

Detaljplan för

## Del av Torshälla-Mälby 8:1

Mälby  
Eskilstuna kommun

### Granskningsutlåtande

---

#### Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådskedet, se bilagd samrådsredogörelse daterad 2017-02-03.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under granskningsskedet.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

#### Granskning

Fullständiga handlingar skickades till de berörda sakägarna, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen och Lantmäteriet. Övriga med ett väsentligt intresse av planförslaget har också fått fullständiga handlingar. Dessa är de som lämnat synpunkter under samrådet och som angett en adress eller annan personuppgift som gjort det möjligt att söka upp en adress. Övriga har kallats via annons i lokalpressen. Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 27 februari 2017 till och med den 20 mars 2017.

#### Inkomna synpunkter

15 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 11 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

#### Länsstyrelsen

Granskningsförslaget har beaktat synpunkt som framfördes i Länsstyrelsens samrådsyttrande daterat 2014-08-07. Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga i frågan om hur det nu utställda planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

- Lantmäteriet** Sida 2 i planbeskrivningen saknar uppgift om ägaren till Torshälla-Mälby 7:11 och delägarna i Torshälla-Mälby S:1 utöver Torshälla-Mälby 8:1. På sida 17 i planbeskrivningen står det att befintliga ledningar för VA ska flyttas söderut för att möjliggöra de nya fastigheterna. I registerkartan är befintliga ledningsrätter redovisade söder om u-området som går igenom det södra kvarteret. Vad är syftet med u-området om tanken är att flytta ledningarna söder om det befintliga läget idag? Det är tydligare redovisat på sida 24 i planbeskrivningen. Där anförs det att ledningarna ska ligga i u-området. Ändra sida 17 så att man förstår att ledningarna ska läggas i u-områdena.
- Förtydliga stycket om överföring av mark från Torshälla-Mälby 8:1 och 7:11 till samfälligheten Torshälla-Mälby S:1 så att det framgår att 8:1 enbart ska bestå av kvartersmark och att ingen kvartersmark ska överföras till Torshälla-Mälby S:1.
- Svar:*  
*Synpunkterna har noterats och planbeskrivningen har justerats enligt dem.*
- Sörmlands trafiken** Sörmlands Kollektivtrafikmyndighet ser positivt på utvecklingen av Mälby. Vill dock framhålla att det antal bostäder planen maximalt möjliggör, inte per automatik motiverar större turtäthet till området. En viktig faktor är fördelningen mellan permanent- och fritidsbebyggelse vilket påverkar det dagliga behovet av kollektivtrafik.
- Svar:*  
*Synpunkten har noterats. Planbeskrivningen kompletteras med information om att fördelningen av permanent och fritidsbebyggelse i området är en viktig faktor som påverkar det dagliga behovet av kollektivtrafik och därmed möjligheten till ökad turtäthet.*
- EEM VA**
- Befintligt VA-system**  
Det är bra som skrivits i planbeskrivningen att kapacitet finns för att ansluta det nya området. Anslutningen av befintliga närliggande fastigheterna bör utredas. Hela planområdet kommer att ingå i EEM verksamhetsområde för vatten och avlopp.
- Befintligt dagvattensystem**  
Det är bra som skrivits i planbeskrivningen att dagvatten hanteras lokalt men det är viktigt att skriva att dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer för dagvatten. Det finns bra förutsättningar för lokalt omhandertagande av dagvatten i planområdet och sen bräddning till befintligt dikessystemet. Det finns en dagvattenutredning ”Dagvattenutredning Torshälla - Mälby 8:1” Norconsult, 2014-12-08.
- Översvämningsrisk**  
Det är bra som skrivits i planbeskrivningen att naturområdet i östra delen av området kan fungera som en översvämningsyta vid kraftig nederbörd. Det är viktigt att också skriva att höjdsättningen av husgrunden och gatorna ska följa rekommendationen i Svenskt Vattens P105, Hållbar dag- och dränvattenhantering, 2011

*Svar:*

*Synpunkterna har noterats och planbeskrivningen har justerats enligt dem.*

**Mälby  
samfällighets  
förening**

**Torshälla-Mälby ga:1**

1. Samfällighetsföreningen förvaltar Torshälla-Mälby ga:1 som består av två sektioner. Sektion 1 omfattar i huvudsak de flesta vägarna, inklusive Vesterbergs väg. Sektion 2 omfattar endast Mälbyvägen som tjänar som utfart för den mesta av bebyggelsen på Torshälla huvud och Ängsholmen.
2. Då den nytilkommande bebyggelsen är belägen på bägge sidor om Vesterbergs väg. Då möjlighet finns att använda utfart åt bägge hållen ska de blivande fastigheterna ha andelstal i både sektion 1 och sektion 2.
3. Ett inträde i samfällighetsföreningen innebär att varje nytilkommen fastighet ska betala en inträdesavgift. Samfällighetsföreningen återkommer med storleken på denna avgift.

**Anläggningsbeslut**

4. Av anläggningsbeslutet för Torshälla-Mälby ga:1 framgår att det utrymme som upplåtes för anläggningen är de befintliga vägarna, såsom Vesterbergs väg, inklusive vägdiken, slänter och mötesplatser.
5. Detta innebär att samtliga befintliga diken, inom planområdet, och som betjänar Vesterbergs väg ingår i samfällighetsföreningens förvaltning.
6. Några åtgärder som berör dessa diken kan därmed inte utföras utan samråd med samfällighetsföreningen. Dikenas funktion som avrinning för vägkroppen får inte försämrats.

**Trafik och hastighet på Vesterbergs väg**

1. Den i planbeskrivningen uppskattade ökningen av trafiken på Vesterbergs väg (100 fordon/dag) innebär en fördubbling av nuvarande trafik. Detta kan knappast anses vara en liten ökning.
2. Samfällighetsföreningen har tidigare, utan resultat, fört en dialog med Länsstyrelsen om sänkning av hastigheten på Vesterbergs väg.
3. Åtgärder för att få en formell hastighetssänkning bör ligga på exploatören som förorsakar den ökade trafikmängden.

**Trafik och exploatering**

1. Vesterbergs väg är inte byggd för en exploatering av det slag som nu kommer att ske.
2. Innan exploateringsarbeten av något slag påbörjas kräver

Samfällighetsföreningen en opartisk besiktning av vägen från Mälarbadsvägen till exploateringsområdet.

3. Vesterbergs väg skall efter genomförd exploatering återställas till det skick den hade innan exploateringen påbörjades. Kostnaden för detta åvilar exploatören.
4. Samfällighetsföreningen avser att, under exploateringstiden, stänga av vägen mellan exploateringsområdet och Mälbyvägen för att därmed motverka rundkörning av byggtrafik.

Svar:

**Torshälla-Mälby ga:1**

*De tillkommande fastigheterna föreslås bli medlemmar i samfällighetsföreningen vilket beskrivs på sidan 21 i planbeskrivningen. För ny väg inom det södra området föreslås ny samfällighetsförening bildas. Vilka sektioner som de nytillkomna fastigheterna blir medlemmar i får beslutas mellan samfällighetsföreningen och fastighetsägaren för Torshälla-Mälby 8:1.*

**Anläggningsbeslut**

*Mälby samfällighetsförening kommer bli kontaktade av fastighetsägaren för Torshälla-Mälby 8:1 angående åtgärden som berör befintliga diken inom planområdet och diken som betjänar Vesterbergs väg.*

**Trafik och hastighet på Vesterbergs väg**

*Kommunen har bedömt att en ökning med 100 fordon/dygn inte bidrar till en stor total andel trafik på Vesterbergs väg. Ur ett procentuellt perspektiv uppfattas trafikökningen som stor då trafiken fördubblas jämfört med idag. Kommunen utgår dock från antalet nytillkommande fordon och bedömer att total trafikmängd efter byggnationen fortsatt är begränsad. För att undvika missförstånd ändras skrivningen ” Ökningen bedöms vara liten i sammanhanget ” till ” Den totala trafikmängd som exploateringen genererar bedöms vara liten och vägen bedöms klara en ökad fordonsbelastning”.*

*En hastighets-sänkning på Vesterbergs väg är av stor vikt för att bullernivåerna ska förbli låga i området. Fastighetsägaren för Torshälla-Mälby 8:1 tar på sig ansvaret för att verka för en hastighets-sänkning i området.*

**Trafik och exploatering**

*Fastighetsägaren för Torshälla-Mälby 8:1 ska anlita opartisk besiktningsman som utför besiktning av vägen innan exploateringsarbete påbörjas.*

*Fastighetsägaren för Torshälla-Mälby 8:1 ansvarar för och bekostar återställandet av Vesterbergs väg till det skick vägen hade innan påbörjad exploatering.*

**Torshälla-  
Mälby 7:11**

Avvattnings öster om planområdet sker genom området. Kräver att detta hanteras utreds så att avvattningen säkerställs.

*Svar:*

*Synpunkten har beaktats och utretts. Det är oklart med vilken rättighet ledningen ligger på platsen då det saknas registrerat servitut. Enligt reviderad dagvattenutredning av ÄC-konsult (2017-04-21) bör ledningen förläggas i vägmark. I detaljprojekteringen behövs även en kompletterande undersökning för att utreda dagvattenledningens nuvarande och kommande kapacitet och funktion, samt hur den ska avledas. Ägaren av fastigheten Torshälla-Mälby 7:11 bekostar eventuell flytt av ledningen. Exploatören ska bekosta samtliga anläggningar och anordningar för att avleda dagvatten från detaljplanen.*

**Torshälla-  
Mälby 8:59**

Som ägare av angränsande fastighet Torshälla-Mälby 8:59 har vi följande kommentarer till SBN/2011:392.

01:

I underlaget står att en förening arrenderar mark av oss. Detta stämmer inte utan respektive tomt arrenderas separat av markägaren. Det vill säga av mig och min syster, Veronica Marchione.

02:

Vi är i grunden positivt inställda till förslaget men ser ovillkorligen att alla ändringar, såsom exempelvis markhöjningar, på inget sätt ska inverka negativt på 8:59 och våra arrendatorers bekvämlighet och husfrid. Eventuella efterarbeten för att åtgärda exempelvis vattenavrinning in på vår mark, ökat slitage med mera ska, utan invändningar, ombesörjas och bekostas av ägaren till Torshälla-Mälby 8:1, i dagsläget Mälbypark AB.

*Svar:*

*Synpunkterna har noterats och planbeskrivningen justeras med informationen om att respektive tomt arrenderas av markägaren. En eventuell markhöjning inom planområdet kommer medföra att dagvattnet avrinner via befintliga och nya diken och dagvattenbrunnar som även rustas upp. Dessutom kommer två ytor för infiltration av dagvatten beredas inom planområdet. Er fastighet ligger högre än planområdet. Avrinningen sker därför naturligt mot planområdet. Risker att avrinning sker på er fastighet är därför mycket liten.*

**Arrendatorer  
på Torshälla-  
Mälby 8:59**

Vi är ägare av ett fritidshus på fastigheten Mälby 8:59 tomt 11 Skräddartorpsvägen 56.

Vi anser att landskapets kulturmiljö förstörs med tänkt exploatering och detaljplan. Området har ett landskap som innehåller både nya och äldre byggnader för permanentboende blandat med fritidshus där odlingsbar mark och uppvuxna ytor är i harmoni för landskapet.

Kommer tänkt exploatering att utföras kommer landskapets kulturmiljö förstöras och området tappar sin unika landskapsbild.

Skall området exploateras skall det utföras i betydligt lägre grad.

Vesterbergsväg är i dag väldigt dåligt skick och är i behov av omfattande beläggningsarbeten. Med tänkt exploatering kommer en ökning av trafik ske med mer än 100 % och det kommer den befintliga vägen ej att klara, inte ens när beläggningsarbetena är utförda.

*Svar:*

*Synpunkten inkom även vid samrådet och besvarades i samrådsredogörelsen. Eftersom förslaget har ändrats mellan samrådsförslaget och granskningsförslaget besvaras synpunkten igen men den här gången utifrån granskningsförslaget.*

*Synpunkterna har noterats. Det är oundvikligt att områdets karaktär kommer att förändras vid exploatering. Kommunen gör fortsatt bedömningen att planförslaget bidrar till en nyexploatering som värnar om områdets kulturmiljövärden och landskapskaraktär genom att:*

- Det möjliggör en småskalig bebyggelse med stora tomter som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelsen i omgivningen.*
- Viktiga kulturmiljövärden bevaras genom skydd av brynmiljön med odlingsrösen i öster samt rivningsskydd av befintlig huvudbyggnad i norr.*
- Ny bebyggelse norr om Vesterbergs väg utformas med karaktärsdrag som återfinns hos befintlig miljömässigt värdefull ekonomibyggnad.*

*Frågor gällande den befintliga vägens beläggning bör i första hand ställas till vägföreningen. Kommunen har bedömt att Vesterbergs väg klarar en ökning med 100 fordon/dygn. Bedömningen utgår från att den totala trafikmängden som exploateringen genererar är liten samt att vägen är asfalterad. Det kan även tilläggas att planförslaget bidrar till en utökning av vägföreningens delägarkrets och därmed en utökning av den ekonomiska basen för förvaltningen vilket gynnar föreningen och bidrar till att vägens standard får ökade förutsättningar att upprätthållas.*

**Arrendatorer  
på Torshälla-  
Mälby 8:59**

Vi har tagit del av samrådshandling för detaljplan gällande del av Torshälla-Mälby 8:1 och vill härmed lämna våra synpunkter och kommentarer.

Vi anser att landskapets kulturmiljö skulle förstöras med planerad exploatering. Som det nu är, består området av en gammal kulturbygd, odlad mark och uppvuxen skog. Bebyggelsen består av äldre byggnader från tidigare delen av 1900-talet, små fritidshus och ett fåtal hus för permanentboende. Detta skapar en sammanhängande harmoni i landskapet. Skulle tänkt exploatering genomföras, skulle landskapets kulturmiljö förstöras och området tappa sin unika landskapsbild. Viktiga kulturvärden skulle därmed gå förlorade för framtiden.

Staden breder ut sig på bekostnad av landsbygden. Vi har svårt att förstå, när vi läser i samrådshandlingen, hur denna tänkta exploatering överensstämmer med översiktsplanen:

*Huvudprincipen enligt den gällande översiktsplanen är att staden ska förtätas inifrån och ut. På så sätt motverkas att staden breder*

*ut sig, vilket är ett led i att skapa en långsiktig hållbar kommun. (s 2)*

Denna exploatering av odlingsbar mark går tvärs emot kommunens egen intention - istället för att förtäta staden går man ut på landsbygden och skapar en bebyggelse som är relativt tät.

- Om man ändå beslutar att genomföra denna exploatering, anser vi att den är alltför omfattande, alltför tät. Den bör då ske i betydligt lägre grad för att inte vara fullt lika menlig.
- Vi håller inte med om uppskattningen av Vesterbergs väg. Vi bedömer att den idag är i mycket dåligt skick och i behov av omfattande under- och beläggningsarbeten. Med tänkt exploatering kommer en markant ökning av trafiken att ske. Det kommer den befintliga vägen inte att klara.
- Vägen är nu så dålig att det i mittenpartiet har bildats en puckel, som slår i underredet på bilarna. Att först utsätta vägen för tung trafik i och med anläggningsarbeten och byggnation och på det lägga 100 bilar/dag är helt och hållet ohållbart!! Hur har man uppskattat att vägen ska hålla för den påfrestningen?
- Att sedan belasta oss sommarstugeägare med den kostnaden det blir för att återställa vägen i körbart skick är inte bara orimligt, det är fräckt!! Det är inte de permanentboende som kommer att få stå för den kostnaden, eller markägarna, det är ägarna och nyttjarna till hela Mälbys fritidshus!
- Vi anser att Eskilstuna Kommun, i händelse av föreslagen byggnation, ska ta sitt ansvar, när man bygger ut och drar in pengar på sina anläggningar, istället för att skjuta över kostnaderna på dem som inte har någon önskan om ökad trafik!

*Svar:*

*Stora delar av synpunkten inkom även vid samrådet och besvarades i samrådsredogörelsen. De tre sista punkterna är dock helt nya. Eftersom förslaget har ändrats mellan samrådsförslaget och granskningsförslaget besvaras synpunkten i sin helhet igen men den här gången utifrån granskningsförslaget.*

*Synpunkterna har noterats. Det är oundvikligt att områdets karaktär kommer att förändras vid exploatering. Kommunen gör fortsatt bedömningen att planförslaget bidrar till en nyexploatering som värnar och stärker områdets kulturmiljövärden och landskapskaraktär genom att:*

- Det möjliggör en småskalig bebyggelse med stora tomter som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelsen i omgivningen.*
- Viktiga kulturmiljövärden bevaras genom skydd av brynmiljön med odlingsrösen i öster samt rivningsskydd av befintlig huvudbyggnad i norr.*
- Ny bebyggelse norr om Vesterbergs väg utformas med karaktärsdrag som återfinns hos befintlig miljömässigt värdefull ekonomibygnad.*

*Enligt Översiktsplan 2030 som vann laga kraft den 17 maj 2016 är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Utanför stadskärnorna ska förtätning ske längs med prioriterade stråk för bebyggelse och befintliga kollektivtrafikpunkter eller stråk. Både Mälarbadsvägen och Mälbyvägen är utpekade som prioriterade stråk i översiktsplanen. Planområdet ligger i närheten av befintligt stråk för kollektivtrafik (300 meter till närmsta busshållplats).*

*Frågor gällande den befintliga vägens beläggning bör i första hand ställas till vägföreningen. Kommunen har bedömt att Vesterbergs väg klarar en ökning med 100 fordon/dygn. Bedömningen utgår från att den totala trafikmängden som exploateringen genererar är liten samt att vägen är asfalterad.*

*Vi har mottagit synpunkten om att det har bildats en puckel på vägen. Informationen bör även delges vägföreningen som ansvarar för vägens skick. Innan exploateringen påbörjas kommer en inventering av vägens skick att genomföras. Inventeringen är främst till för att dokumentera de skador som uppstår under exploateringen, men kan även användas för att belysa vägens skick idag och vilka upprustningar som behövs göras. Fastighetsägaren för Torshälla-Mälby 8:1 ansvarar för inventeringen, kontakta därför dem vid eventuella frågor.*

*Eventuella skador som uppstår under exploateringen kommer att bekostas av exploatören. Efter exploateringen blir dessutom reparationer av nuvarande vägskador mindre kostsamma för befintliga medlemmar i vägföreningen. Det beror på att planförslaget bidrar till en utökning av den befintliga vägföreningens deltagarkrets och därmed fler medlemmar som tillsammans kan dela på kostnaderna.*



**Arrendatorer  
på Torshälla-  
Mälby 8:59**

Vi vill härmed komma med våra synpunkter på planerna på exploatering av Torshälla-Mälby 8:1.

Såsom sommarboende i närheten av det aktuella området (vi bor på Vesterbergs väg 7) vill vi protestera mot exploateringen. Området är idag en uppskattad del av Torshälla-Mälby, som lockat många av oss säsongsboende till kommunen. Vesterbergs vägs unika mosaiklandskap, dess mix av små åkerjordar, täta skogsområden och kulturhistoriskt intressanta byggnader, samt kulturmiljöns påtagliga närvaro, är av stort värde för oss boende i närområdet. Just det specifika området Torshälla-Mälby 8:1 är en påfallande idyll som alltid får oss att stanna upp och njuta på våra promenader i området.

De senaste åren har vi noterat att många barnfamiljer från mer tätbefolkade delar av Mälardalen sökt sig som sommargäster till Torshälla och Mälby, inte minst för områdets speciella karaktär där en lantlig idyll möter småstadens charm. Vi är nu rädda för att denna karaktär kommer att försvinna om området runt Vesterbergs väg skulle förtäas.

Förutom de oersättliga förluster av kulturmiljö och natur som en exploatering skulle innebära befarar vi också att själva exploateringsfasen skulle innebära stora påfrestningar för området.

Exploatering pågår redan på området Gullängen strax söder om Torshälla-Mälby 8:1, och ytterligare ett större projekt i närområdet skulle göra att denna del av kommunen förvandlas till en stor byggarbetsplats, vilket skulle innebära en katastrof för oss säsongsboende, liksom för fastboende.

Vi motsätter oss därför starkt den planerade exploateringen.

*Svar: Synpunkterna har noterats. Det är oundvikligt att områdets karaktär kommer att förändras vid exploatering. Kommunen gör fortsatt bedömningen att planförslaget bidrar till en nyexploatering som värnar och stärker områdets kulturmiljövärden och landskapskaraktär genom att:*

- *Det möjliggör en småskalig bebyggelse med stora tomter som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelsen i omgivningen.*
- *Viktiga kulturmiljövärden bevaras genom skydd av brynmiljön med odlingsrösen i öster samt rivningsskydd av befintlig huvudbyggnad i norr.*
- *Ny bebyggelse norr om Vesterbergs väg utformas med karaktärsdrag som återfinns hos befintlig miljömässigt värdefull ekonomibyggnad.*

**Sommarstuge-  
föreningen  
Sommarhagen,  
8:59 och  
arrendatorer på  
Torshälla-  
Mälby 8:59**

Vi har tagit del av granskningsförslaget för detaljplan gällande del av Torshälla-Mälby 8:1 och vill härmed lämna våra synpunkter.

- **Vi anser att landskapets kulturmiljö skulle förstöras med planerad exploatering.**

Som det nu är, består området av gammal kulturbygd, odlad mark och uppvuxen skog. Bebyggelsen består av äldre byggnader från tidigare delen av 1900-talet, små fritidshus och ett fåtal hus för permanentboende. Detta skapar en sammanhängande harmoni i landskapet. Skulle tänkt exploatering genomföras, skulle landskapets kulturmiljö förstöras och området skulle tappa sin unika landskapsbild. Viktiga kulturvärden skulle därmed gå förlorade för framtiden.

- **Staden breder ut sig på bekostnad av landsbygden.**

Vi har svårt att förstå när vi läser granskningsförslaget, hur denna tänkta exploatering överensstämmer med översiktsplanen:

*Huvudprincipen enligt gällande översiktsplan är att staden skall förtätas inifrån och ut. På så sätt motverkas att staden breder ut sig vilket är ett led i att skapa en långsiktigt hållbar kommun. (s2)*

Denna exploatering av odlingsbar mark går tvärs emot kommunens egen intention istället för att förtäta staden går- man ut på landsbygden och skapar en bebyggelse som är relativt tät.

- Om man ändå beslutar att genomföra denna exploatering, anser vi att den är alltför omfattande. Den bör ske i betydligt lägre grad för att inte vara fullt lika menlig.
- Vi håller inte med om uppskattningen av Vesterbergs väg. Vi bedömer att den idag är i dåligt skick och behov av omfattande beläggningsarbeten. Med tänkt exploatering kommer en markant ökning av trafiken att ske. Det kommer den befintliga vägen inte att klara, inte ens när beläggningsarbetena är utförda.
- Trafiken på Mälarbadsvägen är idag ganska högljudd. Sammantaget med trafiken till och från den nya exploateringsytan skulle bullernivån öka ytterligare för boende på den delen av Vesterbergsväg.
- I avsnittet Fastighetsrättsliga frågor (s 22) anger man berörda fastigheter. Fortfarande finns vi som är boende på fastighet 8:59 ej med, trots att vi skulle beröras i hög grad. Vi är 10 st fritidshusägare som närmast berörs och ytterligare 16 i närområdet.
- Oklarheter vad som kommer hända med vattenföreningen som de 10 närmaste fritidshus ägare är medlemmar i.

*Kommentar:*

*Stora delar av synpunkten skickades in vid samrådet. Eftersom förslaget har ändrats mellan samrådsförslaget och granskningsförslaget besvaras synpunkten igen men den här gången utifrån granskningsförslaget.*

*Synpunkterna har noterats. Det är oundvikligt att områdets karaktär kommer att förändras vid exploatering. Kommunen gör fortsatt bedömningen att planförslaget bidrar till en nyexploatering som värnar och stärker områdets kulturmiljövärden och landskapskaraktär genom att:*

- Det möjliggör en småskalig bebyggelse med stora tomter som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelsen i omgivningen.*
- Viktiga kulturmiljövärden bevaras genom skydd av brynmiljön med odlingsrösen i öster samt rivningsskydd av befintlig huvudbyggnad i norr.*
- Ny bebyggelse norr om Vesterbergs väg utformas med karaktärsdrag som återfinns hos befintlig miljömässigt värdefull ekonomibyggnad.*

*Enligt Översiktsplan 2030 som vann laga kraft den 17 maj 2016 är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Utanför stadskärnorna ska förtätning ske längsmed prioriterade stråk för bebyggelse och befintliga kollektivtrafikpunkter eller stråk. Både Mälarbadsvägen och Mälbyvägen är utpekade som prioriterade stråk i översiktsplanen. Planområdet ligger i närheten av befintligt stråk för kollektivtrafik (300 meter till närmsta busshållplats).*

*Frågor gällande den befintliga vägens beläggning bör i första hand ställas till vägföreningen. Kommunen har bedömt att Vesterbergs väg klarar en ökning med 100 fordon/dygn. Bedömningen utgår från att den totala trafikmängden som exploateringen genererar är liten samt att vägen är asfalterad.*

*•Trafiken på Mälarbadsvägen är idag ganska högljudd. Sammantaget med trafiken till och från den nya exploateringsytan skulle bullernivån öka ytterligare för boende på den delen av Vesterbergs väg.*

*Enligt kommunens bedömning finns det ingen risk att gällande riktvärden (trafikbullerförordningen (SFS 2015:216)) överskrids. Ny hastighet på Vesterbergs väg föreslås blir 30 km/h vilket även kommer leda till reducerade trafikbullernivåer. Fastighetsägaren för Torshälla-Mälby 8:1 tar på sig ansvaret för att verka för en hastighetssänkning i området.*

*Er synpunkt gällande berörda fastigheter besvarades även i samrådsredogörelsen, men eftersom frågan återkommer i ert granskningsyttrande upprepas svaret från samrådsredogörelsen. Med berörda fastigheter som anges på sidan 22, avses fastigheter som ingår inom detaljplaneområdets avgränsning. Självfallet berörs ni som angränsande fastighet av planförslaget, men er fastighet är inte inom planområdet.*

*Kommunen redovisar förslag i planbeskrivningen på sidan 24 på hur vattenföreningen kan hanteras efter byggnationen. Vattenföreningen är informell och har sin anslutning till Eskilstuna Energi och miljö AB ledningsnät. Det är oklart med vilken rättighet föreningens ledningar ligger på platsen då det saknas registrerade servitut eller gemensamhetsanläggning. Ledningarna måste flyttas i samband med exploateringen. Exploatören bekostar flytt av befintlig vatten- och avloppsledning på kvartersmark och anläggande av nya u-områden. De alternativ som finns för vattenföreningen är:*

- *Ny anslutningspunkt anvisas till föreningen.*
- *Fastighetsägarna erbjuder enskilda förbindelsepunkter och föreningen avvecklas.*

## **Yttranden utan erinran**

Länsstyrelsen, Räddningstjänsten, EEM Energi, Torshälla stads nämnd.

## **Övriga ändringar**

Tillåten byggnadshöjd för bebyggelsen norr om Vesterbergs väg har justerats från 5,5 m till 5,8 m. Justeringen möjliggör byggnation av bostadslängor i tre våningar, två våningar och en loftvåning med 40 graders takvinkel.

Maximalt antal bostäder som planen möjliggör har justerats från 21 till 23 stycken i planbeskrivningen. Inga förändringar av planen har gjorts som möjliggör detta men det anses troligt att bostadslängorna i planområdets norra del kan inrymma 10 bostäder istället för 8 stycken.

Parkeringsytan norr om Vesterbergs väg har utökats. Det har gjorts för att möjliggöra parkering enligt ett skissförslag som exploatören presenterade efter att planen ställts ut för granskning.



*Illustrationsplanen visar möjlig utformning av detaljplaneområdets norra del. Den blåstreckade linjen visar parkeringsytans avgränsning i granskningsförslaget. Den röda linjen visar förslag på ny dragnings. Ny dragnings möjliggör parkeringsgarage/parkeringssyta enligt illustrationsplanen.*

Primärkartan till plankartan har uppdaterats. Några byggnader uppdaterades i januari 2016 och fanns inte med i kartan. Dock har inte alla kartor i planbeskrivningen uppdaterats med den senaste primärkartan.

### **Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget**

- De synpunkter som anser att tänkt exploatering förstör områdets kulturmiljövärden och landskapsbild har inte kunnat tillgodoses. Inga förändringar som påverkar kulturmiljö och landskapsbild har gjorts sedan granskningsförslaget. Kommunen anser att planförslaget värnar och stärker områdets kulturmiljövärden och landskapsbild.
- De synpunkter som vill att området ska exploateras i betydligt lägre grad har inte kunnat tillgodoses. Inga förändringar som påverkar exploateringsgraden har gjorts sedan granskningsförslaget. Kommunen anser att exploateringsgraden är rimlig med hänsyn till områdets landsbygdskaraktär. Förslaget möjliggör en småskalig bebyggelse med stora tomter som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelsen i omgivningen.
- De synpunkter som anser att Vesterbergs väg inte klarar den trafikökning som exploateringen genererar har inte kunnat tillgodoses. Kommunen har bedömt att Vesterbergs väg klarar en ökning med 100 fordon/dygn. Bedömningen utgår från att den totala trafikmängden som exploateringen genererar är liten samt att vägen är asfalterad. Planförslaget bidrar även till en utökning av vägföreningens delägarkrets och därmed en utökning av den ekonomiska basen för

förvaltningen vilket gynnar föreningen och bidrar till att vägens standard får ökade förutsättningar att upprätthållas.

- Önskemål om att kommunen eller ny samfällighet kopplad till de nya fastigheterna tar över huvudmannaskapet av Vesterbergs väg.
- De åsikter som anser att bullernivåerna kommer att bli högre vilket kommer förstöra områdets lugna karaktär har inte kunnat tillgodoses. Inga förändringar som påverkar trafikmängden efter byggnationen och därmed bullernivåerna har gjorts efter granskningsförslaget. Enligt kommunens bedömning finns det ingen risk att gällande riktvärden (trafikbullerförordningen (SFS 2015:216)) överskrids. Ny hastighet på Vesterbergs väg föreslås blir 30 km/h vilket även kommer leda till reducerade trafikbullernivåer. Fastighetsägaren för Torshälla-Mälby 8:1 tar på sig ansvaret för att verka för en hastighetssänkning i området.
- Synpunkten som vill att lokal vattenförening ska vara kvar kan inte med säkerhet tillgodoses. Vattenföreningen är informell och har sin anslutning till Eskilstuna Energi och miljö AB ledningsnät. Det är oklart med vilken rättighet föreningens ledningar ligger på platsen då det saknas registrerade servitut eller gemensamhetsanläggning. Ledningarna måste flyttas i samband med exploateringen. De alternativ som finns för vattenföreningen är:
  - o Ny anslutningspunkt anvisas till föreningen.
  - o Fastighetsägarna erbjuder enskilda förbindelsepunkter och föreningen avvecklas.
- Synpunkter mot byggnation av platsen kan inte tillgodoses. Detaljplanen medför att platsen får bebyggas.
- De synpunkter som menar att byggnationen leder till ökad ljuskastning från trafik på befintliga fastigheter kan inte tillgodoses. Byggnationen kommer att leda till ökad trafik och därmed ökad ljuskastning.
- De synpunkter som menar att ekonomibyggnaden borde bevaras kan inte tillgodoses. En lösning för att ha kvar ekonomibyggnaden har diskuterats men om den ska göras om till lokaler eller garage behöver en omfattande renovering utföras vilket inte blir ekonomiskt försvarbart.

### **Sakägare/privatpersoner som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget**

#### **Samråd**

Sakägare 2: Arrendatorer Torshälla-Mälby 8:59

Sakägare 3: Arrendatorer Torshälla-Mälby 8:59

Sakägare 4: Arrendatorer Torshälla-Mälby 8:59

Privatperson 1: Sommarbostadsföreningen Mälbynäs och Ekstugan upa.,

Sakägare 5: Torshälla-Mälby 8:59

Privatperson 2: Torshälla 3:47  
Sakägare 6: Torshälla-Mälby 1:8

### **Granskning**

Sakägare 3: Arrendatorer på Torshälla-Mälby 8:59  
Sakägare 4: Arrendatorer på Torshälla-Mälby 8:59  
Sakägare 5: Arrendatorer på Torshälla-Mälby 8:59  
Sakägare 6: Sommarstugeföreningen Sommarhagen  
Sakägare 7: Arrendatorer på Torshälla-Mälby 8:59  
Mälby samfällighetsförening

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen för Del av Torshälla-Mälby 8:1 upprättad den 30 maj 2017.

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Anna Ekwall  
Planchef

Julia Frisk  
Planarkitekt