar:

Osäkra gränser har kontrollmätts av kommunens kartingenjörer och uppdateras i grundkartan.

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till Hällby-Ökna S:3, som är en samfällighet för vägändamål. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter. Även gränsen mot Hällby-Ökna 1:18 saknar inmätta gränspunkter i den digitala registerkartan och grundkartan. Lantmäterimyndigheten vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I ett fall som det här är gränsens rätta läge ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen. I och med att gränsen är en sådan som aldrig har varit utmärkt i laga ordning är den juridiskt osäker och det krävs en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter eventuell anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Svar:

Plangränsen mot samfälligheten har flyttats för att säkerställa att samfällighetens mark inte planläggs som allmän plats. I exploateringsavtalet avtalas att all mark inom fastighet Hällby-Ökna 3:2 som inte planläggs som kvartersmark kommer regleras in till kommunens fastighet Hällby 19:1 för att det inte ska uppstå en smal fastighetsremsa mellan allmän plats och samfälligheten.

Fastigheter

Vad kommer hända med fastighet Hällby-Ökna 1:119?

Svar:

Exploatören har ett avtal med fastighetsägare om att köpa fastigheten när detaljplanen får laga kraft. Fastigheten planläggs som allmän platsmark GATA och NATUR dessa delar regleras in till den kommunala fastigheten Hällby 19:1. Delar av fastigheten kommer även att innehålla dagvatten hanteringen för området, dessa delar fastighetsregleras till den kommunala fastigheten Hällby-Ökna 1:18

Plankarta

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark. Användningen S1 – Förskola betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäterimyndigheten rekommenderar att kommunen så långsamt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållandena är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Svar:

Behovet av en ny förskola är inte helt fastställt och i det fall att ingen ny förskola behöver byggas vill kommunen möjliggöra för bostadsbebyggelse. Kommunen bedömer fortfarande att möjligheten att bygga en förskola bör finnas kvar och accepterar risken med inlösningskravet. Detta ska beskrivas tydligare i planbeskrivningen till granskningen.

Genomförandetid bör anges i anslutning till planbestämmelserna Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

- Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den enligt 4 kap 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.
- Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på s. 24 ”Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser.” Boverket föreslår i det allmänna rådet avsnitt 2.1 att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara ”Genomförandetid” med samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.

Svar:

Genomförandetid ska läggas till på plankartan till granskningen.

Planbeskrivning I planbeskrivningen saknas uppgift om vem som är huvudman för allmän plats TORG. Detta behöver förtydligas.

Svar:

Detta har förtydligats i planbeskrivningen till granskningen.

Förfarande Sakägare anser att förfarandet är under all kritik då kommunen endast fört en dialog med fastighetsägare som äger den mark som tilltänkt infartsväg skulle gå över i ett tidigt skede och inte bjudit in övriga fastighetsägare i närheten.

Svar:

Kommunen följer plan och bygglagen när det kommer till förfarande. Det finns inget krav på att kommunen måste föra en dialog innan samrådet. Kommunen valde i detta fall att endast ha en dialog med de fastighetsägare som ägde mark som tilltänkt väg skulle gå över. Samrådet är den del i detaljplaneprocessen som är avsatt för dialog med närboende.

Sakägare finner det beklagligt att de inte fick alla sina frågor besvarade under samrådsmötet och att det inte fanns möjlighet att tala med exploatören för detaljplanen.

Svar:

Vi beklagar att du inte fick alla dina frågor besvarade. Det kan under pågående möte vara svårt att svara på alla frågor, en del frågor kräver även lite mer eftersökning för att kunna svara på. Vi hoppas att du fått dina frågor besvarade i denna samrådsredogörelse.

Post

Postnord 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 på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Svar:

Kommunen har noterat synpunkterna om placering av postmottagningsfunktionerna.

Övriga frågor

Hur tänker man kring att utveckla fotbollsplanerna på Gustavsborgsfältet och se till så att barn och unga har tillgång dessa? Idag finns fotbollsplaner där men ingen tillgång till toaletter eller omklädning.

Svar:

Utvecklingen av fotbollsplanerna ligger utanför arbetet med detaljplanen, frågorna har skickats vidare till kultur- och fritidsförvaltningen.

Yttranden utan erinran

Telia Skanova 2024-02-06

Vattenfall 2024-02-07

EEM energi 2024-02-12

Polis-
myndigheten 2024-02-15

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Malin Björklund
Planchef

Nellie Cadeskog
Planarkitekt