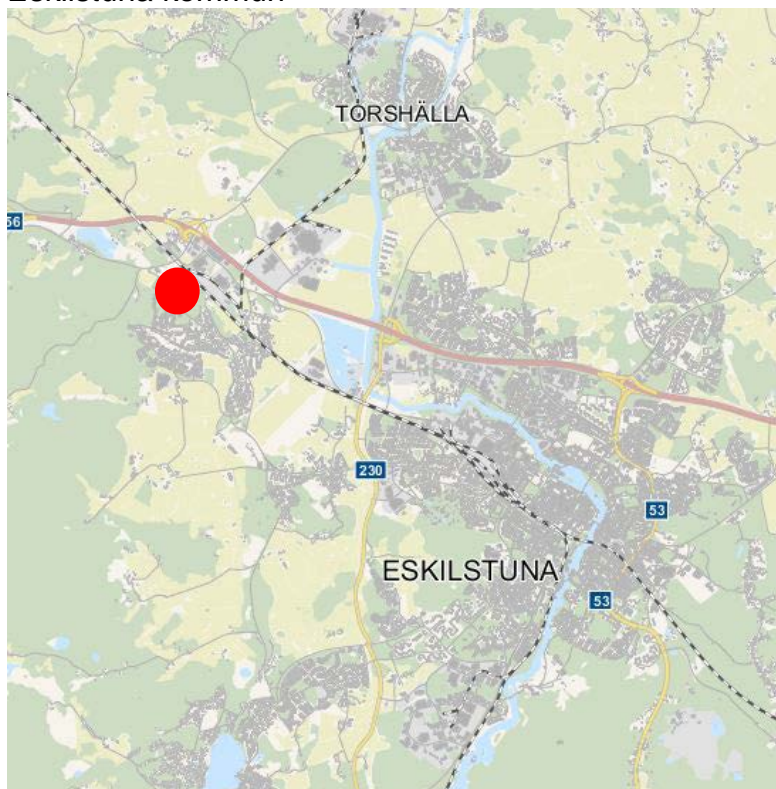


Detaljplan för

# Torlunda S:2 del av, m.fl. Norra

Hällbybrunn  
Eskilstuna kommun



## Planbeskrivning

### Planprocessen – normalt planförfarande med program



Ett planprogram upprättas som sänds ut på samråd till berörda. Syftet med ett **planprogram** är att ange förutsättningar för planarbetet, uttrycka kommunens vilja och mål med planuppdraget samt att i ett tidigt skede ta del av berördas synpunkter. Efter stadsbyggnadsnämndens godkännande av planprogrammet avgörs om arbetet ska gå vidare med detaljplan för hela eller delar av programområdet. Om det finns en aktuell översiktsplan eller fördjupad översiktsplan behövs inget särskilt program.

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** av allmänheten. Detaljplanen **godkänns** av stadsbyggnadsnämnden innan den **antas** av kommunfullmäktige. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.

## INLEDNING

- Planprocess** Detaljplanen är upprättade enligt normalt planförfarande i PBL (1987:10).
- Handlingar** Planbeskrivning med genomförandebeskrivning  
Plankarta  
Fastighetsförteckning  
Behovsbedömning 2011-05-25  
Planprogram 2013-04-22  
Samrådsredogörelse planprogram 2013-04-23
- Utredningar** Förhistoriska spår i Hällbybrunn – arkeologisk utredning, 2014  
Kulturmiljöanalys av Hällby, Hällbybrunn, Lerdalen, Eskilstuna 2015-05-13  
Dagvattenutredning, Hällby etapp 2, 2015-12-08  
Bullerutredning, Torlunda S:2 i Hällbybrunn, 2015-09-18
- Syfte** Syftet med planen är att ändra huvudmannaskapet, från enskilt till kommunalt, för de vägar som idag förvaltas av Hällbybrunns vägförening. Syftet är också att ge befintlig bebyggelse byggrättsreglerande bestämmelser, samt att se över möjligheten till förtätning inom området.

## Plandata

- Läge och areal** Detaljplanområdet ligger i Hällbybrunns nordvästra del, ca 6 km från centrala Eskilstuna. Planområdet upptar en yta på cirka 13 hektar.

**Planområdets avgränsning**



*Den röda linjen visar planområdets avgränsning.*

**Markägande** Bostadsfastigheterna inom planområdet är i privat ägo. Idrottsplatsen ägs av Hällbybrunns idrottsförening. Naturmarken inom planområdet ägs av Eskilstuna kommun. Vägarna inom planområdet består till största delen av samfällad mark.

**Miljöbedömning** För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en behovsbedömning gjorts för planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden eller kulturmiljövärden berörs. Inga miljökvalitetsnormer överskrids.

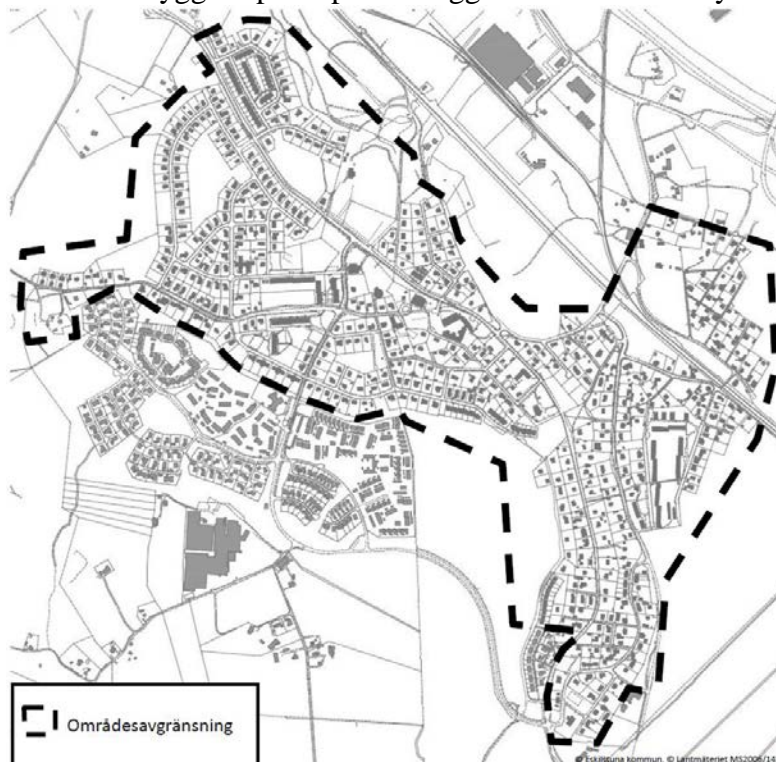
Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte.

## Kommunala ställningstaganden

**Översiktsplan** Eskilstunas Översiktsplan 2030 antagen av kommunfullmäktige 2013-08-29 pekar ut Hällbybrunn som en mindre tätort. Inom ett område av 500 meter kring Hällbybrunns centrum ska en förtätad bebyggelsestruktur eftersträvas.

**Detaljplan** Inga gällande detaljplaner finns inom planområdet. Angränsade till planområdet pågår arbete med att ta fram flera detaljplaner enligt planprogrammet.

**Planprogram** Planprogram för Hällby, Hällbybrunn och Lerdalen godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2013-05-15. Syftet med planprogrammet var att ange förutsättningar inför det fortsatta arbetet med att ändra huvudmannskapet från enskilt till kommunalt på de vägar som idag förvaltas av Hällbybrunns vägförening. Syftet var också att föreslå områden för exploatering, samt att ta fram en bebyggelseprincip för friliggande villor i Hällbybrunn.



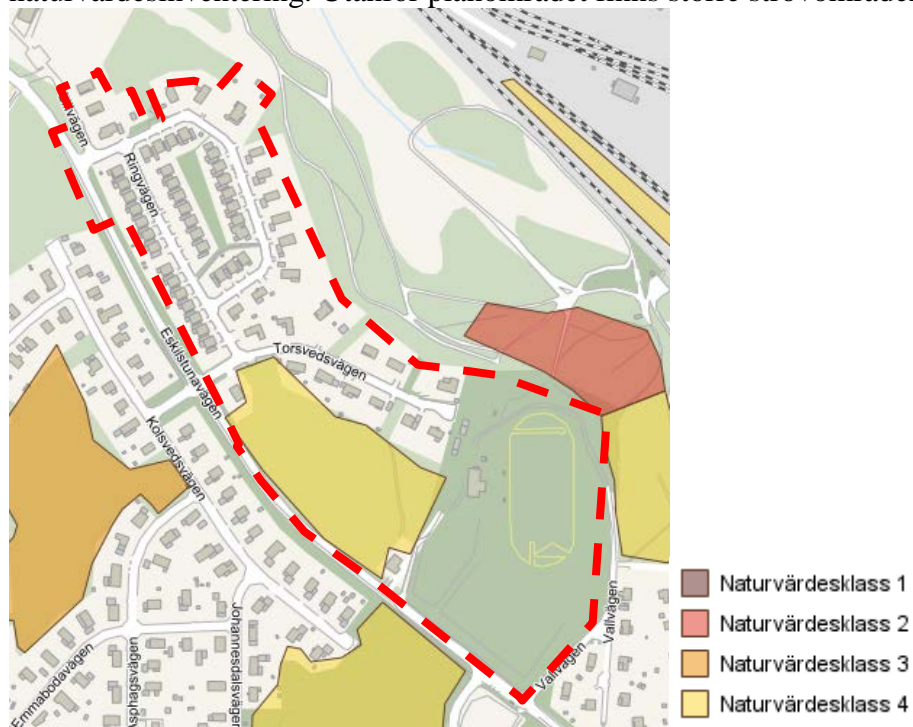
*Planprogrammets avgränsning.*

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur och kultur

#### Mark och vegetation

De gröna ytor som finns inom planområdet är villaträdgårdarna, idrottsplatsen samt ett naturområde i sydöstra delen. Vegetationen i naturområdet domineras av tallar med betydande estetiska/miljömässiga värden och bör bevaras så långt det går vid kommande exploatering. Delar av planområdet är klassat som klass 4 i den naturvärdesinventering som genomfördes 2016. I anslutning till planområdet finns ett område som klassats som klass 2 i samma naturvärdesinventering. Utanför planområdet finns större strövområden.



#### Markradon

Områden på och kring åsen bör ses som högriskområden ur radonsynpunkt. Ny bebyggelse ska radonsäkras i bygglovskedet.

## Geotekniska förhållanden



Bilden visar markförhållandet inom planområdet.

Hela planområdet ligger placerat på Strömsholmsåsen som består av grovsediment med inslag av morän och berg i dagen. Åsen medför bitvis branta höjdskillnader i sluttningarna mot de omgivande åkermarkerna mot Svealandsbanan i nordöst där marken övergår till finare sediment och lera.

## Markföreningar

Inom planområdet finns inga kända markföreningar.

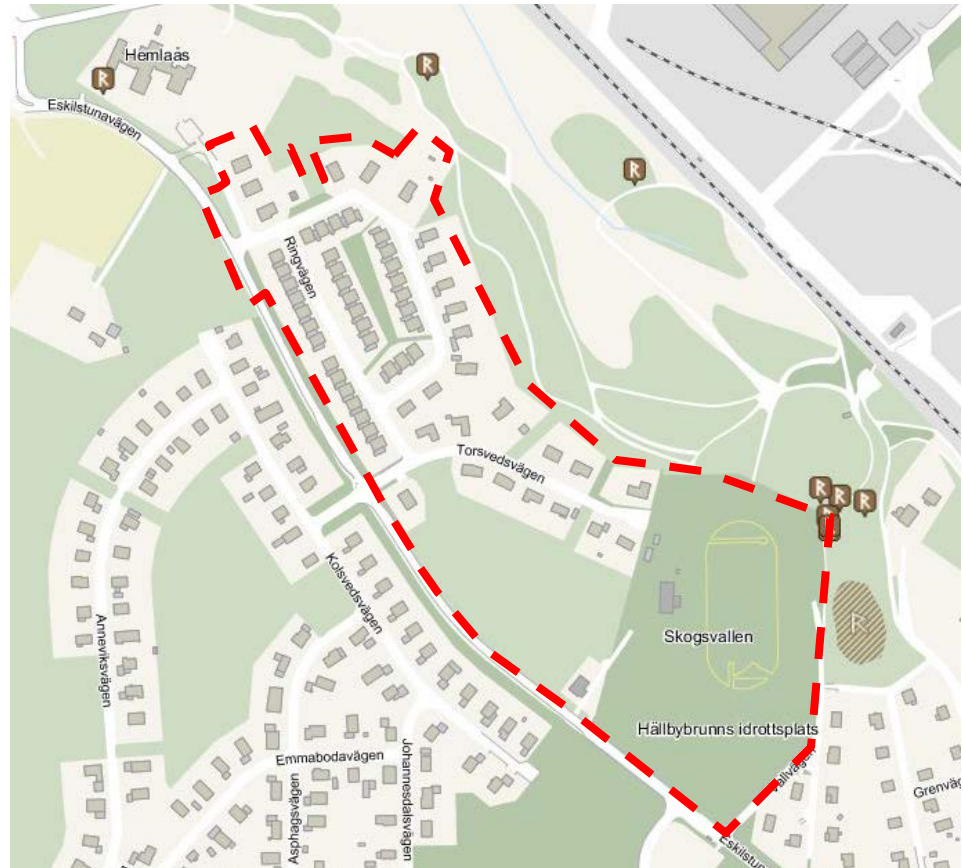
## Historik

I Kulturmiljöanalysen som upprättades under våren 2015 står det att i början av 1800-talet startade ett tegelbruk i Nedre Hällby. Tegelbruket hade sin storhetstid kring 1870. Runt tegelbruket växte bostäder till arbetarna fram och en skola byggdes. Hällbybrunn fick sitt namn efter den kuranläggning som fanns på orten från slutet av 1800-talet till en bit in på 1930-talet. Runt 1900-talet var det vanligt att människor drack brunn för att vårda sin hälsa. Inom brunnsområdet fanns förutom hällsokällan även ett badhus, societetshus, en musikpaviljong samt krocket- och tennisplaner. Det som återstår av brunnsbebyggelsen idag är den Pallinska läkarvillan.

År 1895 byggdes Hällbybrunns järnvägsstation som en del av linjen mellan Eskilstuna och Torshälla, stationsbyggnaden var belägen på Lerdalssidan av järnvägen. Runt järnvägsstationen började området Lerdalen växa fram. Vissa av villorna byggdes som sommarhus andra som permanentbostäder. Den tidigare järnvägsstationen är idag en privatbostad. Även brunnsområdet fortsatte under den här tiden att expandera väster ut ner mot nuvarande Kamhagsområdet. Flera villor byggdes även längs Eskilstunavägen och Hällbyvägen under 1910- och 1920-talet. Under 1930- och 1940-talet var det

oroligt i Europa och det byggdes enbart ett fåtal hus i området, i slutet av 1940-talet ökade byggandet igen.

### Fornlämningar



*Bilden visar fornlämningarnas placering och plangränsen.*

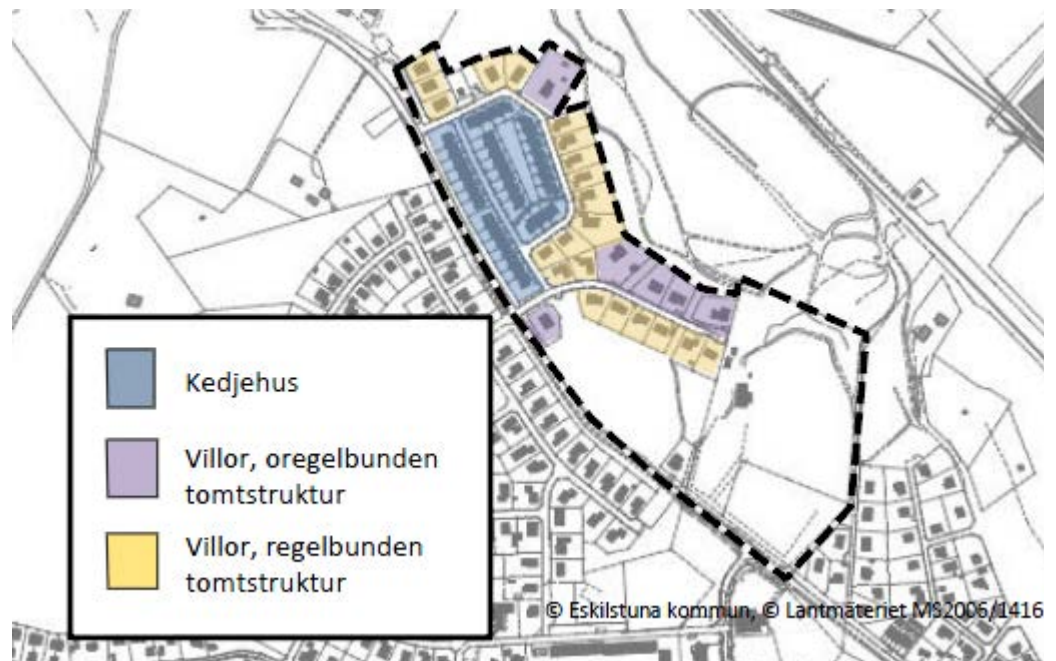
En arkeologisk utredning genomfördes av planområdet 2014 "Förhistoriska spår i Hällbybrunn". Nordöst om idrottsplatsen och kant i kant med planområdet har det påträffats flera fornlämningar. En gravgrupp av två gravhögar (Torshälla 39:1 Torshälla 39:2) och en stensättning (Torshälla 39:3), fyra resta stenar var av en omkullfallen. Några av stenarna antas ha ingått i de stenkretsar som finns omnämnda i äldre handlingar (Torshälla 40:1-3). I anslutning till de resta stenarna finns en hägnad i form av en stenvägg med sentida prägel. Kant i kant med hägnaden återfinns (Torshälla 38) som är ett gravfält om minst 32 gravar i form av 13 högar och 15 runda stensättningar. Samtliga lämningar har skadats av grustäckten i området.

Utanför planområdet i nordväst finns det en fast fornlämning i Hemlaås (Torshälla 58:1) samt en längre öster ut (Torshälla 67:1) i form av en stensättning.

Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

**Riksintressen** Inom planområdet finns det inga utpekade riksintressen.

### Befintlig bebyggelse

**Befintliga bostäder**

*De olika typer av bostadsbebyggelse som finns inom planområdet idag.*

En karaktärsbeskrivning av befintliga bostäder inom programområdet har gjorts. Följande tre typer finns inom planområdet:

**Kedjehus**

Har en enhetlig bebyggelse inom den egna bebyggelsegruppen. Placering av entrén är mot gatan och placeringen av huset på tomten är enhetlig. Tomterna är ungefär 450 kvadratmeter stora. Gatorna är raka med ett tydligt definierat gaturum mellan gatan och kedjehusen.

**Villor, Oregelbunden tomtstruktur**

Områdena för villor med oregelbunden tomtstruktur ligger spritt inom planområdet. Villorna har i huvudsak tillkommit från 1940-talet och framåt, ibland med hjälp av avstyckningsplaner. Villornas utseende varierar och området karaktäriseras av en brokighet. Storleken för byggnaderna varierar mellan ca 70-180 kvadratmeter, men det finns byggnader som avviker från spannet. Tomtstruktur och tomtstorlek varierar mellan 700 kvadratmeter till 2600 kvadratmeter inom området. Det typiska spannet för tomtstorlek ligger mellan 700 kvadratmeter till 2600 kvadratmeter. Jämfört med de områdena i Hällbybrunn med äldre villabebyggelse är vägarna bredare och rakare.

**Villor, Regelbunden tomtstruktur**

Områdena består av friliggande villor från 1950-talet och framåt. Området ligger i huvudsak i planområdets västra och centrala delar. Villorna och tomtstorlekarna har ungefär samma storlek. Placeringen av husen på tomten och mot gatan är konsekvent. Tomtstorleken inom området är mellan 850-2000 kvadratmeter. Vägarna är raka med få återvändsgator. Eftersom villorna ligger med ungefär samma avstånd från gatan bildas ett tydligt definierat gaturum. Byggnadsarea för villorna är 70-130 kvadratmeter.

**Kultur-  
miljöanalys**

En kulturmiljöanalys genomfördes för hela Hällbybrunn under våren 2015. Hela planområdet är beläget inom avgränsningen för kulturmiljöanalysen.

Syftet var att identifiera de kulturhistoriska värdena i området, så som objekt, strukturer och historisk markanvändning. Ringvägen pekades ut som ett av de homogena områden som växt fram under efterkrigstiden. Området planerades rationellt med regelbunda tomter och likadana hus. Husen längs ringvägen är 1½-plans kedjehus med gaveln ut mot vägen, sammanlänkade med varandra genom förrådsbyggnader eller garage. Husen är uppförda i puts, vissa med träpanel på den övre våningen, i ljusa kulörer med sadeltak av rött lertegel. Området har både samhällshistoriska och arkitekturhistoriska värden. Vid underhåll skall traditionella material och metoder användas. Kulörer som passar i området skall användas vid ommålning. Marken mellan gata och hus bör ej bebyggas. I plankartan prickas marken mellan hus och gata där bygglovbefriade åtgärder tillåts inte.

## Ny bebyggelse

### Byggrättsprincipen för friliggande villor

I planprogrammet för Hällby, Hällbybrunn och Lerdalen kom man fram till en byggrättsprincip som gäller för alla friliggande villor i hela programområdet. Principerna för byggrättsprincipen var utarbetad utefter den karaktärsbeskrivning som gjordes av området.

#### Generellt när det gäller byggrättsprincipen

För villatomterna är inriktningen att varje fastighet ska kunna bebyggas med en villa för permanentboende som utan problem ska rymma de funktioner som krävs i bostaden för en familj. Utöver själva bostaden kan funktioner som garage, gästrum och förråd tillkomma i en eller flera komplementbyggnader. Behovet av garageplatser, gästrum och förråd varierar inte nämnvärt med fastighetens storlek och det bör därför vara en enhetlig byggrätt när det gäller komplementbyggnader för samtliga småhusfastigheter, oavsett storlek.

På större tomter finns en större möjlighet att rymma en större huvudbyggnad samtidigt som en betydande del av tomten bibehålls obebyggd. Genom att relatera byggrätten till fastighetens storlek kan därmed mycket av Hällbybrunns karaktär bevaras. I områdena med mer regelbunden tomtstorlek är också huvudbyggnaderna mer lika i storlek. Därför kan det vara lämpligt att låta byggrätten vara samma för grupper av hus i sådana områden. För specialgrupper som parhus, radhus och kedjehus gör en enhetlig bedömning för respektive grupp som bygger på att befintliga byggnader ska rymmas inom byggrätterna samt en mindre tillbyggnad.

Minsta fastighetsstorlek för friliggande villabebyggelse är 700 kvadratmeter. Det överensstämmer med storleken på den befintliga mindre villatomterna i området. Att kunna stycka av nya fastigheter förutsätter att bebyggelsen på den kvarvarande fastigheten inte blir planstridig genom avstyckningen, t ex genom att huvudbyggnaden blir för stor. Dessutom måste det vara möjligt att anordna nya tillfarter till nya fastigheter.

Byggrätten för en tomt med friliggande villa är att huvudbyggnaden får vara 20 % av fastighetens areal. Bibehålls stora tomter blir också byggrätterna på de stora tomterna större. Görs istället avstyckningar av befintliga villatomter blir det fler tomter inom samma område men respektive byggrätt minskar.



Principen bör kombineras med en största byggnadsarea för huvudbyggnader för att inte medge orimligt stora byggnader på de största tomterna. En lämplig övre gräns är 250 kvadratmeter för huvudbyggnad.

För komplementbyggnader föreslås en maxgräns på 50 kvadratmeter per fastighet utöver byggrätten för huvudbyggnaden. Det ger möjlighet att bygga ett dubbelgarage på tomten. De 50 kvadratmetrarna kan fördelas på flera byggnader, t ex genom ett enkelgarage och en gäststuga om 25 kvadratmeter vardera. Utöver byggrätten för komplementbyggnader tillkommer en byggrätt för mindre komplementbyggnader om sammanlagt 15 kvadratmeter (s.k. friggebodar) per fastighet för småhus- och parhusfastigheter.

### Ny radhusbebyggelse

Inom planområdet planeras en komplettering av den befintliga bebyggelsen i form av radhusbebyggelse bestående av 10-15 bostäder. Den nya föreslagna bebyggelsen placeras längs en parallellgata till Eskilstunavägen. Bebyggelsen uppföras i radhuslängor med högst två våningsplan och med släpp mellan huskropparna.



Skiss över komplettering av bebyggelsen längst med Eskilstunavägen, framtaget av Tyréns.



*Fotomontage av hur volymerna för radhusen kan se ut längs med Eskilstunavägen, framtaget av Tyréns.*

#### **Service & Verksamheter**

Inom planområdet har Hällbybrunns Idrottsförening sin verksamhet. Föreningen har en klubbstuga, omklädningsrum samt grus- och gräsplaner.

Ca 400 meter sydöst om planområdet ligger Hällbybrunnscentrum med bland annat en pizzeria och en frisör. I centrum har det tidigare även legat en matbutik som idag är nerlagd. På andra sidan järnvägen ligger Folkesta handelsområde. Ca 900 meter söderut längs Eskilstunavägen ligger Hällby skola.

#### **Lek och rekreation**

Inom planområdet finns en lekplats i naturområdet mellan kedjehusen vid Ringvägen. På tre ställen finns det gröna släpp som leder in till naturytan, men många av släppen har till viss del privatiserats av de kringboende eller växt igen vilket gör det svårt att uppfatta ytan som tillgänglig.

#### **Naturmiljö**

Strövområden samt motionsspår finns nordost samt väster om planområdet. Områdena har en god funktion som mosaiknatur. I kombination med de väl uppväxta trädgårdarna kan de upprätthålla ett växt och djurliv typiskt för villaområden.

#### **Jämställdhet**

Genom att skapa nya bostäder i centrala lägen kommer fler människor röra sig inom området. Ett större flöde av människor leder generellt till en ökad känsla av trygghet och säkerhet inom området.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät och trafik**

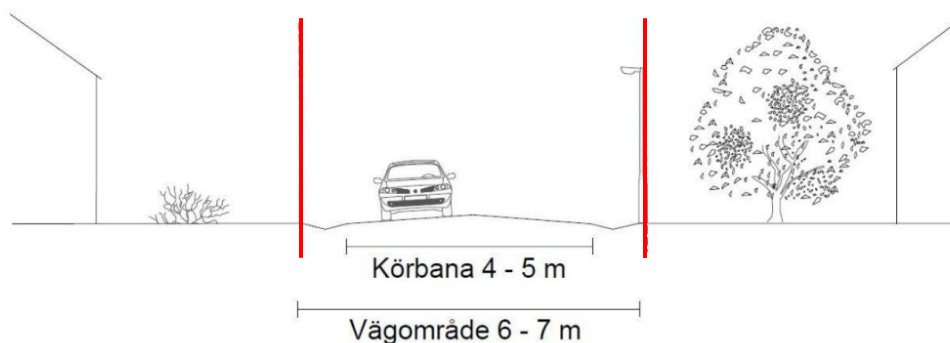
Gatorna i området är asfalterade och har belysning. Dagvatten tas om hand genom rännalar på varje sida av vägen som leder vattnet till brunnar. Lokalgatorna i villabebyggelsen är ca 7-10 meter breda, med en högsta tillåten hastighet på 30km/h.



*Bild på kedjehusen som ligger längst Ringvägen.*

Inom planområdet är det gator med små trafikflöden som huvudsakligen tillhör villabebyggelsen. Den återvändsgata som finns i området har en vändplats. Det krävs inga speciella åtgärder på gatorna inför ett kommunalt övertagande.

En mindre del av Eskilstunavägen är med i planområdet. Denna del av Eskilstunavägen behöver inga åtgärder för att kunna genomgå ändrat huvudmannaskap. Eskilstunavägen är en huvudgata med en högsta hastighet begränsad till 50km/h. Utrymme finns i plankartans vägområde för en eventuell senare komplettering i form av en gång- och cykelbana längs den norra delen av Eskilstunavägen.



*Principsektion för en lokalgata i Hällbybrunn. Det inom de röda linjerna tillhör vägområdet. Utanför de röda linjerna ligger privata fastigheter.*

En lokalgata föreslås anläggas till den nya bebyggelsen längs med Eskilstunavägen som följer kommunens standard för villagator, med ett vägområde på 7 m. Infarten till gatan planeras att ske vid den befintliga infarten till idrottsplatsen Skosvallen. Den nya gatan bör vara enkelriktad för att minska trafiken i området. Utfarten från området kommer att ske längre upp på Eskilstunavägen.



*Bild på hur den nya enkelriktade gatan ansluts till Eskilstunavägen.*

**Gång- och cykelvägar**

Det finns inga separata gång- och cykelvägar inom planområdet. Längs med Eskilstunavägen som går söder om planområdet finns en separat gång- och cykelbana.

**Kollektivtrafik**

Det finns en busshållplats (Torsvedsvägen) precis utanför planområdet på Eskilstunavägen. Där stannar buss 5 och 23. Buss nummer 3 stannar även precis utanför planområdet i korsningen Eskilstunavägen/ Hagbyvägen.

**Parkering**

Parkering sker inom den egna fastigheten. För den tekniska anläggningen i planområdets nordöstra del finns separat parkering. En större parkering finns i anslutning till Skogsvallens idrottsplats.

**Störningar**

**Buller**

Svealandsbanan är belägen norr om planområdet. Bullret från denna har nyligen utretts av Trafikverket i samband med utbyggnaden till dubbelspår på sträckan Folkesta-Eskilstuna. Åtgärder vidtogs då för närmast belägna hus enligt kraven för ny/väsentlig ändrad infrastruktur. Norr om Svealandsbanan ligger även Folkesta kombiterminal där det sker omlastning av gods från lastbil till tåg och tvärtom. Kombiterminalen påverkar främst husen närmast järnvägen.

Viss bullerstörning kan uppstå från motorbanan i Gröndal nordväst om planområdet.

Under hösten 2015 genomfördes en trafikbullerutredning längst med Eskilstunavägen för de planerade radhusen. Beräkningen tog med eventuella

trafikökningar fram till och med 2030. Den ekvivalenta ljudnivån ska inte överskrida riktvärdet på 55 dBA vid fasad samt uteplatsen. Vid fasaden beräknas ljudnivån uppnå mellan 56 och 58 dBA. Avstegsfall krävs d v s minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot sida där ekvivalent ljudnivå 55 dBA inte överskrids vid fasaden, d v s mot norr där ljudnivån beräknats till mellan 28 och 37 dBA. Bostadsrum kan även förläggas i gavlarna där ljudnivån är beräknad till mellan 52 och 54 dBA.

Riktvärdet för maximal ljudnivå för uteplats i anslutning till bostad är 70 dBA. På uteplats gäller även riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 50 dBA. Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena klaras. Om en uteplats uppfyller riktvärdena kan ytterligare uteplats med sämre ljudmiljö utgöra ett komplement. Riktvärdena för uteplatserna klaras om dessa förläggs norr om huset där ekvivalent ljudnivå är beräknad till mindre än 40 dBA och maximala ljudnivån mindre än 55 dBA. Om uteplats förläggs mot norr där riktvärdena klaras kan ytterligare uteplats förläggas mot vägen (söder) där riktvärdena överskrids. Om uteplats endast förläggs mot vägen (söder) där riktvärdena överskrids krävs åtgärder som t ex skärm längs Eskilstunavägen, lokal skärm vid uteplats eller inglasning

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Hällbybrunn ingår i Eskilstuna Energi och Miljö ABs verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det innebär skyldighet för fastighetsägare att ansluta sig till VA och skyldighet för kommunen att ordna anslutningspunkt.

### El, tele, bredband och värme

El- och teleledningar finns utsatta i hela planområdet. Fastigheterna har enskild uppvärmning. Inom planområdet finns två stycken tekniska anläggningar den ena i norr som tillhör Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB. Den i södra delarna ägas av Telia.

### Avfall

Det är Eskilstuna Energi och Miljö AB som är ansvariga för sophämtningen i området. Hushållssopor hämtas vid respektive fastighet. Det innebär att gatorna måste vara dimensionerade för att sopbilarna ska kunna ta sig fram utan att behöva backa. Vägarna ska följa Avfall Sveriges råd och anvisningar.

Återvinningsstationer i området ligger vid den gamla matbutiken i korsningen Hagbyvägen/ Eskilstunavägen, vid förskolan på Gustavsborgsvägen samt vid Stationsvägen. Återvinningscentralen i Eskilstuna ligger i Lilla Nyby samt längst med Folkestaleden.

### Dagvatten

#### Dagvattenhantering befintliga bostäder

Planområdet ligger på Strömsholmåsén som är en rullstensås. Eskilstunas Översiktsplan 2030 pekar ut ytan bredvid fotbollsplanerna vid Gustavsborgsvägen som lämplig terräng där vattnet naturligt kan stanna upp och fördröjas. Dagvattenhanteringen inom planområdet ska syfta till att bevara vattenkvalitet, grundvattenbalansen, minska risken för översvämning samt utnyttja dagvattnets estetiska potential. Detta kan tillgodoses genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).

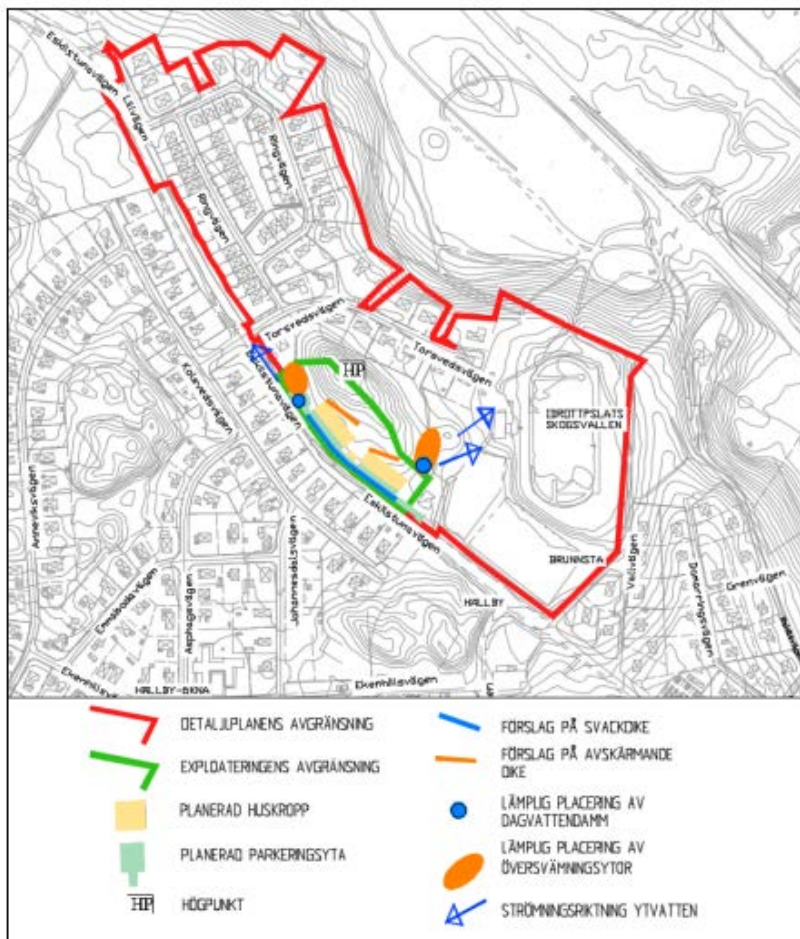
Planområdet har en höjdpunkt i naturområdet bredvid de planerade radhusen. Dagvattennätet som går genom utredningsområdet har utloppspunkter i grönområdet norr om utredningsområdet. Allt dagvatten som inte infiltrerar leds till dessa utloppspunkter.

### Föreslagen dagvattenhantering befintlig bebyggelse

Det rekommenderas att dagvattnet fördröjs så nära källan som möjligt, genom så kallat lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvatten från tak och parkeringsytor omhändertas på respektive fastighet innan det avleds till en samlad fördröjning i en ledning eller dike. Fördröjningsmagasin på respektive fastighet är mer fördelaktigt ur skötselsynpunkt än ett gemensamt magasin. Dagvattnet föreslås i första hand avledas ytledes, men i de fall det inte går att ordna av praktiska skäl, kan ledningar anläggas.

Följande åtgärder bedöms vara lämpliga för befintlig bebyggelse:

- Minska mängden asfalterade ytor på kvartersmark.
- Fördröjning av dagvatten från asfalterade ytor före avrinning till dagvattennätet genom att exempelvis:
  - Anlägga svackdiken som avskärmar delar av de hårdgjorda ytorna.
  - Byta ut de befintliga asfalterade ytorna mot genomsläppliga beläggningar.
- Fördröjning av takvatten i form av öppen dagvattenhantering och gröna tak.
- Anlägga dagvattenmagasin med dagvattenkassetter och strypt utflöde på kvartersmark inom planområdet.



*Förslag på områden som i detaljplanen kan reserveras för dagvattenhantering.*

### **Föreslagen dagvattenhantering ny bebyggelse**

En dagvattenutredning har tagits fram av Norconsult 2015-09-16. I och med den tänkta exploateringen ökar dagvattenflödet från området, vilket innebär att dagvatten måste magasineras och utloppen regleras för att inte öka belastningen på dagvattensystemet nedströms. Den planerade exploateringen beräknas öka markavrinningen från det berörda området från 14 l/s till 57 l/s för ett statistiskt 10-årsregn. För att hanteraden väntade flödesökningen rekommenderar Norconsult en alternativt två öppna dagvattendammar med strypt utflöde. Den beräknade volym som skall magasineras är 48 m<sup>3</sup>. Den yta som bör reserveras för dagvattenhantering i form av en damm är beräknad till 160 m<sup>2</sup>. Om man istället anlägger två dammar kan ytan som dessa tar i anspråk öka något för att bibehålla magasineringsvolymen. Ytorna runt dammarna rekommenderar att anläggs så att de kan översvämmas för att hantera ett statistiskt 100-årsregn. Beräkningarna utgår från att samtliga tak hårdgörs och att samtliga trafikytor asfalteras. Om lösningar som gröna tak och genomsläppliga ytor används istället så kommer behovet av dagvattenfördröjning att minska. Om plats finns för ett svackdike mellan Eskilstunavägen och fastighetens infart rekommenderar ett sådant att anläggs, vilket i så fall kommer minska behovet av fördröjning av dagvatten. För att skydda framtida byggnader från inrinnande ytvatten från nordöst rekommenderas ett avskärande dike anläggs mellan byggnaderna och höjdpunkten.

## GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de *organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder* som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen och beskriva principiell ansvarsfördelning.

### Organisatoriska frågor

|                |      |       |             |
|----------------|------|-------|-------------|
| <b>Tidplan</b> | 2010 | Kv. 2 | Planstart   |
|                | 2018 | Kv. 3 | Samråd      |
|                | 2018 | Kv. 4 | Utställning |
|                | 2019 | Kv. 1 | Antagande   |

Laga kraft, om planen ej överklagas, 3 veckor efter antagandet.

**Genomförandetid** Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum 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 och ansvarsfördelning** Kommunen är inom planområdet huvudman för allmän platsmark.

*Anläggande inom allmänplats*  
Kommunen ansvarar för anläggande, samt drift och underhåll av allmän platsmark som t.ex. gator, torgytor, gång- och cykelbanor, parkeringsfickor och grönytor.

*Anläggande inom kvartersmark*  
Byggherren ansvarar för och bekostar samtliga arbeten som ska utföras inom kvartersmark. I förvaltningskedet, när köpet är genomfört, ansvarar respektive fastighetsägare för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader och framtida drift och underhåll.

Byggherren ansvarar för och bekostar eventuellt borttagande och flytt av befintliga vatten-, avlopps-, fjärrvärme och elledningar samt tele/bredbandsledningar inom kvartersmark. Byggherren ska, innan arbetena påbörjas, samråda med ansvarigt bolag eller ledningsägare som berörs.

*Allmänna ledningar*  
Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av VA-ledningar (vatten och avlopp), fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt.

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



Telia Sonera AB svarar för anläggande samt drift och underhåll av teleledningar fram till anslutningspunkt.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsrättsliga åtgärder

#### *Fastighetsregleringar*

Genom fastighetsreglering överförs samfälld vägmark, Torlunda S:2 och Torlunda S:4 mfl till angränsande kommunalägd gatufastighet som enligt planförslaget lagts ut som allmän platsmark. Fastighetsreglering har initierats av kommunen och är ett pågående ärende hos Lantmäteriet.

#### *Avstyckning*

Avstyckning av ny Fastighet/fastigheter från del av Torlunda 1:271 kan ske enligt detaljplanens föreskrifter. Eskilstuna kommun svarar för ansökan om fastighetsbildning när detaljplanen vunnit laga kraft och en byggherre har utsetts.

#### *Anläggningsförrättning*

En omprövning av gemensamhetsanläggningen Hällby ga:4 ska göras så att vägarna som enligt planförslaget utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap utgår ur gemensamhetsanläggningen. Det långsiktiga målet är att överta de vägar som uppfyller kommunens standard med avseende på gatubredder, överbyggnad, asfaltering, belysning och dagvattenhantering. Vägarna bör överlämnas till kommunen först när de uppnått kommunal standard. Ansökan till Lantmäteriet kan göras när detaljplanen vunnit laga kraft, antingen av kommunen eller av någon andelsägare. Då gemensamhetsanläggningen omfattar även andra vägar som inte ingår i detaljplanen föreslås ett stegvis övertagande innan samtliga planer är antagna för att spara in förrättningskostnader och handläggning. Ett överlämnande av vägarna till kommunen förutsätter att vägarna har det skick man kommit överens om enligt tidigare avtal mellan kommunen och samfällighetsföreningen. Kostnaderna för förrättningen ska fördelas mellan andelsägarna.

## Ekonomiska frågor

### Plankostnader

Plankostnader för ändrat huvudmannaskap för vägarna betalas av Hällbybrunns vägförening genom det planavtal som tecknades mellan vägföreningen och kommunen. Plankostnader för nyexploatering betalas av exploatörerna genom de planavtal som tecknats mellan exploatörer och kommunen.

### Vatten och avlopp

Utbyggnad och anslutning av VA, och dagvatten för blivande byggnation inom detaljplan bekostas av byggherren.

Byggherren träffar en överenskommelse med ledningsägaren, Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB (ESEM), om anslutning till vatten- och avloppsnätet mot avgift.

### Ei

Anslutning till Eskilstuna Energi & Miljö AB:s elnät sker enligt gällande taxa.

**Stadsnät** Anslutning till Eskilstuna Energi & Miljö AB:s stadsnät sker enligt gällande taxa.

## **Tekniska frågor**

**VA, fjärrvärme, bredband och avfall** Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt. Kostnaden för anslutning till EEM:s olika nät debiteras enligt gällande taxa. EEM tar hand om avfall mot avgift.

**EI** Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt. Kostnaden för anslutning till EEM Elnät:s nät debiteras enligt gällande taxa.

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

**Dagvatten** Fastighetsägaren svarar för att dagvattnet inom kvartersmarken tas om hand lokalt. Inom planområdet ska fördröjning ske så att dimensioneringen 10-årsregn klaras (Beräknat största regn som återkommer i snitt vart tionde år).

## **ARBETSGRUPP**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Amal Mayoufi        | Stadsbyggnadsförvaltningen/Planavdelningen      |
| Karolina Ehrén      | Stadsbyggnadsförvaltningen/Planavdelningen      |
| Sara Duvelid        | Stadsbyggnadsförvaltningen/Planavdelningen      |
| Mats Andersson      | Stadsbyggnadsförvaltningen/Parkavdelningen      |
| Kent Andersson      | Stadsbyggnadsförvaltningen/Trafikavdelningen    |
| Sven-Erik Kangas    | Stadsbyggnadsförvaltningen/Bygglov              |
| Magnus Nyström      | Kommunledningskontoret/Mark- och exploatering   |
| Marcus Wahlström    | Kommunledningskontoret/Mark- och exploatering   |
| Peter Jensen-Urstad | Miljö- och räddningsförvaltningen/Miljökontoret |
| Jörgen Westerlund   | Eskilstuna energi och miljö/VA                  |

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Anna Ekwall  
Planchef

Johan Rosberg  
Planarkitekt