

Detaljplan för

Torlunda S:2 del av. m.fl. södra

Hällbybrunn
Eskilstuna kommun

Samrådsredogörelse

Inledning

- Allmänt** Samrådsredogörelsen sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet och redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Samrådsredogörelsen 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 (*ange samrådsretsen*)
- Plansamråd** Planförslaget skickades ut till berörda för samråd och var utställt i foajén i Värjan, under tiden 25 juni – 14 augusti 2015. Öppet hus hölls den 7 juli i Hällbyskolans lokaler.
- Inkomna synpunkter** 17 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 10 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen för granskning.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Statliga myndigheter och verk

Länsstyrelsen Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för Torlunda S:2 m.fl. för samråd. Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande. Länsstyrelsen har den 21 juni 2010 yttrat sig avseende behov av miljöbedömning.

Kulturmiljö

Inom och intill planområdet finns två lagskyddade fornlämningar; Torshälla 181 och Torshälla 184. Båda är boplatser från förhistorisk tid, vilka framkom genom sökschakts-grävning samband med en arkeologisk utredning år 2014, se bilaga 1. Det är okänt hur stora boplatserna, är eftersom det inte har avgränsats arkeologiskt.

Ur kulturmiljösynpunkt är det lämpligt att detaljplanen även reglerar den mark som rymmer de lagskyddade fornlämningar och fornlämningsområden som berörs, så att dessa inte riskerar att skadas vid olika typer av markgrepp, i samband med planens genomförande. Länsstyrelsen förordar därför att planområdet utökas i väster till att även omfatta den kända omfattningen av boplatserna Torshälla 184, förslagsvis till den omfattning plan-programmets karta redovisade.

På plankartan bör fornlämningarna tydligt redovisas med run – R eller ”FORN” och plan-bestämmelserna kompletteras med en UPPLYSNINGSTEXT som anger att: *fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Alla arkingrepp inom fornlämningen eller i fornlämningsområdet omkring denna kräver tillståndsprövning hos Länsstyrelsen.*

Det är positivt att områdets historik har tagits fram och berättas i planbeskrivningen. Texten och bildtexten om fornlämningar på sidan 7 bör rättas, förslagsvis:

Text: *En arkeologisk utredning genomfördes av planområdet 2014 "Förhistoriska spår i Hällbybrunn". Inom planområdet gjordes ett flertal sökschakt där man påträffade lämningar efter två förhistoriska boplatser; Torshälla 181 i planområdets södra del och Torshälla 184 i väster. Hur stor yta boplatserna omfattar är inte fastställt. Vid markgrepp inom 100 meter från fornlämningarna krävs samråd med och eventuellt tillståndsprövning av länsstyrelsen. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning gäller anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen, som innebär att man omgående ska anmäla fyndet till Länsstyrelsen.*

Bildtext: *Inom boplatserna Torshälla 181 noterades två härdar.*

Svar:

Kulturmiljö

Planförslaget anpassas till fornlämningarna. På plankartan skrivs Natur samt R in. Upplysningstext på plankartan läggs in för fornlämningarna enligt Länsstyrelsens förslag.

Texten på sidan 7 i planbeskrivningen ändras enligt Länsstyrelsens förslag.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har följande synpunkter angående samrådshandlingar för detaljplanen Torlunda S:2 del av med flera södra Eskilstuna kommun:

I plankartan finns bestämmelser om minsta tomtstorlek (e1, d1-2). Under samma bestämmelse (e1) används både begreppen tomt och fastighet. Begreppen tomt och fastighet definieras i olika lagrum. Fastighet definieras i Jordabalken och är ett äganderättsligt begrepp. Tomt är ett funktionellt begrepp som definieras i PBL enligt följande: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål. För avgränsningen av en tomt saknar det alltså i princip betydelse vem som äger marken och hur fastighetsindelningen ser ut. Ofta överensstämmer förstås avgränsningen av tomten och fastigheten men en fastighet kan beröras av flera tomter och vice versa. I 3D-sammanhang blir detta tydligt. Fastigheten ligger "däruppe" men tomten ligger fortfarande på marken och hör äganderättsligt till en annan fastighet.

Kort och gott: Om det är fastighetsindelningen man avser att reglera med bestämmelserna ska begreppet tomt inte användas. Använd då istället minsta fastighetsstorlek.

Torlunda S:5 ligger inom allmän plats Natur. Fyll på med information i planbeskrivningen om hur den delen av planen ska genomföras.

I plankartan under Utformning bör högsta antal våningsplan kompletteras med illustrationen för två våningar.

I planbeskrivningen under Fastighetsrättsliga frågor, anläggningsförrättning: *Lite Information om vad detaljplanens bestämmelser kan medföra för kommunen:* Kommunen kan ta över och möjligtvis även bli tvingad att ta över vägarna inom planområdet direkt när detaljplanen vinner laga kraft oavsett vad kommunen och föreningen kommit överens om. Det räcker att en delägare i Hällby ga:4 ansöker om omprövning med detaljplanen som grund för att en förrättning kan bli genomförd och Hällby ga:4 borttagen ur planområdet. Detsamma gäller fastigheterna som ligger "under" Hällby ga:4. Ägarna kan ansöka om fastighetsreglering med detaljplanen som grund och tvinga kommunen att lösa dem.

Förslagsvis ändra meningen "Innan ett överlämnande av vägarna till kommunen kan ske behöver vägarna uppnå kommunal standard." till "Vägarna bör överlämnas till kommunen först när de uppnått kommunal standard."

Liten anmärkning på grundkartan. LMV (Lantmäteriverket) finns inte längre. Vi blev **en** samlad myndighet år 2008 (Lantmäteriet).

Vårt diarienummer: 404-2015/2731

Svar:

Plankartan ändras till att enbart ha begreppet fastighet samt fastighetsstorlek.

Fastigheten Torlunda S:5 kommer att upplösas och överförs till angränsande kommunal fastighet. Ett ärende hos lantmäteriet är upprättat (ärendenummer: D14501).

Plankartan ändras under Utformning och högsta antal våningsplan kompletteras med illustrationen för två våningar.

Texten "Innan ett överlämnande av vägarna till kommunen kan ske behöver vägarna uppnå kommunal standard." ändras till föreslagna: "Vägarna bör överlämnas till kommunen först när de uppnått kommunal standard."

LMV på plankartan ändras till Lantmäteriet.

**Sörmlands
kollektivtrafik
myndighet**

Som det framgår av planbeskrivningen trafikerar stadsbusslinje 3 Hagbyvägen. Hållplatsen "Hagbyvägen" är idag separerad där hållplatsen i riktning mot centrum är placerad på Eskilstunavägen medan hållplatsen i riktning mot ändhållplatsen Blåklocksvägen är placerad på Hagbyvägen. Om det ska ske en förtätning av Hällby "centrumområde" skulle det vara en fördel om hållplatsen mot centrum också var placerad på Hagbyvägen. Gatusektionen på Hagbyvägen är begränsad men en s.k. dubbel stopphållplats (timglas) skulle kunna få rum. En sådan hållplats kan också bidra till lägre hastigheter för biltrafiken på Hagbyvägen.

Svar:

Föreslagen åtgärd med en s.k. dubbel stopphållplats (timglas) planeras att genomföras längs med Hagbyvägen efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunal verksamhet

**Eskilstuna
Energi och
Miljö, avfall**

Att Renhållningsförordning efterföljs för vägar o hämtningsplatser. Eskilstuna kommun eller det som Avfall Sverige skriver.

Svar:

Synpunkten noteras och beaktas vid framtida handläggning av ärendet.

**Barn- och
utbildningsförv
altningen**

Vid framtagande av ny detaljplan ta i beaktande förskola och ev utbyggnadsmöjligheter för grundskola.

Svar:

Synpunkten noteras och beaktas vid framtida handläggning av planläggningen av Hällby etapp 3.

Privatpersoner

Sakägare 1

Anmäler intresse av att köpa till 240 kvm tomtmark. 1968 fick dåvarande fastighetsägare lov att disponera med utnyttjanderätt ett cirka 4-6 meter av ett till fastigheten gränsande grönområde, på villkoret att staketet uppsattes på ömse sidor så att återsoden av grönområdet skulle bli väl markerad. Ytan vi är intresserade av har under åren blivit en naturlig del av fastigheten för passage mellan fram och baksidan samt tillfällig vedupplaga på våren/sommaren. En utökning av vår fastighet till det befintliga nätstaketet borde inte påverka tillgängligheten till grönområdet då bergets läge försvårar passage närmare vår fastighetsgräns.

I kulturmiljöanalysen beskriver man att området kring Anneviksvägen och Kolsvedsvägen pekats ut som två områden med liknande formspråk på regelbundna tomter. Husen är byggda i ett eller ett och halvt plan med gavlarna placerade mot vägen. Man beskriver vidare att husen är uppförda i rött tegel och har sadeltak med rött eller svart tegel.

På Kolsvedsvägen finns det totalt 31 stycken huvudbyggnader varav tre har röd tegelfasad på samtliga sidor av huset, en har röd tegelfasad tillsammans med vit puts och en har röd tegelfasad tillsammans med blå träpanel. Resterande 26 har en variation av puts, tegel (ej rött) och träfasader. Vad gäller beskrivningen av fasadmateriäl i kulturmiljöanalysen så tycker vi inte att den överensstämmer med hur det ser ut i verkligheten.

I Kulturmiljöanalysen skriver man: *områdets homogena karaktär är viktigt att bevara och vid underhåll ska traditionella material och metoder användas.* Vår fråga är: blir det restriktioner gällande bygglov för byte av fasadmateriäl då kulturmiljöanalysen beskriver att husen är uppförda i rött tegel? Bifogar foton på några av husen på Kolsvedsvägen för att visa på blandningen av fasadmateriäl som finns idag.

Svar:

Markköp är inte en planfråga. Ta kontakt med kommunens mark och exploateringsavdelning för köp av mark.

Kulturmiljöanalysen har reviderats avseende Kolsvedsvägen. Det finns inga restriktioner i detaljplanen vad gäller fasadmateriäl.

Sakägare 2

Ni hävdar att

– Anneviksvägen och Kolsvedsvägen är två områden med liknande formspråk med regelbundna tomter. Att husen har rött tegel, sadeltak med rött eller svart tegel.

– Områdets homogena karaktär är viktig att bevara och vid underhåll ska därför traditionella material och metoder användas.

Samtidigt påvisar ni att husen som byggs på efterkrigstiden (50–60-talet) ”egnahembyggandet och katalogshus” blev mycket vanligt. Att de enkla rektangulära villorna med sadeltak kom att dominera villaområdena i Sverige. Att fönster, dörrar och snickerier var enkla och likartade över hela landet då de producerades i långa serier på snickerifabriker. Ni hävdar att bebyggelsen i

planområdet på Anneviksvägen och Kolsvedsvägen har ett arkitekturhistoriskt värde då den är en tydlig exempel på den typ av bebyggelse som växte fram i mindre tätorter i Mellansverige.

Sakägaren bor i en villa som inte överensstämmer med kulturmiljöanalysens beskrivning av villorna.

Vi håller inte med er i er beskrivning att husen på Kolsvedsvägen ser likadana ut och består av rött tegel. Husen på Kolsvedsvägen består av träfasad, gult tegel, rött tegel, vitt tegel, putsfasader och ett gäng blandade fasader. Några kulturella värden i fasadmaterialet har vi således svår att se.

Ni talar även om hur vanligt det var med dessa typer av hus och att de finns överallt i Sverige, så värdet att bevara dem på Kolsvedsvägen är inte större än någon annanstans då de uppenbarligen inte är ovanliga.

Ni skriver vidare att husen på Kolsvedsvägen ligger i linje mot gatan och att därför ska områdets framför husen mot gatan ej bebyggas. Vi motsäger oss att all form av bebyggelse där ska vara otillåten då möjligheten att använda sin tomt till fullo genom att exempelvis ställa ett växthus, bygga väderskydd till soptunnan försvinner helt. Detta inskränker oss till att endast nyttja baksidan av våra tomter.

Ni hävdar att skapandet av nya bostäder leder till en ökad känsla av säkerhet då det bidrar till ett större flöde av människor i området. Det är oklart hur ni dragit den slutsatsen. Generellt sett leder fler människor på samma yta till att fler brott begås, och att flera olyckor inträffas. Alltså tvärt om det ni hävdar detta vill säga en större osäkerhet. Dessutom finns det idag områden med flerbostadshus i Hällbybrunn. Vår fråga till er om ni hävdar att dessa områden ökar tryggheten i Hällbybrunn. Ni bör utveckla ert resonemang kring detta. Vidare passar inte ett 6 våningshus in i omgivningen där det finns villor och låga flerbostadshus, oavsett hur många våningar de har med källare och vind.

Vi ser inte att det finns ett behov att upprätta en detaljplan drygt 50 år efter husen i området byggdes då tillbyggnationer och ombyggnationer redan har gjorts i stor utsträckning. Det finns helt enkelt inga värden att bevara. Vi motsäger oss förslaget till detaljplan.

Svar:

Kulturmiljöanalysen har reviderats avseende Kolsvedsvägen. Det finns inga restriktioner i detaljplanen vad gäller fasadmaterial.

Det som är typiskt för Kolsvedsvägen är att husen ligger med samma avstånd från gatan. Därför bör inte området mellan hus och gata bebyggas, då gatans karaktär förstörs.

Ett ökat flöde av människor ökar känslan av trygghet då vetskapen om att antalet potentiella vittnen ökar. Av samma anledning minskar brotten. Generellt sett minskar antalet brått per capita vid ett större flöde av människor.

Området med tänkta 6 våningars-hus är utpekade i kommunens översiktsplan som utredningsområde för bostäder. Bedömningen har gjorts att en högre hushöjd är lämplig för platsen då husen placeras i kanten av en kulle och

därför har minsta möjliga påverkan på kringliggande hus.

Syftet med planen är att pröva ett kommunalt övertagande av vägarna. Att ändra huvudmannaskap på vägar (från enskilt som det är idag då en vägförening är ansvarig till kommunalt) kräver ny detaljplan. Enligt plan och bygglagen ska sammanhållen bebyggelse (dvs fler än fem villor) vara planlagt. Därför behöver området detaljplaneläggas.

Sakägare 3

Huvudmannaskapet bör man nog illa kvickt se över då trycket på vägnätet kommer att öka och som tankarna är vill ni flytta på de äldre för att öka frekvensen på villorna =med betydligt högre inflyttning än som sades på mötet. Vi pratade även om de planerade cykelbanorna i samband med Hagaholmsvägen samt utvecklingen av ”område 3” vilket riskerar att påverka kringliggande bebyggelse och fastighetsägare negativt, givetvis ser jag på 3D modellen att det lämnas en massa träd men det är nog inte hela sanningen i slutänden då man vid schaktningar kommer att skada rotsystemen, tillika om man nu planerar 4 våningar och mellan tummen och pekfingeret placerar ett hus ca 20 meter från kringliggande fastighetsgräns kommer det nog ha stor negativ påverkan. Förstår mycket väl att man behöver utveckla Hällbybrunn då staden expanderar till oss skattebetalares glädje, samtidigt är jag rädd att kringliggande fastighetsägare får en väldigt stor sänkning av värdet på fastighet pga. era planer och hur tänker ni där med insyn störningar mm.

Svar:

Syftet med planen är att pröva ett kommunalt övertagande av vägarna. Att ändra huvudmannaskap på vägar (från enskilt som det är idag då en vägförening är ansvarig till kommunalt) kräver ny detaljplan.

Exakt antal tillkommande bostäder går inte att styra. Byggrätterna har minskats för samtliga förtätningsområden.

De utritade cykelbanorna i illustrationsförslaget längs Hagaholmsvägen tas bort. I detaljplaneförslaget finns inga cykelvägar vid ”område 3” med.

Enligt översiktsplanen ligger Hällbybrunn inom förtätningsområde. Områden i Hällby centrum är utpekade som utredningsområden för bostäder enligt översiktsplanen. För att öka avståndet mellan befintliga fastigheter med enbostadshus och nya flerbostadshus görs ett bredare område med prickmark ”område som ej får bebyggas”.

När det gäller buller från byggarbetsplatsen så finns det riktvärden för detta(från Naturvårdsverket) och det är byggherrens ansvar att följa gällande regler för buller liksom övriga regler.

Sakägare 4

Sakägaren vill lämna följande synpunkter på ”område 1” i centrum:

1 Vår första invändning är gällande det rekreativområde som skogen och bergknallen innebär för området ”Hällby Centrum”. Genom att upplåta byggnader på detta område så kommer stora delar av denna ”skogslunga” att förstöras. Och värden för området att tillintetgöras. Till exempel så står det en gammal och ståtlig gran på området (där huset närmast Johannesdalsvägen är

planerat) vilken behöver åldersbestämmas innan vidare utredning fortgår. I "Kulturmiljöanalys Hällby" konstaterar man att "De mindre grönområdena i området bör bevaras". Vi anser således att byggnation med markförstöring i detta grönområde inte bör tillåtas.

- 2 Vår andra invändning är gällande de i planförslaget planerade husen ska uppföras i 6-våningar. Detta bryter det arkitektoniska mönster som finns i området. Likaså går det emot den "Kulturmiljöanalys Hällby" som gjordes för ändamålet. I Kulturmiljöanalys Hällby står det att "framtida bebyggelse bör hålla samma skala som befintlig bebyggelse". I linje med detta bör således den nya byggnationen inte överstiga befintlig bebyggels höjd, I planprogrammet under bygggrättsprincip står det att "Flerbostadshusen är 2 våningar höga, men eftersom en del av dem har inredd källare och vind är de i praktiken 3-4 våningar höga". Slutsatsen blir således att de nya husen inte bör överstiga höjden på dessa redan uppförda byggnader. Vidare följer inte 6-våningshusen vad som är föreskrivet i planprogrammet där man talar om en skala som är anpassad till förutsättningarna i Hällbybrunn med. Dessa referensbilder samt texten därtill pekar tydligt på att det är 3-4 våningar som passar in i befintlig bebyggelse samt att detta är planen för Område1, Ekenhillsvägen.
- 3 Sakägaren hänvisar till att det ostörda läget avgjorde husköpet.
- 4 Vår egendom är en del i det område i Hällbybrunn som består av homogen bebyggelse på regelbundna tomter. Kulturmiljöanalys Hällby pekar specifikt på att "Avstyckning av tomter bör ej ske i de områdena med homogen bebyggelse på regelbundna tomter" vilket vi anser går tvärt emot vad som nu ligger i planförslaget. Således bör inte avstyckning av tomter ske på det område som är planerat i planförslaget och inte heller några byggnader uppföras.
- 5 Tomtgränsdragning: Bifogar bilder av hur tomtgränsdragningen är planerad i nuläget. Vi anser att den planerade tomtgränsdragningen som "omsluter" en del av vår befintliga egendom är integritetsinskränkande. Vi ser därför att den nya tomtgränsen skall gå hörn i hörn med vår tomtgräns enligt bifogad bild. Detta skulle också bidra till att följa strukturen med regelbundna tomter som är i området (vilket återigen nämns i Kulturmiljöanalysen för Hällby).
- 6 Vi motsätter oss att befintlig vegetation, angränsande i söder och väster mot vår tomtgräns, avverkas. Det finns ett par uppvuxna tallar samt annan vegetation som bör bevaras. Det bör bevaras en "buffertzona (bifogad bild) på åtminstone tre till fem meter från fastigheter väster om område 1. Detta skulle ge visst insyns- och bullerskydd (speciellt från högre våningsplan i den tilltänkta nya fastigheten) och till viss del motverka integritetsinskränkningen som nybyggnationen innebär.
- 7 Den nivå av buller vi har idag från Järnväg, motorväg, flygfält samt Gröndals motorarena är idag märkbar och ibland över acceptabla gränsvärden. Hur garanteras och säkerställs att bullernivån inte höjs när/om byggnationen är färdigställd? Med tanke på att antalet familjer som bor i vår närhet samt den ökade trafikeringen som kommer bli, utgår vi ifrån att nivån på buller efter husens färdigställande kommer vara betydande högre än innan. Trafikeringen

riskerar att öka även på Johannesdalsvägen till följd av den parkering som finns i slutet på vår återvändsgata. Denna parkering vill vi se stängd så att trafiken på Johannesdalsvägen inte ökar till en följd av nybyggnationen på Ekenhillsvägen.

- 8 I Planförslaget beskrivs också en dagvattendamm. Här ställer vi oss frågande till hur denna skall säkras. Då det bor många barn i området och en generationsväxling är förestående på Johannesdalsvägen är det av yttersta vikt att området blir säkert och barnvänligt.
- 9 Vidare vill vi se en säkerställning och en plan för hur bullernivå samt annan störning minimeras under byggnationstiden om byggnationen blir verklighet. Om störningen av byggnationen blir för stor bör monetär ersättnings utgå.

Svar:

1. Enligt översiktsplanen ligger Hällbybrunn inom förtätningsområde. Områden i Hällby centrum är utpekade som utredningsområden för bostäder enligt översiktsplanen. Det är en del av grönområdet som tas i anspråk för ny bebyggelse, resten av grönområdet bevaras för rekreation. För att bevara möjligheten att ta sig ut i naturområdet från Johannesdalsvägen förs en NATUR-zon in på plankartan i väster. Kommunens trädvårdare har besökt området och granen har fått en n₁ bestämmelse (Trädet får inte fällas) i plankartan.
2. Enligt översiktsplanen ligger Hällbybrunn inom förtätningsområde. Området med tänkta 6 vånings hus är utpekade i kommunens översiktsplan som utredningsområde för bostäder. Bedömningen har gjorts att en högre hushöjd är lämplig för platsen då husen placeras i kanten av en kulle och därför har minsta möjliga påverkan på kringliggande hus. Det är en del av grönområdet som tas i anspråk för ny bebyggelse, resten av grönområdet bevaras för rekreation. Vattentornet kommer fortsättningsvis vara högst och en tydlig markör för Hällbybrunn, i enlighet med kulturmiljöanalysen för Hällbybrunn.
3. Enligt översiktsplanen ligger Hällbybrunn inom förtätningsområde. Områden i Hällby centrum är utpekade som utredningsområden för bostäder enligt översiktsplanen.
4. Bebyggelseprincipen gör det möjligt för fastigheter som är större än 1400 kvm att stycka i två. Då fastigheterna med regelbundna tomter inte är den storleken kommer det inte vara möjligt att stycka av.
5. De fastighetsgränser som redovisats på detaljplan samt illustrationskartan är befintliga fastighetsgränser. En eventuell förändring av fastighetsgränserna sker vid fastighetsreglering efter det att planen har vunnit laga kraft.
6. För att bevara möjligheten att ta sig ut i naturområdet från Johannesdalsvägen förs en NATUR-zon in på plankartan närmast närliggande fastighet.
7. Eftersom det är lite trafik idag och trafikökningen blir relativt liten kommer man inte överskrida gällande riktvärden, även om det blir en viss ökning. Den största trafikökningen sker på Ekenshillsvägen. I detaljplanen tillkommer ingen ny parkering längs Johannesdalsvägen.
8. Planförslaget har kompletterats med en Dagvattenutredning som visar på tänkt dagvattenlösning. Utformning och gestaltning görs i bygglovskedet.

9. När det gäller buller från byggarbetsplatsen så finns det riktvärden för detta (från Naturvårdsverket). Det är byggherrens ansvar att följa gällande regler för buller. Det är inget som regleras i plan.

Sakägare 5

Vi har tagit del av den nya detaljplanen, dels vid ett möte med Er på Planavdelningen, dels efter genomgång av underlag och 3D-illustrationer via internet. Vårt kvarstående intryck av de planerade byggnationerna är att de kommer att mycket starkt påverka vår närmiljö, i utslutande negativ riktning. Visuellt blir det en mycket otrevlig fyravåningsgavel som ser ut att bli 15 m hög, bara 20 m från vår tomtgräns. Effekten skulle bli snarlik den som beskrivs som mindre önskvärd ("orimligt stora byggnader") i presentationen av detaljplanen Aktnr 1.21 sid 9-10 "generellt när det gäller bygggrättsprincipen", femte stycket. Som närmaste "skydd" mot denna är det planerat en lägre förrådsbyggnad, som dessutom avses innehålla soprum.

På det mänskliga planet framkommer att nybyggnationerna kommer att bli hyresfastigheter, varför osäkerhet kommer att råda om vilka kategorier av bostadsgäster vi kommer att få som grannar.

På lite längre håll ser vi också att det planerats tre stycken fyravånings punkthus (område 3, Hagaholmsvägen) mitt i den där befintliga parken. Även detta finner vi mycket olyckligt, det kommer att fullständigt torpedera denna park som central grön oas för området. Som det ser ut idag är vegetationen något vildvuxen, men skulle med mycket liten kostnad lätt kunna fås i fint skick, den har fortfarande alla förutsättningar på sin sida, med sitt lätt upphöjda, åsliknande läge som neutraliserar de omgivande flervåningslängorna.

Att orsaken till att man vill bygga minst fyravåningshus är ekonomiska inses lätt, eftersom det redan vid tvåvåningshus tillkommer hisskrav (vilket också framkom vid mötet på PA). Samtidigt medför detta risker för värdeminskning av omgivande småhusbebyggelse, se nedan.

Vi har viss förståelse för behovet av nya bostäder. Dock skulle vi absolut inte vilja att det byggdes högre än tvåvåningsfastigheter inom område 2. (Och inom område 3 helst ingenting alls!) Sådana skulle dels inte avvika utseendemässigt nämnvärt från redan befintlig flerfamiljsbebyggelse, dels förhoppningsvis bara medföra hälften så stort invånartryck.

Beträffande invånartrycket har vi personligen dåliga erfarenheter av vad som brukar ske med sopherteringen i öppna, eller carportliknande förråd med många boende. Mängden råttor kommer att öka i området. Doften sommartid vid tömning 1x/v är heller ingenting att stå efter.

När vi köpte vår fastighet var det för den skulle tjäna som bostad åt familjemedlemmar. Någon fastighetsspekulation har det aldrig varit fråga om. Inom inte alltför många år kommer husets nuvarande inneboende sannolikt att ha flyttat vidare. Vi ser därför ett framtidsperspektiv där vi kommer avyttra vår fastighet och är rädda att de nu föreslagna detaljplaneförändringarna kommer att medföra en kännbar värdeminskning av områdets ursprungliga fastigheter.

Sammanfattningsvis ogillar vi starkt den föreslagna detaljplanen avseende områdena 2 och 3. Vårt konkreta förslag är man inom område 2 inte bygger

högre än två våningar, samt att man inte försöker kompensera bortfallet med dubbelt så många hus istället.

Svar:

Byggrättsprincipen gäller för friliggande villor. Husen har flyttats norrut. Marken närmast närliggande fastigheter har fått ett utökat prickmarks-område, dvs får ej bebyggas.

I en detaljplan är det ej möjligt att styra upplåtelseform eller vilka som ska flytta dit.

Vilken typ av förråd är inte en planfråga.

Enligt översiktsplanen ligger Hällbybrunn inom förtättningsområde. Områden i Hällby centrum är utpekade som utredningsområden för bostäder enligt översiktsplanen samt som lämpliga förtättningsområden i planprogrammet för Hällbybrunn och Lerdalen. Planområdet har en godtagbar tillgång till olika typer av grönområden, inte minst mot bakgrund av att det är relativt centralt beläget i en tätort. För att bevara delar av det gröna området i "Område 3" har marken plus-prickats (marken får endast undantagsvis bebyggas med uthus).

Fastighetsekonomiska värderingar är inte en planfråga.

Yttranden utan erinran

EEM el plan
Skanova
Trafikverket
Eskilstuna kommunfastighet AB
Luftfartsverket
Hyresgästföreningen
Miljö- och räddningstjänstförvaltningen, skydds-enheten

Förändringar som gjorts sedan samrådet

Plankarta:

På plankartan skrivs Natur samt R in. Upplysningstext på plankartan läggs in för fornlämningarna enligt Länsstyrelsens förslag. Planområdet utökas i väster enligt Länsstyrelsens förslag.

Plankartan ändras enligt Lantmäteriets förslag.

Plankartan kompletteras kvartersmark i norra delen av Torlunda 1:270.

Området mellan Hällby-Ökna 1:211 och Hällby-Ökna 1:212 har plusprickats för att kunna bevara stora delar av den gröna karaktären.

Byggrätterna för förtätningsområden ”Område 1, 2 & 3” har reviderats.

Området med prickmark utökas i södra delen av kommande förtätningsområde ”Område 2”.

För att bevara möjligheten att ta sig ut i naturområdet från Johannesdalsvägen förs en NATUR-zon in på plankartan närmast väster om förtätningsområde ”Område 1”.

Inom Hällby-Ökna 1:45 har en gran fått en n₁ bestämmelse.

Prickmarksområdet väster om Hällby-Ökna 1:220 har utökats.

Marken mellan Hällby-Ökna 1:220 och Hällby-Ökna 1:175 har plus-prickats för att kunna bevara stora delar av den gröna karaktären.

Planbeskrivning:

Planbeskrivningen kompletteras med text om stopphållplats (timglas) planeras längst med Hagbyvägen.

Kulturmiljöanalysen har uppdaterast enligt inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen uppdateras utefter den framtagna dagvattenutredningen.

De utritade cykelbanorna i illustrationsförslaget tas bort.

Stycket om Fornlämningar ändras enligt Länsstyrelsens förslag.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Johan Rosberg
Planarkitekt