

Samrådshandling
Utökat förfarande

Detaljplan för

Hällby-Ökna 3:2

Hällbybrunn
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning



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

Vad är en detaljplan?

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

Planprocessen

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



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

Förkortningar

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

Innehållsförteckning	
Inledning	4
Planeringsunderlag	5
Kommunala	5
Utredningar	8
Planeringsförutsättningar och förändringar	8
Fysisk miljö	9
Sociala förhållanden	23
Natur	23
Kulturmiljö	25
Gator och trafik	25
Mark- och vattenmiljö	27
Hälsa och säkerhet	30
Teknisk försörjning	30
Motiv till detaljplanens regleringar	31
Användning av mark och vatten	31
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	33
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	33
Administrativa bestämmelser	35
Genomförandefrågor	35
Organisatoriska frågor	35
Mark- och utrymmesförvärv	35
Fastighetsrättsliga frågor	36
Ekonomiska frågor	36
Tekniska frågor	37
Konsekvenser	38
Miljö, hälsa och säkerhet	38
Natur- och kulturmiljö	38
Sociala förhållanden	38
Arbetsgrupp	39

Inledning

Detaljplanens syfte	Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt bostadsområde som knyter an till Hällbybrunn med en blandning av småhus och flerbostadshus och en ny förskola. Syftet är även att bevara och öka tillgänglighet till naturvärden och skapa mötesplatser.
Planförfarande	Detaljplaneprocessen genomförs med utökat förfarande enligt PBL (2010:900). Förslaget bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten men detaljplanen är inte förenlig med översiktsplanen.
Detaljplanens handlingar	Plankarta 2023-12-21 Planbeskrivning 2023-12-21 Fastighetsförteckning 2023-10-26
Sammanfattning av planförslaget	Planförslaget möjliggör för ett blandat bostadsområde i utkanten av Hällbybrunn. Bostäderna föreslås tillkomma i form av villor, parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus. Variationen på bostäder kan passa en bred målgrupp med både familjer som ensamhushåll. Planförslaget möjliggör även för en förskola. Gatustrukturen knyts samman med befintliga stråk och tillgängliggör landskapets upplevelse och vistelsevärden. Anpassning utifrån terrängen ger karaktärsfulla gaturum med genomsikt och utblickar som skapar nyfikenhet och leder till gemensamma platser att mötas på. Inom naturområden ska befintliga träd bevaras för att behålla naturvärden och bidra till områdets karaktär.
Detaljplanens avgränsning	Planområdet är ca 36,5 hektar (365 000 kvm) stort och är idag skogsmark beläget i västra delen av Hällbybrunn, ungefär 6km från centrala Eskilstuna. Planområdet avgränsas av fastighetsgränsen för fastighet Hällby-Ökna 3:2 i nord, syd och västlig riktning. Den östra planområdesgränsen följer i huvudsak fastighetsgränsen. I öst angränsar området till bostadsbebyggelse och en handelsträdgård. I nord och väst angränsar området till produktionsskog. Längs den södra gränsen för planområdet går en grusväg och söder om området ligger betesmarker, åkermarker och mer skog.
Markägo-förhållanden	Fastigheterna som är privatägda och berörda av detaljplanen är: Hällby-Ökna 3:2 Hällby-Ökna 1:119 Hällby-Ökna 1:36 Hällby-Ökna 1:12 Hällby-Ökna 1:111 Hällby-Ökna 1:13 Hällby-Ökna 1:15 Kommunägda fastigheter som är berörda av detaljplanen är: Hällby-Ökna 1:18 Hällby 19:1

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar som är berörda av detaljplanen är:

Hällby-Ökna S:1

Hällby-Ökna S:2

Hällby-Ökna S:5

Åsbymon GA:1

Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan 2030 (antagen 2021-10-19) är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Ny bebyggelse ska - där så är möjligt - lokaliseras till befintliga och nya kollektivtrafikknutpunkter eller stråk. Hällbybrunn är utpekad som strategisk punkt inom stadsbygden och ligger längs med stråk för bebyggelse och transport. Planområdet ligger utanför det utpekade stråket för bebyggelse och transport men i anslutning till befintliga Hällbybrunn med service och kollektivtrafik. Detaljplanen är därför inte helt förenlig med den gällande översiktsplanen.

Årsplan

I årsplanen för 2023 anges Eskilstuna kommuns strategiska mål för hållbar utveckling. Årsplanen är uppdelad i strategiska mål och processområden. I aktuell årsplan finns ett fokus på att öka tryggheten i kommunens alla delar, bidra till fler och växande företag vilket skapar jobb och stärker attraktiviteten, stärka välfärden och förmågan att möta medborgarna där de står, öka jämställdheten för att förebygga och förhindra framtida problem och bidra till minskad klimatpåverkan.

Fokus ligger fortsatt på att ta fram detaljplaner för att klara utbyggnadsbehoven för bostäder i takt med att Eskilstuna växer. Planeringen för att kunna erbjuda attraktiva bostäder, inte minst villor och radhus, samt mark för samhällsservice ska fortsätta. Bostadsbyggandet ska präglas av att understödja en inflyttning för att möjliggöra kompetens till våra befintliga, nya och växande företag men också till välfärden. Detaljplanen går i linje med årsplanen och möjliggör för en blandad bebyggelse med en stor del villor och radhus.

Planbesked

Positivt planbesked för detaljplanen gavs i mars 2021. Enligt ansökan är ambitionen att addera attraktiva egenhemsbostäder i Hällbybrunn som stärker regionens dragningskraft samtidigt som tillgänglighet och upplevelsen av befintliga naturvärden förstärks och bevaras.

Gällande Detaljplan

Det finns ingen gällande detaljplan över området idag.

Undersökning om betydande miljöpåverkan PBL 6 kap 6 §	För att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande, så att en hållbar utveckling främjas, ska kommunen undersöka om planen kan antas medföra en betydande påverkan på miljön. Utifrån undersökningen görs en bedömning av behovet att genomföra en strategisk miljöbedömning och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt PBL (2010:900). Kommunen har i ett särskilt beslut kommit fram till att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.
	Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap. 3–5 i MB (1998:800) och bedöms inte innebära någon betydande påverkan för miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL (2010:900) har därför inte upprättats. I stället görs en konsekvensbedömning i planbeskrivningen som underlag för politiska ställningstaganden, se kapitel ”Konsekvenser”.
Grönplan	Grönplan 2020–2030 för Eskilstuna kommun (antagen 2020-12-17) innehåller strategier, riktlinjer och förslag på åtgärder för att kommunen ska kunna värna och utveckla grön infrastruktur och ekosystemtjänster. Grönplanen ska vägleda i kommunens arbete med fysisk planering, lovgivning och exploatering på ett sådant vis att kommunen bidrar till att uppnå de nationella miljömålen och friluftsmålen. Grönplanen ger riktlinjer för mark- och vattenanvändningen i kommunen och förtydligar intentionen med översiktsplaneringen i flera olika skalor, från kommunperspektiv till tätortsperspektiv.
Trafikplan	Trafikplan för Eskilstuna kommun (antagen 2012-11-06) har syftet att lägga grunden för ett transportsystem som kännetecknas av god tillgänglighet, trafiksäkerhet och trygghet för alla trafikanter. Planen har inriktningen att bilberoendet ska minska och att andelen gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer ska öka för att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. Enligt trafikplanen ska trafikslagets behov normalt prioriteras i följande ordning; 1) Gångtrafik, 2) Cykeltrafik, 3) Kollektivtrafik, 4) Biltrafik. I stråk med många anspråk och behov bör utformningen prioritera integrering och ökat samspel mellan trafikanterna.
Kollektivtrafik-plan	Syftet med Kollektivtrafikplanen (antagen 2021-09-16) är att skapa en attraktiv och välfungerande kollektivtrafik för dagens och kommande resenärer. Ett välfungerande kollektivtrafiksystem är en viktig pusselbit som bidrar till att skapa en attraktiv stad och kommun för såväl boende, besökare samt företag. I Kollektivtrafikplanen presenteras ett antal strategier som beskriver hur kommunen ska arbeta för att nå uppsatta mål om ett ökat resande, en mer inkluderande kollektivtrafik med fokus på tillgänglighet, jämställdhet och trygghet och ökad tillgänglighet till arbets- och studieplatser.
Cykelplan	Syftet med Cykelplanen för Eskilstuna kommun (antagen i augusti 2013) är att skapa en attraktiv och välfungerande cykelinfrastruktur, där fler väljer cykeln som transportmedel. För att få fler cyklister att använda cykelstråken måste de hålla en god standard för alla, så väl arbetspendlaren som barnfamiljen. Grundtanken är att cykelvägnätet ska vara åtskilt från såväl gångvägnätet som

bilvägnätet för att skapa ett enkelt, tryggt och säkert system. Det kräver dock att korsningspunkter görs säkra så att interaktionen mellan trafikslagen fungerar problemfritt.

- VA-plan** Plan för dricksvatten och avlopp för Eskilstuna kommun, även kallad VA-planen, (antagen 2020-06-17) beskriver vilka vatten- och avloppslösningar som planeras för olika områden med befintlig bebyggelse i kommunen. Planen hanterar tillämpningen av vattentjänstlagen (2006:412) om skyldighet att ordna med vatten- och avloppsförsörjning om det behövs med hänsyn till människors hälsa eller miljön för befintlig bebyggelse i ett större sammanhang. En utbyggnadsplan innehållande 22 områden, med totalt cirka 900 befintliga bostäder, föreslås för framtida kommunal VA-anslutning.
- Dagvattenpolicy** Policy för dagvattenhantering i Eskilstuna kommun antogs tillsammans med Dagvattenplan av kommunfullmäktige 2020-10-22. Planen beskriver färdriktningen för kommunens arbete med dagvatten under perioden 2020–2025 för att kunna uppfylla kommunens mål och strategier för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering som är robust inför pågående klimatförändring. Dagvattenpolicyns mål är att dagvattenhanteringen ska utformas så att:
- den bidrar till att förbättra vattenkvaliteten i Eskilstunas ytvatten, med särskilt fokus på Eskilstunaån, så att det finns goda förutsättningar för biologisk mångfald, fiske, bad och rekreation och så att miljö kvalitetsnormerna för vatten uppfylls;
 - den naturliga grundvattenbildningen inte påverkas negativt och att statusen för grundvattenförekomster inte försämras;
 - skador på allmänna och enskilda intressen till följd av kraftiga regn och skyfall i ett förändrat klimat minimeras så långt det är rimligt;
 - den, utifrån förutsättningarna på platsen, berikar bebyggelsemiljön med avseende på estetiska upplevelser, rekreation, lek, naturvärden och biologisk mångfald;
 - den är samhällsekonomiskt effektiv och präglas av samverkan.
- Arkitektur-program** Arkitektur Eskilstuna är Eskilstuna kommuns arkitekturprogram (godkänt 2022-04-26) och är framtaget för att kvalitetssäkra Eskilstunas livsmiljöer, förbättra tillgängligheten till stadens och landsbygdens rum samt ta tillvara och utveckla estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden för en hållbar stadsutveckling. Programmet tar avstamp i de nationella riktlinjerna för gestaltad livsmiljö och beskriver sju mål för att uppnå kommunens vision för stadsbyggnad; Eskilstuna Arkitecturevolution 2030.
- Grundkarta** Grundkartan är upprättad av Eskilstuna kommun och har uppdaterats kontinuerligt under planprocessens gång.

Utredningar

Under planarbetet har följande utredningar tagits fram som planeringsunderlag:
Gestaltningsprogram 2023-12-18 skapad av UrbanWorks
Dagvattenutredning del 1, 2023-06-20 skapad av Mavacon
Dagvattenutredning del 2, 2023-12-07 skapad av Sitowise (tidigare Mavacon)
Naturvärdesinventering, 2023-05-25 skapad av Naturföretaget
Geoteknisk utredning, 2023-08-18 skapad av Sweco och Mavacon
Översiktlig VA-plan 2023-07-08 skapad av Mavacon
PM trafikstring 2023-05-09 skapad av WSP
Förprojektering väg 2023-06-15 skapad av Mavacon
Tillägg och ändringar förprojektering väg 2023-11-16 skapad av Sitowise

Planeringsförutsättningar och förändringar

Tidigare ställnings- taganden

Enligt ÖP ligger Hällbybrunn inom ett prioriterat stråk för bebyggelse och transport men området ligger utanför den yttre förtätningszonen. Hällbybrunn är utpekad som en strategisk punkt för utveckling i stadsbygden. Fastigheten Hällby-Ökna 3:2 ligger utanför det prioriterade stråket men i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i Hällbybrunn. I översiktsplanen pekas fastigheten Hällby-Ökna 3:2 ut som bostadsnära natur och skolnära natur för undervisning. Detaljplanen bedöms utifrån ovanstående inte vara helt förenlig med översiktsplanen. Detaljplanen genomförs därför med utökat förfarande.

Enligt Årsplanen ska planeringen för att kunna erbjuda attraktiva bostäder, inte minst villor och radhus, samt mark för samhällsservice fortsätta. Bostadsbyggandet ska präglas av att understödja en inflyttning för att möjliggöra kompetens till våra befintliga, nya och växande företag men också till välfärden. Detaljplanen går i linje med årsplanen och möjliggör för en blandad bebyggelse för en bred målgrupp men med en stor del villor och radhus. Mark för samhällsservice i form av förskola ingår också i planområdet.

Grönplanen innehåller strategier, riktlinjer och förslag på åtgärder för att kommunen ska kunna värna och utveckla grön infrastruktur och ekosystemtjänster. Naturen är en stor tillgång inom planområdet som håller höga naturvärden och vistelsevärden. Här får boende och besökare möjlighet att uppleva naturen, samtidigt som de kan njuta av gemenskapen med sina grannar. Grönska och arkitektur förenas för att skapa en unik och levande stadsmiljö.

Dagvattenplanen innehåller strategier för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Den gemensamma målsättningen är att det efter nybyggnation inte ska avrinna mer dagvatten från exploateringsområdet vid ett 20-års regn (med tillägg av klimatfaktor) än innan exploatering. Om området är känsligt för översvämning innan exploatering ska ambitionsnivån vara högre. Syftet inom detaljplanen är att skapa ett robust och resilient system där

dagvattnet och skyfallet hanteras på ett effektivt sätt samtidigt som det bidrar med kvaliteter till området som helhet.

Fysisk miljö

Pågående markanvändning

Planområdet består idag av ett skogsområde lokaliserat väster om Hällbybrunn. Skogsbruk har tidigare bedrivits på fastigheten. Fastigheten används idag för rekreation av boende i närheten. I öst angränsar området till bostadsbebyggelse och en handelsträdgård. I nord och väst angränsar området till produktionsskog och söder om området ligger betesmarker, åkermarker och mer skog.

En naturvärdesinventering över planområdet genomfördes i april 2023. Inventeringsområdet utgörs av barr- och blandskog i olika åldrar, varav delar växer på gammal jordbruksmark. Skogarna är tydligt påverkade av skogsbruk och består främst av unga eller medelålders bestånd som generellt har låga naturvärden. Eftersom området utgör en del i ett större sammanhängande mosaikartat skogs- och jordbrukslandskap har det dock viss ekologisk betydelse som grön korridor för löv- och barrskogslevande arter. De högsta naturvärdena bevaras med planförslaget och en grön korridor genom bebyggelsen ska fortsatt vara möjlig att nyttja av de boende i Hällbybrunn.

Arkitektur och stadsbyggnads-idé

Eskilstuna kommuns arkitekturprogram har använts som stöd i planarbetets gestaltungsprocess. I Eskilstuna Arkitekturprogram 2030 finns sju långsiktiga mål med tillhörande strategier. Dessa stödjer visionens uppfyllande och utgör en guide till att stärka befintliga värden och utveckla nya i den byggda miljön. De pekar ut en väg framåt mot förnyelse av Eskilstunas arkitektur. Under en serie workshops togs planerings- och gestaltungsprinciper fram på hur detaljplanen ska bidra till måluppfyllelsen. Nedan listas planerings- och gestaltungsprinciperna under respektive mål.

Mål 1. Utveckla identiteten

- Stadsdelen blir ett naturligt komplement till Hällbybrunn och Eskilstunas stadsutvidgning. En ny årsring med samtida arkitektur och genomtänkt helhetsgestaltning skapar dynamik och identitet utifrån platsens unika förutsättningar.
- Övergripande planeringsprinciper integrerar den nya bebyggelsen med befintlig natur- och kulturlandskap. En gatuhierarki med tydlig idé om de olika gaturummens form och funktion tillsammans med byggnadernas volym, horisontallitet och vertikallitet, material och färg ger olika karaktär till olika delar av området.
- Tydlig avgränsning mellan privat och offentligt, mellan fastigheter och allmän platsmark gör att det är lätt att orientera sig i stadsdelen

Mål 2. Bidra till helheten

- Gatustrukturen har anpassats till landskapet och knyts samman med det befintliga Hällbybrunn med nya och upprustade gång och

cykelkopplingar. Tillgängligheten till naturens och landskapets upplevelse- och vistelsevärden förstärks.

- Befintliga naturvärden och spridningssamband i planområdets östra och södra delar har helt eller delvis bevarats. Centralt i området sparas befintliga träd på gårdar. Olika hustyper grupperas utifrån en tydlig idé för stadsdelens helhetsgestaltning.
- Övergripande gestaltungsprinciper för blandade hustyper - villor, kedjehus, parhus, radhus och enstaka mindre flerfamiljshus bidrar till en sammanhållen variation.

Mål 3. Stödja vardagsliv

- Böljande gator med utblickar som tas tillvara ökar orienterbarheten och gör det lustfyllt att röra sig genom stadsdelen. Gator utformas med barn och oskyddade trafikanters säkerhet i fokus.
- Barnen som bor i området kan vara på gatan och leka. Starkare kopplingar med gång- och cykel till Hällbybrunn och naturområden ökar tillgängligheten till lokal service, mellan olika stadsdelsområden och till naturen.
- Centralt området och vid entrén finns mindre ytor för möten mellan människor.
- På gårdar och vid entrépunkter till naturen finns på utvalda mindre platser finns mötesplatser som lekotoper för socialt liv med barnen i fokus.
- Entréplatsen och det gemensamma torget orienterar sig mot söder och öster/väster och släpper in solen

Mål 4. Använd naturens kraft

- Inom stadsdelen bevaras delar av den befintliga vegetationen. Träd bevaras på gemensamma gårdar, längs stigen i områdets mitt, söder om torget och utanför bebyggelsen i söder, öster och väster samt mot befintlig bebyggelse vid Lilla Movägen i slutningen i norr.
- Gårdarna med bevarade träd utgör mindre gröna lungor inom området och släpp mellan fastigheter på strategiska platser möjliggör gena passager ut i naturmarken för områdets olika delar. Här finns närhet till miljöer för friluftsliv, rekreation och återhämtning.
- Befintlig och kompletterad grönska skapar ett bra mikroklimat med goda vistelsevärden och utgör delar av en större sammanhängande grönstruktur. Lågpunkter lokaliseras inom och i anslutning till naturmark och området för dagvattenhantering.
- Viktigt spridningssamband för barrskogsarter i den östra delen och viktiga spridningssamband för ädellövträd i den östra och södra delen bevaras.
- Öppen dagvattenhantering och en större dagvattendam skapar nya livsmiljöer för vattenlevande organismer.

Mål 5. Beröra Arkitektur och stadsbyggnadsidé

- Stadsbyggnadsidéen är en varierad små-mellanskalig bebyggelse väl integrerad med naturen. I gestaltningen av stadsdelen har trädgårdsstaden använts som utgångspunkt för planstruktur och byggnadstypologier. Men utifrån platsens förutsättningar med sluttande terräng, mycket mager till halvmager jordmån, och den buskiga och skogliga vegetationen föreslås mindre naturnära gårdar med bevarad grönska i stället för gemensamma större offentliga parkum som finns i den traditionella trädgårdsstaden.
- Odlingsmöjligheter kan finnas på de privata tomterna men för gemensamma ytor bevaras delar av den befintliga skogen. I stället för en traditionell trädgårdsstad får vi en ”Träd-gårdsstad” mer anpassad till platsens specifika förutsättningar. Liksom i den ursprungliga trädgårdsstaden finns olika typer av småhus och mindre flerfamiljsshus, en mindre entréplats och en mindre central mötesplats samt lokal service i form av en förskola.
- I den norra delen är det högst över havet och marken blocklik med uppvuxna tallar. Här placeras lätta trähus med en dovre färgskala och vertikalliteten i fönsterproportioner och fasadutformning betonas och samspelar med tallstammarna.
- I de södra delarna blir vegetationen mer lövrik och vegetationen öppnar upp sig mot det öppna landskapet. Här placeras mestadels lätta trähus med en ljusare färgskala och med horisontallitet i fönsterproportioner och fasadutformning betonas och samspelar med de bredare lövträden och det öppna jordbrukslandskapet.
- Vid den centrala platsen och vid entrén till området markerar sig byggnaderna med högre dignitet som stenhus eller med tydlig sockelväning gärna med hjälp av ljusare puts eller fasadtegel.
- Gatornas har fått sin sträckning med hänsyn till orienterbarhet, blickpunkter och upplevelser som berör.

Mål 6. Framtidssäkra Planens hållbarhet och långsiktiga kvalitet

- Kontinuitet i gatustrukturen gör stadsdelen tillgänglig och flexibel över tid. En sammanhållen bebyggelse använder marken på ett ansvarsfullt sätt. De högsta naturvärdena i området ligger utanför planstrukturen och ett kalhygge väster om har ändrat förutsättningarna men delar av befintlig vegetation bevaras inom stadsdelen.
- Viktiga spridningssamband i planens utkant bevaras. Planstrukturen knyter ihop stadsdelen med befintlig stadsstruktur i Hällbybrunn med hjälp av tillfartsvägen och förbättrade gång och cykelkopplingar. Placering av gång- och cykelstråk åstadkommer gen anslutning till närmsta busshållplats och till skola.
- Hänsyn till lågpunkter och släpp mellan fastigheter ger förutsättningar för både dagvatten- skyfalls- och snöhantering på naturmark Den generella fastighetsstrukturen med anpassade fastighetsstorlekar med rum för olika hustyper skapar en robust plan med flexibilitet.

- Planens generalitet ger anpassningsbarhet över tid till, exempelvis till förändrade marknadsförutsättningar. Förskoletomten ligger lokaliserad så att gården kan växa eller krympa beroende på hur många avdelningar som behövs.

Mål 7. Öppna för samtal. Plan för samverkan och dialog

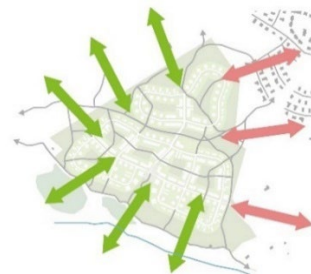
- Arbetet har bedrivits i öppen dialog med gemensamma avstämningar där kommunens tjänstepersoner, markägare, projektutvecklare och konsulter deltagit. Tillsammans har vi vågat testa och revidera, visa skisser och arbetsprocess för att uppnå effektivitet, och bästa möjliga resultat. Vi har arbetat prestigelöst tillsammans



Illustrationsplan framtagen av UrbanWorks

Stadsrumsstrategier Planförslaget utgår från gestaltungsunderlag som tagits fram i samarbete med UrbanWorks. Förslaget har arbetats fram, kompletterats och justerats under planprocessen. 5 stadsrumsstrategier har varit särskilt viktiga under processens gång.

1. Koppla samman staden!
Stadsdelen kopplas till omgivande naturrum och till Hällbybrunn.



2. Bjud in till liv!
Stadsdelen skapar rum för nya möten nära naturen och underlag för utökad lokal service i Hällbybrunn



3. Utveckla varierade stråk!
Stadsdelen har en tydlig gatuhierarki. Gaturummen är karaktärgivande och tillgängliga med en stark identitet



4. Skapa en mångfald av platser!
Stadsdelen erbjuder nya mötesplatser med olika funktion och karaktär



5. Aktivera stadens kanter!
Stadsdelen aktiverar kanter och tillgängliggör mötet med landskapet och naturen



Bebyggelsens karaktär

Hällbybrunns Trädgårdsstad finns det flera karaktärsområden som bidrar till områdets unika identiteter i det sörmländska landskapet: Hagen, Gårdsplanen, Gårdarna, Gläntorna och Tallhöjden. Dessa karaktärer kombinerar bostadstypologier och tar hänsyn till befintlig vegetation och topografi i

området. Karaktärsområdena ger invånarna en känsla av samhörighet och erbjuder en varierad och naturnära miljö att bo i.

Hagen



Södra delen av Trädgårdsstaden består av blandskog, sly och en del ädellövträd. Området har en uppbruten karaktär med mestadels småhus. Det sluttar ner mot den öppna hag- och jordbruksmarken i söder. Här finns längre och rakare gaturum med sammanhållet fasadliv och grönska som kan skapa allékänsla. Gator och stigar sipprar ner mot söder och ger genomsikt, utblickar och orientering mot kulturlandskapet i söder. Husen intar en horisontell position i fasadgestaltning och fönsterproportioner för att samverka med öppnare utsträckta landskapet. Solljuset släpps in och lövträd gynnas vilket ger goda förutsättningar för attraktiva mötesplatser.



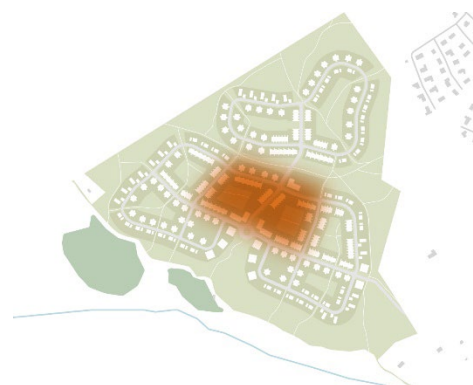
Gårdsplanen



Gårdsplanen är områdets mötesplats och entrépunkt till natur och hagmarker i söder. Här sammanstrålar människor från stadsdelens olika områden med besökare från närområdet. Det lilla torget eller gårdsplanen centralt i området ges en tydlig ram med mindre flerfamiljshus. En högre densitet befolkar det gemensamma stadsrummet centralt i området och bidrar till liv och rörelse som skapar trygghet och gemenskap. En trivsamt miljö vänder mot naturmarken och den öppna hagmarken i söder. Hit kommer bussen.



Gårdarna



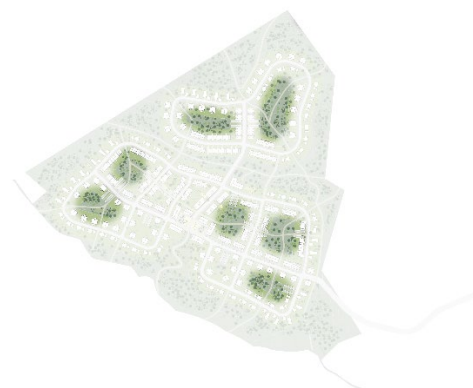
Gårdarna – mellersta delen av Trädgårdsstaden ligger mest centralt och har minst direktkontakt med den intilliggande naturmarken. De gemensamma gårdarna får en tydlig inramning av bebyggelsen medan den öppnar upp norrut med förskolan och mot naturstigen. Här får närheten till den gemensamma gårdsplanen samt gatans sträckning och karaktär mellan Tallhöjden och Gårdsplanen vara utgångspunkt för gatans karaktär byggnadsgestaltningen.



**Utformning av
allmänna platser****Platser**

I Hällby Träd-gårdsstad samverkar platser för att skapa en harmonisk och hållbar livsmiljö som bidrar möjlighet till en kvalitativ och hälsosam livsstil med aktiv fritid. Här får boende och besökare möjlighet att uppleva naturen, samtidigt som de kan njuta av gemenskapen med sina grannar. Grönska och arkitektur förenas för att skapa en unik och levande stadsmiljö. Sex platstypologier runt området bidrar till detta:

1. Skogslika innergårdar



De skogliga större gemensamma innergårdarna utgör kvarterens gröna lungor. De är allmänt tillgängliga men ramas in av kringliggande fastigheter. De är rekreativa och stimulerande stadsrum med bevarad terräng och träd där barn och unga har möjlighet att vara i naturen nära hemmet. Gårdarna aktiveras genom kopplingar och stråk till befintliga stigar och gatunätet. Bevarandet av befintlig grönska och naturmark kan på sikt bidra till att utveckla den biologiska mångfalden i stadsdelen.



2. Naturliga entréer



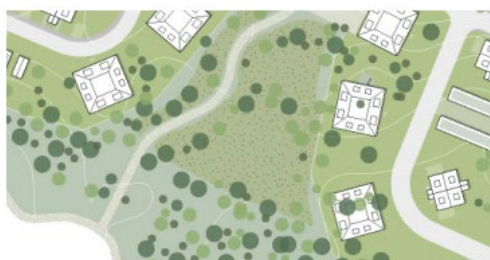
Enkla entréer där bebyggelsen öppnar sig för mötet med omgivande naturmark och kopplar på befintliga stråk och gångstigar. Släppen kan vid god solinstrålning utformas som mindre mötesplatser - gröna målpunkter – för vistelse och naturlek. Platserna innebär också en möjlighet att leda undan dagvatten, hantera skyfall och för att få undan snö



3. Gläntan



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



4. Torget



Gårdsplanen eller det centrala torget kantas och ramas in av mindre flerbostadshus i norr och stadsvillor i söder. De öppnar upp mot Gläntan samverkar med intilliggande småhusbebyggelse. Vid Gårdsplanen kan eventuellt finnas möjlighet till mindre verksamheter ex. café, lokal, restaurang eller liknande. Platsen karaktäriseras av byggnader med högre dignitet, delvis av hårdgjorda, genomsläpplig markbeläggning med bevarad natur och planterade träd. Här kan bussen vända.



5. Smitvägar



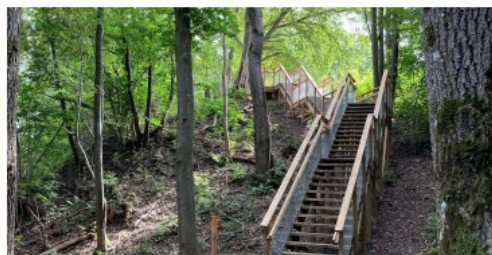
Smitvägarna är gena kopplingar som består av befintliga och/eller enkelt iordningställda stigar, gång- och cykelkopplingar. Prioriterade utifrån gång- och cykel och utformning i förekommande fall med genomsläppliga ytor som kan hantera delar av dag- och skyfallsvatten. Smitvägarna ingår som sista steget i stadsdelens tydliga gatuhierarki med lägst hastighet för att minska konflikt mellan gång- och cykel. Delvis kombinerat med markparkering.



6. Naturstigen



Naturstigen är en befintlig grön koppling genom området. Funktionen bevaras och kompletteras med tvärkopplingar. Den får varierad karaktär beroende på graden av uppvuxna träd och närhet till byggnader: genom, i och avskilt från bebyggelsen. Allmänt tillgänglig och gestaltad entré till skogen i öst (kalhygge).



Sociala förhållanden

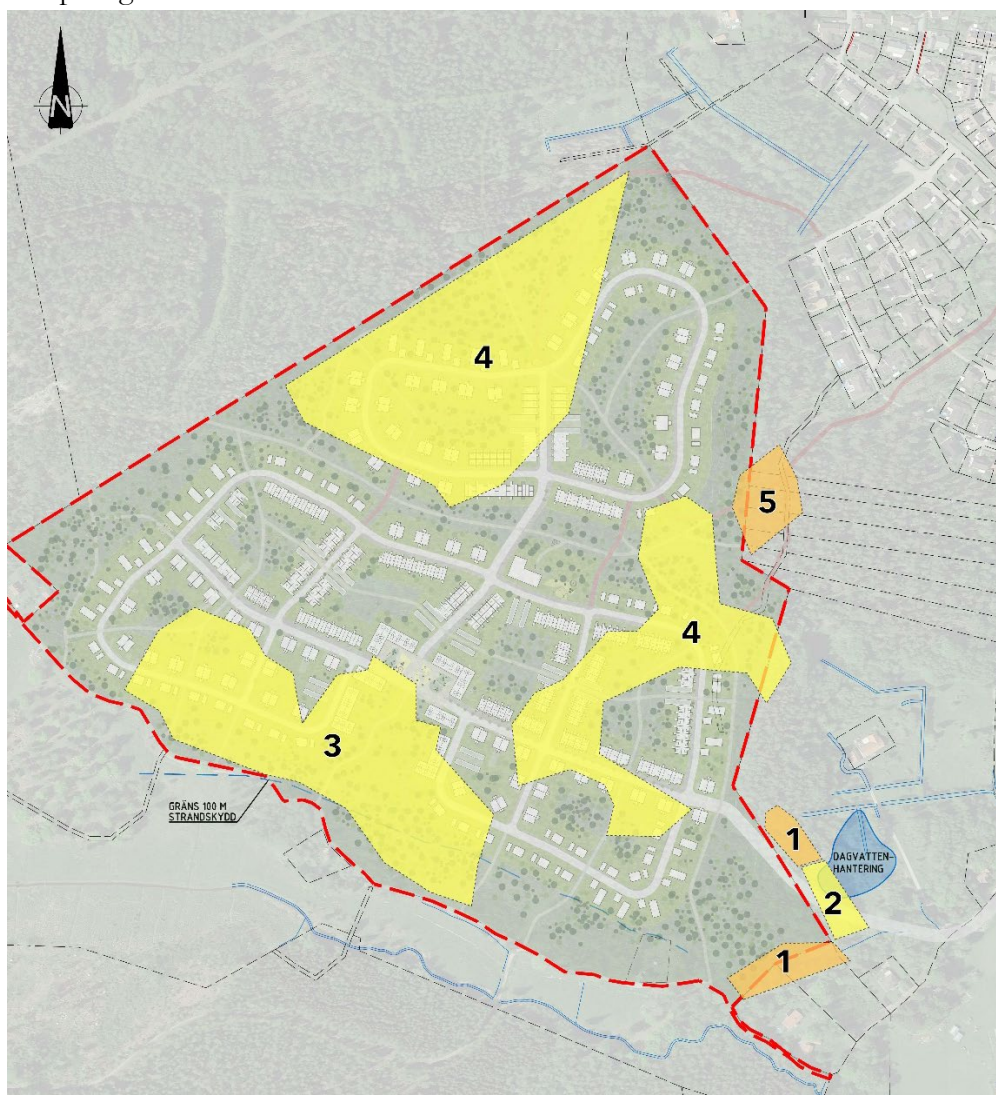
Jämställdhet, integration	Eftersom planområdet ligger i anslutning till Hällbybrunn upphöjt på en höjd har det varit viktigt att skapa gång och cykelvägar som knyter ihop den nya bebyggelsen till befintliga Hällbybrunn.
Barnperspektivet	Eskilstuna kommuns barnchecklista har använts under framtagandet av planförslaget. Möjligheterna att skapa ett barnvänligt bostadsområde är många. Planförslaget innehåller bostäder med direktkoppling till naturen antingen i form av stora bostadsgårdar eller direktkoppling till skog. Det större gatorna kommer att ha separerade gång och cykelvägar. Förskolan har tilltagna friytor och ligger i anslutning till ett parkstråk som ger möjlighet till kompletterande friytor.
Tillgänglighet	Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav gällande tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det kan vara funktionsnedsättningar som är fysiska, visuella, auditiva, kognitiva, psykosociala eller övriga nedsättningar. Byggherren ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls vilka anger samhällets minimikrav på byggnader när det gäller bland annat tillgänglighet och användbarhet.

Natur

Riksintresse	Inget riksintresse berörs av planen.
Biotopskydd MB 7 kap 11 §	Biotopskyddsområden är mindre mark- och vattenområden med höga naturvärden. Dessa områden bidrar till att bevara miljöer med höga naturvärden. Inom planområdet finns inga biotopskyddsområden.
Naturmiljö	Planområdet består av oexploaterad skogsbruksmark som skyddas enligt MB 3 kap 2–4 §§. Inget aktivt skogsbruk bedrivs idag utan platsen används främst som promenadstråk för boende i närheten. I kommunens strategiska dokument pekas planerad utveckling av grönområden ut. Grönplanen innehåller strategier, riktlinjer och förslag på åtgärder för att kommunen ska kunna värna och utveckla grön infrastruktur och ekosystemtjänster. I grönplanen redovisas höga naturvärden inom planområdet och även bostadsnära och skolnära natur. Planerad bebyggelse anpassas för att bevara naturvärden. Genom att skapa gång- och cykelvägar till och genom området blir det enklare för alla att ta del av naturen. Den skolnära naturen ska kunna samnyttjas av befintliga förskolor i Hällbybrunn och planerad förskola inom planområdet.
Naturvärden	I samband med detaljplanen har Naturföretaget på uppdrag av kommunen gjort en naturvärdesinventering av området den 13 och 14 april 2023. Den utförda naturvärdesinventeringen följer svensk standard för Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) (SS 199000:2014). Inventeringen utfördes på detaljeringsgrad Detalj och med tillägget Naturvärdesklass 4. I uppdraget ingick även att i fält notera värdefulla ekologiska samband för området och att ta fram förslag på placering av eventuella spridningskorridorer.

Inventeringsområdet utgörs av barr- och blandskog i olika åldrar, varav delar växer på gammal jordbruksmark. Skogarna är tydligt påverkade av skogsbruk och består främst av unga eller medelålders bestånd som generellt har låga naturvärden. Eftersom området utgör en del i ett större sammanhängande mosaikartat skogs- och jordbrukslandskap har det dock viss ekologisk betydelse som grön korridor för löv- och barrskogslevande arter.

Totalt har fem naturvärdesobjekt avgränsats, varav två uppnår klass 3 (Påtagligt naturvärde) och tre objekt håller klass 4 (Visst naturvärde). Tre av naturvärdesobjekten berör lövriska skogspartier som börjat utveckla död ved och/eller innehåller stor andel asp och ek som har potential att på sikt gynna många lövberoende arter. Ett lövrikt skogsbryn som även har värden i lundflora och död ved bedöms hålla klass 3. De två barrdominerade naturvärdesobjekten utgörs av skogspartier i områdets norra och östra delar som har något högre beståndsålder: en tallskog i blockrik mark samt en barrsumpskog på fuktig mark. Sumpskogen bedöms hålla klass 3 utifrån att skogen har flera sumpskogskaraktärer och även innehåller död ved.



Inventeringsområdet saknar tillräckliga kvaliteter för att kvalificeras som ett område som av naturvårdsskäl helt bör undantas exploatering. Som del av ett

större skogslandskap är det dock en viktig miljö. Det finns både barrskogs- och lövmiljöer, särskilt i de utpekade naturvärdesobjekten, som om de binds samman med omgärdande skogsmark, har möjlighet att underlätta bevarande och spridning av flera löv- och barrskogsarter, åtminstone mindre störningskänsliga arter. Spridningskorridorer i norra och nordöstra halvan av området bör fokusera på barrskogsmiljöer som i så stor utsträckning som möjligt bevaras orörda och sammanhållna i större dungar. Spridningskorridorer i södra delarna av området bör syfta till att främja lövgynnade arter. Lövskogsmiljöerna är i delvis igenväxande av gran så en viss skötsel genom att avverka gran och en del slyuppslag är önskvärt i detta område. Här kan man lämna mindre skogsdungar och eventuellt friställa en del äldre lövträd.

Under inventeringen påträffades 5 arter som omfattas av artskydd. Den planerade utbyggnaden bedöms kunna ha viss lokal negativ påverkan för skogsfågelarterna entita och talltita (båda klassade som nära hotade NT), vilka troligen har revir inom området. Påverkan bedöms dock kunna mildras genom att barr- och blandskogsdungar lämnas och förbinds med omgivande skogsmark. Bevarandestatusen för de övriga skyddade arter som påträffats i området bedöms ej påverkas av planerad verksamhet, varken på lokal, regional eller nationell nivå.

I omgivningarna runt området finns ett stort antal observationer av fåglar (Artportalen), varav flera är rödlistade och/eller upptagna i bilaga 1 i EU:s fågeldirektiv. Många arter är knutna till det omgivande odlingslandskapet och stränder, men det finns också fynd av skogspräglade fåglar. Det är sannolikt att flera av framför allt skogsarterna nyttjar skogsmarken inom området, men området i sig har troligtvis en underordnad betydelse som enskilt habitat jämfört med det större skogslandskap som området ingår i.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdets finns inga kända fornlämningar:

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen (Kulturmiljölagen 2 kap 10§).

Gator och trafik

Riksintresse

Inget riksintresse berörs av planen.

Gång- och cykelvägar

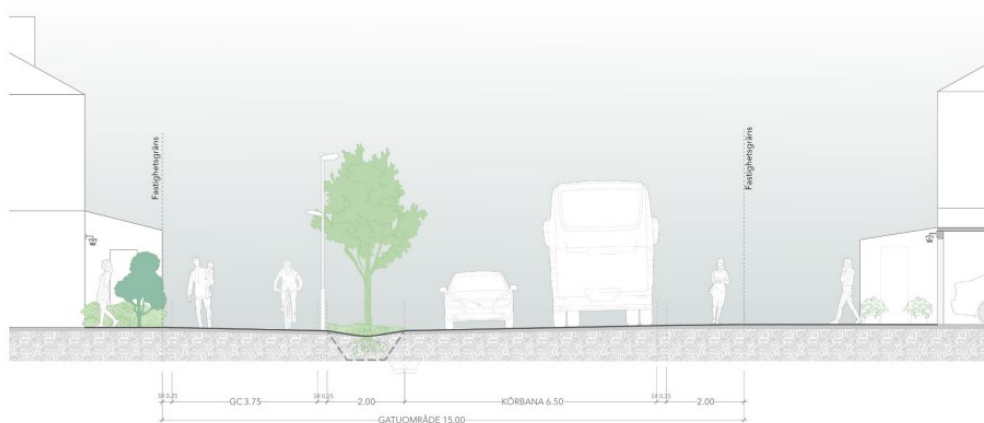
Enligt Trafikplan för Eskilstuna kommun ska behoven hos gång- och cykeltrafikanter överordnas bilburna trafikanters behov.

Enligt Cykelplan för Eskilstuna kommun ska cykeln prioriteras i viktiga korsningar med fordon där det finns stora cykelflöden. Cykelparkeringar ska finnas i attraktiva lägen nära målpunkter.

Nya gång- och cykelvägar ska knytas samman med befintligt gång- och cykelnät för att skapa gena gång- och cykelvägar som bidrar till ett hållbart resande.

Gatunät och trafik

Ett nytt gatunät planeras inom planområdet. Gatunätet har en tydlig hierarki där infartsvägen till området är en bredare väg där utfarter minimeras för att skapa god framkomlighet för både kollektivtrafik och gång och cykel. Vidare in i området blir gatorna smalare.



Sektion på infartsvägen



Sektion bostadsgata 8 meter bred



Sektion bostadsgata 7 meter bred.

Kollektivtrafik

Enligt Trafikplan för Eskilstuna kommun ska behoven för kollektivtrafiken överordnas övrig biltrafik. Planerad gata fram till torget dimensioneras för att möjliggöra busstrafik och utfarter längs med gatan minimeras.

Parkering

Enligt Eskilstuna kommuns riktlinjer Parkeringstal för ett Eskilstuna i förändring beräknas parkeringstalet för småhus till 2 bilplatser ifall det handlar om privat parkering på egen mark oavsett placering i kommunen. Detta för att besökande inte ska tvingas parkera på gatan. De hus som har en gemensam parkeringsyta att dela på får dock ett lägre parkeringstal.

För flerbostadshus gäller parkeringstalet för typområde C

Flerbostadshus, antal platser per 1000 m² BTA.

	Typområde A	Typområde B	Typområde C
Bilplatser	0-6,5	0-9	5-12
Cykelplatser	30-35		

Mark- och vattenmiljö

Geoteknik och grundläggning

En geoteknisk kartering har genomförts under detaljplaneprocessen. Området bedöms ha relativt goda förutsättningar för exploatering ur geoteknisk synvinkel. Grundläggning av byggnader bedöms generellt kunna ske ytligt med plattor på bergkross ovan naturligt lagrad morän. Befintliga moränjordar rekommenderas ej som fyllning under byggnader. Den kan dock användas för tomtutformning och väguppbyggnad efter viss blockrensning.

Vid ytlig grundläggning med plattor skall jordar med organiska inslag tas bort under hela byggnadsytan. Även i områdets södra delar kan lokala områden med silt/torrskorpelera förekomma som erfordrar mindre utskiftningar. Förekommande jordar är till viss del tjällyftande och byggnader skall uppföras frostskyddat vid grundläggning.

Vid projektering av vägar och tomter inom området är det viktigt att ta hänsyn till områdets topografiska egenskaper. Området är kuperat och består av blockrik mark. Det är viktigt att tillse att utrymme finns för schakter, vägar och VA-ledningar. Stödkonstruktioner mot väg och tomtmark kan erfordras för att kunna hantera dagvatten och släntlutningar på tomter beroende på hur tätt bebyggelse som önskas.

Det ska förväntas att schaktarbetena kommer bli omfattande och kostnadsdrivande med tanke på områdets förutsättningar. Genom att planera tomtindelningar och vägar utefter topografin så kan möjligtvis visst schaktarbete besparas. Detta måste dock detaljstuderas noggrannare av projektörer.

Förekommande jordar är till viss del självdränerande och dess infiltrationsförmåga bedöms som medelgod i områdets högre belägna delar. I de lägre delarna av området är bedömningen att jordarna är tätare och infiltrationen sämre.

Permanent slänter och skärningslänter utan stödkonstruktioner bör inte ställas brantare än 1:2 med hänsyn till risk för erosion i slänterna.

Bergschakt kan förväntas för VA-ledningar inom området. Riskerna för berg är störst i norra och västra delen men riskerar att även ligga relativt ytligt i övriga delar. Vissa block i området kan också erfordra sprängning eller knackning pga dess storlek.

I kommande byggskede kan det vara fördelaktigt att ha en mobil krossmaskin på plats för att kunna krossa block och därmed tillverka delar av fyllnadsmaterialet på plats.

Strandskydd
MB 7 kap 13–20
§§

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

Ingen ny bebyggelse placeras inom strandskyddat område.

Dagvatten

Som underlag till detaljplanarbetet har Sitowise tagit fram en dagvattenutredning i två steg. Första delen redovisar identifierade förutsättningar för och gällande krav på dagvattenhantering i det aktuella området. I föreliggande andra del redovisas beräknad påverkan på flöden och föroreningsbelastningar samt ges förslag på renande och fördröjande åtgärder för att säkerställa att gällande normer och krav följs.

Sitowise har föreslagit två dagvattenanläggningar varav endast en är utritad i plankartan. Vid placeringen för den norra dagvattenanläggningen ser kommunen potential för framtida samhällsservice och vill därför i dagsläget inte placera någon dagvattendam där. Fördröjning av dagvatten är därför inte helt löst och kommer fortsätta utredas.

Den planerade bebyggelsen avvattnas dels norrut dels söderut. Båda områdena ligger uppströms ett markavvattningsföretag. I markavvattningsföretaget har arealavrinningen till de avledande diken vid 2-årsregn begränsats till motsvarande naturmarksavrinning beräknad för ett större område med lång dimensionerande regnvaraktighet. Fördröjningskravet för att undvika påverkan på markavvattningsföretaget blir därför skarpare än fördröjning till nuvarande flöden från planområdet vid ett 20-årsregn, vilket normalt gäller för dagvatten i området, och blir därmed dimensionerande för södra delen. Det norra området ligger även uppströms befintlig bebyggelse som enligt kommunens skyfallskartering riskerar att översvämmas vid ett skyfall redan med dagens markanvändning. Fördröjning av framtida 100-årsregn till dagens flöde blir dimensionerande för den norra delen.

Området för den planerade bebyggelsen är relativt kuperat och innehåller inga ytor lämpade för att tillskapa de stora utjämningsvolymerna som krävs. Flackare intilliggande ytor föreslås därför införlivas i planområdet i syfte att möjliggöra erforderlig fördröjning.

För samlad rening föreslås våtmarker med försedimenteringsdamm. Flöden upp till ca 1–2 årsregn leds genom fördammen och större flöden bräddas direkt till våtmarksdelen med intilliggande översvämningsytor. Fördröjningsvolym erhålls genom invallning då grundvattenytan ligger högt i områdena där dammarna föreslås. Den beräknade reningseffekten beror främst på förhållandet mellan ansluten hårdgjord area och reningsanläggningens area. De höga fördröjningskraven medför att stora ytor behöver avsättas för dagvattenhantering vilket ger goda möjligheter att erhålla erforderlig rening av dagvattnet.

Fördröjning av de första 20 mm nederbörd ska ske inom fastigheterna. Så liten andel hårdgjord yta som möjligt är därmed att föredra för att minska åtgärdsbehovet, körytor och parkeringar inom fastigheten kan till exempel göras genomsläppliga. Förslag på fördröjningsåtgärder för bostadsfastigheter omfattar bland annat gröna tak, växtbäddar och översilning över grönyta. Föroreningsmängden från bostäder föreslås minskas genom väl valda byggmaterial, färger mm.

Gatustrukturens dragning och lutning har anpassats för att dagvatten ska kunna avledas i ledningar och diken mot de båda större dagvattenanläggningarna. Fördröjning av gatudagvattnet föreslås ske i svackdiken och växtbäddar. Troligtvis behövs komplettering med underjordiska magasin. Blågröngrå system

med fördröjning i bärlagret föreslås i första hand men magasinerna kan även utgöras av traditionella makadam-, rör- eller kassetmagasin.

Vid skyfall avleds vatten via gatornas lågstråk. I norra delen föreslås ett skyfallsdike ner mot dagvattenanläggningen där fördröjning föreslås ske. Skyfallsdiken föreslås även i fastigheternas bakkant där översvämningrisker finns nedströms. Då kvartersmarken är kuperad finns risk för att lågpunkter skapas. Planering och höjdsättning, som ligger inom fastighetsägarens ansvar, behöver därför göras med hänsyn till säker skyfallsavledning.

Hälsa och säkerhet

Buller MB 5 kap 2 § första stycket

Inga riktvärden för buller överskrider i dagsläget. Buller från tillkommande trafik till området kommer behöva utredas vidare under planprocessen. Regler om buller finns i plan- och bygglagen, i miljöbalken och i förordningar med olika riktvärden för olika bullerkällor. Till miljöbalken finns det en förordning med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Förordningen ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller är uppfyllt vid planläggning. Förordningen anger också vilka åtgärder som bör vidtas vid förhöjda bullervärden.

MKN för luft Luftkvalitets- förordningen (2010:477)

Planområdet är beläget i ett område där värdena ligger lägre än miljökvalitetsnormerna för luft samt lägre än riktvärdet för det nationella miljömålet Frisk luft. Planförslaget innebär en utbyggnad med fler människor och transporter på platsen. Samtidigt skapas goda möjligheter att röra sig med gång och cykel. Möjligheterna att dra fram en busslinje till området för att minimera antalet resor med personbil kommer undersökas framåt under detaljplaneprocessen. Planförslaget bedöms inte bidra till någon nämnvärd försämring av luftkvaliteten.

Markradon

Planområdet är inom riskområde för markradon. Ny bebyggelse ska byggas radonsäkert och följas upp i bygglovsskedet.

Markföroreningar

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

Teknisk försörjning

Riksintresse/ särskilda markanvändningsin- tressen

Detaljplanen berör inget riksintresse

MB 3 kap 8 § Vatten och avlopp	En VA-systemskiss kommer tas fram som underlag för detaljplanen.
El, tele, bredband och fjärrvärme	Eskilstuna energi och miljö bedömer att det är möjligt att bygga ut fjärrvärme till området.
Avfall	Hämtning av avfall ska vara möjligt vid fastighetsgräns för en- och tvåbostadshus. För flerbostadshus ska dragvägen från miljörum till uppställningsplats för hämtningsfordon inte vara mer än 5 meter. För att hämtningsfordon ska komma fram behöver väg vara minst 5,5 meter bred och ha en maxlutning på 1:12.

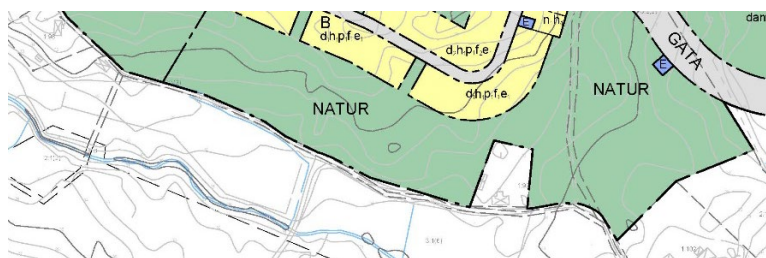
Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

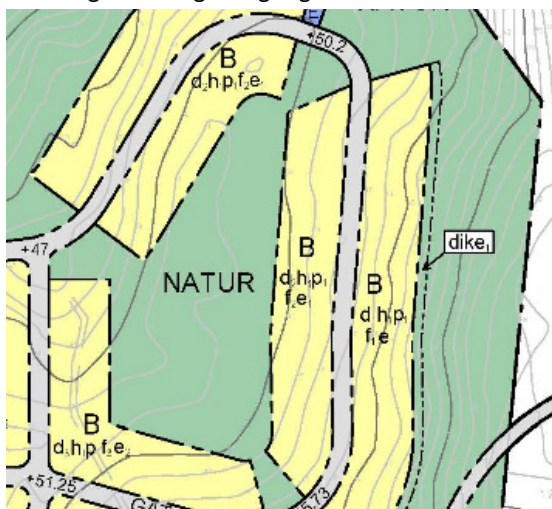
I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte samt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Kommunen ska i anslutning till motiveringen även ange lagstödet enligt 4 kap. plan- och bygglagen (2010:900)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

Användning av allmän plats PBL 4 kap 5 §

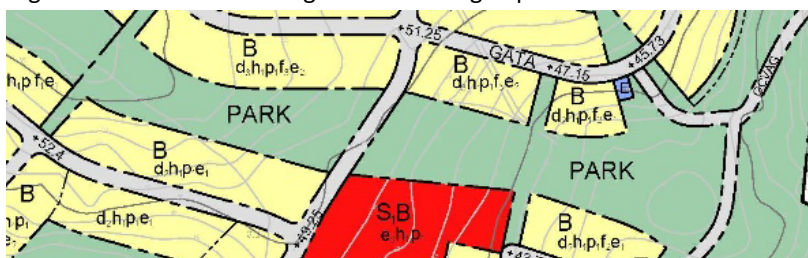
GATA	Gata med kommunalt huvudmannaskap kommer anläggas inom detaljplaneområdet. De bredare gatområdena har ett vägområde på 15 meter med en gång och cykelväg på ena sidan om körbana, gatuträd och en gångbana på den andra sidan om körbanan. De bredare gatorna är dimensionerade för att en buss ska kunna köra in till området. Övriga bostadsgator är 8 eller 7 meter breda och har en smalare gångbana, de smalare gatorna ska bidra till lägre hastigheter.
GCVÄG	Gång- och cykelväg med kommunalt huvudmannaskap kommer anläggas inom planområdet och koppla ihop det nya bostadsområdet med befintliga Hällbybrunn.
NATUR	Det finns höga naturvärden inom planområdet som bevaras genom att planläggas som NATUR med kommunalt huvudmannaskap. Möjliga spridningskorridorer för barr- och ädellövskog har identifierats. I den östra delen av planområdet finns en möjlig spridningskorridor för barrträd och i den södra delen av planområdet finns en del ädellövträd som tillsammans med åkerholmarna söder om planområdet bildar en spridningskorridor för ädellövträd.



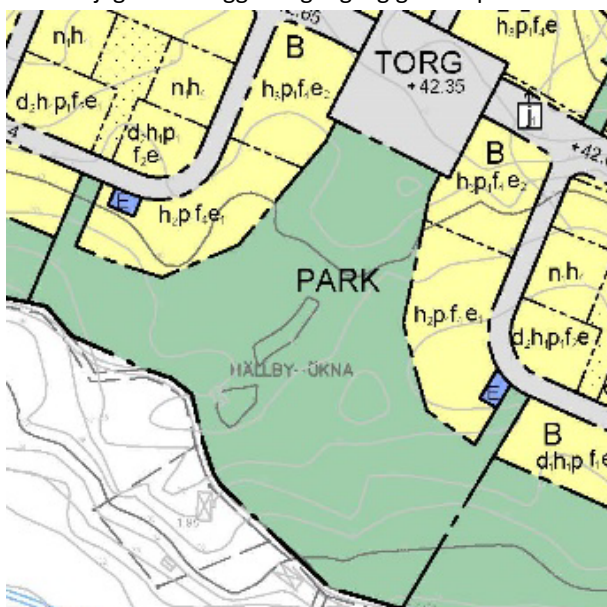
- NATUR** Naturområdena som ligger i mitten av kvarteren planläggs som NATUR dels för att bevara naturvärden, dels för att de ska vara allmänt tillgängliga och fungera som genvägar genom kvarteren.



- PARK** Parkområdet i mitten av området och ska kunna användas för rekreation av de boende i befintliga Hällbybrunn och för de boende i tillkommande bebyggelse. En grusväg ska kunna anläggas för att ta sig genom parkområdet ut i naturen. Parkområdet ska kunna användas som kompletterade friyta till planerad förskolan och kan därför behöva en mer regelbunden skötsel som ingår i användningen park.



- PARK** Det södra parkområdet ligger i anslutning till torget och planeras bli en mötesplats i området där det ska vara möjligt att uppföra en områdeslekplats eller ett utegym. Parken binder också ihop torget med åkerlandskapet och grusvägen som går söder om planområdet och det ska vara möjligt att anlägga en gångväg genom parken.



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

TORG	Detaljplanen möjliggör för ett torg i den södra delen av planområdet. Torget ska fungera som mötesplats och är dimensionerat för att en buss ska kunna vända där.
B	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra nya bostäder i flerbostadshus, radhus, kedjehus, parhus och enbostadshus inom planområdet. I användningsslagen bostad ingår även olika bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara tvättstuga, lekplats, cykelskjul och miljöhus. Detaljplanen möjliggör för ca 450 bostäder.
C	Centrumändamål syftar till att möjliggöra för samlingslokal, café eller närbutik i bottenplan på flerbostadshusen.
S ₁	Förskola planeras centralt inom planområdet i anslutning till parkmark. Bestämmelsen kombineras med bestämmelsen bostad då behovet av förskola går att tillgodose även utanför planområdet.
E	Tekniska anläggningar kommer inrymma transformatorstationer och en tryckstegringsstation. Användningen har inte specificerats för att i framtiden möjliggöra andra tekniska anläggningar.

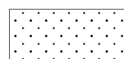
Egenskapsbestämmelser för allmän plats

**Utformning av
allmän plats**
PBL 4 kap 16 §

+0.0	Markens höjd över angivet nollplan regleras för att säkerställa att vägarnas lutning inte överstiger 1:12.
damm ₁	Damm för dagvatten ska anläggas i anslutning till infartsvägen i den södra delen av planområdet för att fördröja dagvatten.
dike ₁	Dagvattendike ska anläggas för att förhindra att dagvatten vid skyfall påverkar befintliga bostäder öster om planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

**Bebyggelsens
omfattning**
PBL 4 kap 11 §



	Marken får inte förses med byggnadsverk. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att delar av skogen, träden och yta för dagvattenhantering bevaras.
d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 600 kvadratmeter. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att fastighetsstorleken kan inrymma ett enbostadshus och att tillkommande villatomter har möjlighet till god friyta.
d ₂	Minsta fastighetsstorlek är 300 kvadratmeter. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att fastighetsstorleken kan inrymma en bostadsenhet i parhus och att tillkommande tomter har möjlighet till god friyta.
d ₃	Minsta fastighetsstorlek är 200 kvadratmeter. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att fastighetsstorleken kan inrymma ett radhus eller

kedjehus. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande tomter har möjlighet till god friyta.

- h_1 Högsta nockhöjd är 8 meter. Bestämmelsen ska se till att området får en karaktär som knyter an till bebyggelsen i Hällbybrunn. Syftet med planbestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd är att reglera tillkommande bebyggelse i höjddled. Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket räknas inte in. Anordningar för lokal energiproduktion t ex solceller och mindre vindkraftverk får finnas ovanför högsta nockhöjd.
- h_2 Högsta nockhöjd är 12 meter. Bestämmelsen möjliggör för mindre flerbostadshus att byggas. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra flerbostadshus i en skala som harmoniserar med småhusbebyggelsen.
- h_3 Högsta nockhöjd är 16 meter. Bestämmelsen möjliggör för ett lite högre flerbostadshus att byggas i den centrala delen av planområdet. Bestämmelsen om höjden ser till att den nya bebyggelsen inte bli högre än befintliga träd och därför inte påverkar landskapsbilden väsentligt.
- h_4 Högsta nockhöjd är 4 meter. Bestämmelse möjliggör carport, garage eller komplementbyggnad att byggas.
- p_1 Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata. Bestämmelsen syftar till att all bebyggelse ska ha en förgårdsmark som möjliggör trädgårdsstadens gröna gaturum. Avståndet ska även möjliggöra för en yta för inkoppling till vatten och avlopp.
- j_1 Endast en utfart får finnas. Bestämmelsen syftar till att minimera antalet utfarter längs med huvudgatan in till torget för att minimera hinder för potentiell busstrafik.
- n_1 Parkering får anordnas. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för gemensam parkering inom bostadskvarteren.
- f_1 Endast friliggande enbostadshus. Bestämmelsen syftar till att tillsammans med de andra bestämmelserna skapa en variation av småhus och flerbostadshus i området.
- f_2 Endast parhus eller friliggande enbostadshus. Bestämmelsen syftar till att tillsammans med de andra bestämmelserna skapa en variation av småhus och flerbostadshus i området.
- f_3 Endast radhus eller kedjehus. Bestämmelsen syftar till att tillsammans med de andra bestämmelserna skapa en variation av småhus och flerbostadshus i området.
- f_4 Endast flerbostadshus. Bestämmelsen syftar till att tillsammans med de andra bestämmelserna skapa en variation av småhus och flerbostadshus i området.
- e_1 Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra enbostadshus med tillhörande trädgårdar till samtliga bostäder.

e₂ Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra radhus och kedjehus med tillhörande trädgårdar till samtliga bostäder.

e₃ Största byggnadsarea är 15% av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra tillräckligt stora friytor till förskolan.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år och börjar gälla från det datumet detaljplanen får laga kraft.

Genomförande frågor

Organisatoriska frågor

Tidplan	Januari 2024	Samråd
	Kvartal 1 2024	Underrättelse
	Kvartal 2 2024	Granskning
	Kvartal 4 2024	SBN antar detaljplanen
	Kvartal 1 2025	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

Genomförande-tid Planens genomförandetid är 15 år enligt 4 kap. 21 § PBL (2014:900) då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att få sitt bygglov beviljat i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän plats, GATA, GCVÄG, PARK och NATUR.

Ansvars-fördelning Kommunen ansvarar för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

Exploaterings-avtal Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. I exploateringsavtalet regleras bland annat fördelningen av kostnader för anläggandet av allmän plats, kostnadsansvar för flytt av ledningar samt erforderlig fastighetsbildning.

Mark- och utrymmesförvärv

Enligt 6 kap. 13-15 §§ PBL har kommunen rätt att lösa in mark för att genomföra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter Berörda fastigheter är:

Hällby-Ökna 3:2
Hällby-Ökna 1:119
Hällby-Ökna 1:36
Hällby-Ökna 1:12
Hällby-Ökna 1:111
Hällby-Ökna 1:13
Hällby-Ökna 1:15
Hällby-Ökna 1:18
Hällby 19:1

Dialog har förts med berörda fastighetsägare och exploatören ska upprätta avtal med privata fastighetsägare om ersättning för mark som tas i anspråk.

Berörda samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Hällby-Ökna S:1
Hällby-Ökna S:2
Hällby-Ökna S:5
Åsbymon GA:1

Ingen dialog har förts med samfällighetsföreningarna, inspel från vägförening har inkommit via mail och dialog planerar att upptas under samrådsskedet.

Förändrad fastighetsindelning
PBL 4 kap 18 §

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

Allmän platsmark Gata, Gc-väg, Torg, Natur och Park inom planområdet ska genom fastighetsreglering överföras till Eskilstuna kommun. Exploator ansöker om fastighetsbildning och mark överläts av exploatören till kommunen utan krav på ersättning.

Gemensamhetsanläggningar
PBL 4 kap 18 §

Exploator ansvarar för och bekostar upprättande av eventuella gemensamhetsanläggning genom ansökan till Lantmäterimyndigheten.

Ekonomiska frågor

Kostnader för exploator

Detaljplanen bekostas av exploatören vilket regleras genom planavtal mellan exploatören och Eskilstuna kommun.

Exploatorn bekostar anläggande av allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande. Detta regleras i genomförandeavtal som tecknas mellan kommunen och exploatorn.

Ledningar för VA, el, fjärrvärme och tele/fiber som måste flyttas på grund av exploateringen bekostas av exploatorn.

Mark som planläggs som allmän plats överläts av exploatorn till kommunen utan krav på ersättning.

Kostnader för fastighetsägare	<p>Mark som planläggs som områden för tekniska anläggningar (E-områden) överläts av exploatören till kommunen utan krav på ersättning.</p> <p>Respektive fastighetsägare bekostar och utför de byggnader och anläggningar på kvartersmark som möjliggörs enligt detaljplanen, samt nya in- och utfarter från området och parkeringar.</p>
	<p>Respektive fastighetsägare bekostar anslutning av sin fastighet till elnät, vatten och avloppsnet samt till fjärrvärmenät enligt gällande taxa.</p>
	<p>Respektive fastighetsägare bekostar åtgärdandet av markföroreningar inom sin fastighet.</p>
	<p>Respektive fastighetsägare bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.</p>

Tekniska frågor

Utbyggnad och drift av allmän plats	<p>Kommunen ansvarar för anläggande, samt drift och underhåll av allmän platsmark som t.ex. gator, torgytor, gång- och cykelbanor, parkeringsfickor och grönytor. Den beräknade driftkostnaden är 1 023 767 kr per år.</p>
Utbyggnad och drift av el	<p>Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt.</p>
Utbyggnad och drift av vatten och avlopp	<p>Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar fram till anslutningspunkt.</p>
Utbyggnad och drift av fjärrvärme	<p>Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av fjärrvärmeledningar fram till anslutningspunkt.</p>
Parkering	<p>Respektive fastighetsägare ansvarar för att anordna parkeringsplatser för boende och verksamheter enligt gällande parkeringsnorm inom blivande kvartersmark.</p>
Dagvatten	<p>Exploatören ansvarar för och bekostar de åtgärder för dagvattenfördröjning och rening som ska utföras inom kvartersmark enligt gällande riktlinjer. Exploatören ska i ansökan om bygglov redovisa lösningar för omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark. Anläggande av dagvattenanläggningar är anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken och kontakt måste tas med miljökontoret före byggnation.</p>

Konsekvenser

Miljö, hälsa och säkerhet

Bedömning av miljöpåverkan

Ett genomförande av planen bidrar till att tillskapa fler bostäder i form av villor, radhus och parhus vilket är en politisk målsättning. Genom att möjliggöra för bostäder bidrar planförslaget till att uppnå översiktsplanens mål om 15 000 nya bostäder till år 2030. Förslaget är en utbyggnad av Hällbybrunn som pekats ut som strategisk punkt för utveckling i översiktsplanen. Hällbybrunn ligger relativt nära centrala Eskilstuna med möjligheter för ett hållbart resande med kollektivtrafik och cykelvägar in till centrala Eskilstuna. Ett ökat antal boende i Hällbybrunn skapar ett ökat underlag för att tillskapa service och ett lokalt centrum i Hällbybrunn. Förslaget skapar även en möjlighet att ta fram en skötselplan för naturområden för att förstärka naturvärdena.

En stor del av den befintliga produktionsskogen kommer avverkas för att tillskapa bostäder med tillhörande infrastruktur. Trafikmängden kommer öka i området. Delar av området som idag används som strövområden kommer tas i anspråk. All ny exploatering leder till ökade koldioxidutsläpp vilket även avverkning av skog gör, ett genomförande av planen kan göra det svårt för kommunen att uppnå sina klimatmål. Det finns höga naturvärden och rekreativvärden inom området. Bedömningen är att miljöpåverkan inte blir så betydande att en MKB behöver upprättas, frågor rörande påverkan på miljön kommer kunna hanteras inom planprocessen.

Ett genomförande av detaljplanen kan få negativa effekter, men under förutsättning att förebyggande åtgärder att vidtas så kan man undvika att dessa blir betydande

Natur- och kulturmiljö

Jordbruksmark, skogsbruk MB 3 kap 4 §

Planområdet består till stor del av skogsmark. Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk. (Miljöbalken 3 kap 4 §). Inget aktivt skogsbruk bedrivs på platsen idag. Detaljplanen bidrar till att bevara delar av skogen med höga naturvärden.

Sociala förhållanden

Konsekvenser för barn och unga

Området är utformat med barn och unga i åtanke och kommer inte innebära några negativa konsekvenser för barn och unga. Förskolan är placerad i ett läge som möjliggör direkt kontakt med naturen.

Arbetsgrupp

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform. Medverkande tjänstemän har varit:

Nellie Cadeskog	SBF/Planenheten
Inga Krekola	SBF/Planenheten
Malin Björklund	SBF/Planenheten
Elin Wahlström	SBF/Utvecklingsenheten
Karin Stolt	SBF/Utvecklingsenheten
Daniel Ängmo	SBF/Utvecklingsenheten
Mattias Karlsson	SBF/Projektgruppen
Erik Pahlbäck	SBF/Projektgruppen
Erik Ehrnholm	SBF/Gatuunderhåll
Johan Dalkvist	SBF/Park- och naturenheten
Fredrik Eklund	SBF/Park- och naturenheten
Harald Nordby	KLK/ Fastighet- och exploateringsenheten
Helen Eriksson	KLK/ Fastighet- och exploateringsenheten
Tobias Jöngren	KLK/ Fastighet- och exploateringsenheten
Qarin Bänkestad	SBF/ Geodataenheten
Minna Persson	SBF/ Geodataenheten
Johanna Eriksson	EEM VA-planering
Jonathan Lövfäst	EEM VA-planering
Björn Erixon	EEM Elnät
Michael Eklind	EEM Elnät
Lisa Wall	MRF/Miljökontoret
Niklas Edmark	KLK/Näringslivsenheten

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Jacob Lithammer
Planchef

Nellie Cadeskog
Planarkitekt