

Detaljplan för

Torlunda S:2 del av. m.fl. södra

Hällbybrunn
Eskilstuna kommun

Utställningsutlåtande

Allmänt

Utställningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2017-10-24.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under utställningsskedet.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

Utställning

Sakägarbrev med information om var planförslaget är tillgängligt och att fullständiga handlingar kan beställas skickades till de berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen och Lantmäteriet. Övriga har kallats via annons i lokalpressen. Detaljplanen har under utställningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Ett öppet hus hölls den 6 december 2017, klockan 17-19. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 1 december 2017 till och med den 22 december 2017.

Inkomna synpunkter

12 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 6 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

D. Carnegie & Co

Yttrande över granskningshandling för detaljplan Torlunda S:2 del av, m.fl. Södra diarienummer SBN/2010:149, Eskilstuna kommun.

D. Carnegie & Co äger genom vårt dotterbolag Graflunds Byggnads Aktiebolag fastigheten Hällby-Ökna 1:46. Vi ser en stor potential med fastigheten som genom ombildning och fastighetsreglering med delar av fastigheterna Hällby-Ökna 1:44 och Hällby-Ökna 1:45 området nedan kallad exploateringsfastigheten kan utvecklas med flerbostadshus. Förtättningsförslaget med flerbostadshus har under lång tid i positiv anda diskuterats med Eskilstuna kommun.

Planbestämmelse – BH₁

Planförslaget anger en bestämmelse om handel i bottenvåningen för exploateringsfastigheten. Handel är inte aktuellt för fastigheten varvid H bestämmelsen bör tas bort.

Planbestämmelse – Mark och Vegetation, dagvatten

Dagvattnet för den nya bebyggelsen inom exploateringsfastigheten ska tas om hand med sk lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Placering av dagvattendamm eller kassettmagasin utreds i dagsläget varvid placering och omfattning/utformning inom exploateringsfastigheten inte är fastställd. Planförslaget har en bestämmelse om dagvatten som berör Hällby-Ökna 1:44 som kommer ombildas och ingå i exploateringsfastigheten. Bestämmelse om dagvatten på fastigheten Hällby-Ökna 1:44 bör tas bort då placering av utrymme för dagvattenhantering inom hela exploateringsfastigheten inte är utredd och fastställd.

Planbestämmelse – Mark och Vegetation, n₁ bygglov för fällning

Planförslaget anger att bygglov krävs för fällning av befintligt träd. Trädet är idag beläget mitt i exploateringsområdet och försvårar en utbyggnad. Fällning bör tillstyrkas innebärande att *n₁* bestämmelsen tas bort. Istället planteras ny vegetation inom exploateringsområdet som ersättning. Omfattning av ny vegetation föreslås regleras i exploateringsavtal.

Svar:

Exploateringsområdet samt de berörda fastigheterna har utgått ur detaljplanen. Synpunkterna hanteras och besvaras i separat ärende.

Eskilstuna energi och miljö Elnät AB

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB har tagit del av översända handlingar för interngranskning – Torlunda S:2 del av m.fl. Södra (Hällby Etapp 1) och har följande synpunkter.

Detaljplan sida 15 (21) återfinns:

**Teknisk
försörjning**

**El, tele,
bredband och**

Eskilstuna Energi och Miljö AB är ansvariga för elledningar. Skanova har ledningar i området.

värme Hushållen har enskild uppvärmning.

Ändras till:

Teknisk försörjning

El, tele, bredband och värme

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB är ansvariga för elledningar. Befintligt elnät har inte kapacitet för utbyggnaden, ovan nämnd Område 2 och Område 3, utan att ny transformatorstation byggs på E-område efter Hagaholmsvägen enligt detaljplanen. Skanova har ledningar i området. Hushållen har enskild uppvärmning.

Detaljplan sida 18 (21) återfinns:

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

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

Ändras till:

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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.

Detaljplan sida 20 (21) återfinns:

Ekonomiska frågor

Ledningsåtgärder

Ansökan hos Lantmäterimyndigheten om ledningsrätt utförs och bekostas av berörd ledningsägare. Ingen ersättning skall utgå för en eventuell ledningsupplåtelse.

Ändras till:

Ekonomiska frågor

Ledningsåtgärder

Ansökan hos Lantmäterimyndigheten om ledningsrätt eller övrigt inskrivningsärende kan utföras och bekostas av berörd ledningsägare. Ingen ersättning skall utgå för en eventuell markupplåtelse. Lika gäller för E-område.

Detaljplan sida 20 (21) återfinns:

Tekniska frågor

VA, fjärrvärme, el, bredband och avfall

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

Ändras till:

**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.

El

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.

Svar:

Ändringarna är genomförda.

**Eskilstuna
energi och
miljö AB,
Återvinning**

Renhållningsföreskrifter för Eskilstuna kommun ska efterföljas i alla stycken, fokus på vägar och tillgänglighet till avfallsutrymmen/återvinningshus.

Svar:

Synpunkten tas med i det fortsatta arbetet. Planbeskrivningen kompletteras för förtydligande.

Sakägare 1

Sakägaren har skickat in en skiss av ett förslag till utveckling av Hällby Torg/Centrum.

Svar:

Tack för förslaget. Tyvärr ägs den avsedda marken inte av Eskilstuna kommun.

Sakägare 2

Synpunkter avseende flytt av nuvarande lekplats på Anneviksvägen

Formulering i granskningsförslaget

”Den befintliga lekplatsen vid Anneviksvägen ligger i utkanten av bebyggelsen. Att flytta lekplatsen till en placering längs med Hällbystigen skulle göra att lekplatsen kan få ett mer centralt läge i Hällby och på en plats där fler personer vistas.”

Motiv för flytten?

Bakgrunden till flytten antas vara, att tomten bedömts som särskilt lämplig för placering av en ny villa, vilket framgår av planförslaget. Dock är den föreslagna nya placeringen av lekplats tveksam ur främst tillgänglighetssynpunkt. Någon barnkonsekvensanalys har - såvitt framgår av planhandlingarna - inte gjorts av förslaget till flytt av lekplatsen.

Nuvarande funktion

Generellt sett fungerar lekplatser i villaområden ofta som viktiga träffpunkter för både barn och vuxna genom att umgänget kan ske på ”neutral mark” och således inte förutsätter att man redan är bekanta. Detta är viktigt ur social synvinkel för både barn och vuxna.

Fenomenet gäller också den här lekplatsen. Detta känner jag till eftersom jag passerar platsen under mina i princip dagliga promenader. Främst är det barn i vuxnas sällskap som vistas här. Ofta ser man flera vuxna med sina barn samtidigt, vilket stärker intrycket av träffpunkt. Men lekplatsen används också av lite större barn och i viss mån av tonåringar.

Platsen är inte optimalt placerad med tanke på det antagna upptagningsområdet (i utkant) och har dessutom ett ganska torftigt innehåll och utformning. Platsen kan inte nås på ett trafiksäkert sätt.

Detaljplanens förslag till ny placering

Den föreslagna platsen för lekplats har i sig en del naturliga kvaliteter för lek och själva leken kan ske relativt trafiksäkert på avstånd från biltrafik. Dock kan platsen inte nås på ett trafiksäkert sätt. För dem som idag använder den nuvarande lekplatsen – sannolikt främst boende på Anneviksvägen och villorna kring Hagalundsvägen – är det föreslagna nya läget perifert och torde uppfattas höra till radhusbebyggelsen i kv Brudslöjan. Dessutom blir avståndet cirka 200 m längre, eftersom vägen hit måste runda villatomterna söder om Hagaholmsvägen.

Den aktuella grönytan används i viss mån redan i dag för mer rörelseintensiva lekar av barn boende i Brudslöjan och villorna runt omkring, men på grund av att gräsytan klipps bara vid enstaka tillfällen under sommarsäsongen kan den inte utnyttjas till sin fulla potential. En väl utrustad lekplats (kvarterslek) finns för övrigt i ett ganska stort centralt grönområdet inom Brudslöjans radhusbebyggelse. Attraktiviteten i en ny lekplats i det föreslagna området skulle knappast vara särskilt stor för de barn som bor i Brudslöjan och tveksamt för boende längs Anneviksvägen med tanke på sämre tillgänglighet.

Möjlig annan placering

En placering av lekplatsen på grönytan i anslutning till parkvägen mellan Hällbystigen och Hagaholmsvägen skulle sannolikt upplevas som mer tillgänglig för dem som nu använder den aktuella lekplatsen. Dock kvarstår tveksamhet ur trafiksäkerhetssynpunkt för små barn utan vuxet sällskap. Platsen är arealmässigt mindre än den i planförslaget och dessutom beväxt till cirka hälften av träd och sly. En lekplats här skulle kräva en gallring bland befintliga träd med urval av de mest långsiktigt stabila. Befintlig vegetation erbjuder därtill kvaliteter för leken.

Svar:

En barnkonsekvensanalys har inte gjorts. Föreslagen plats, längs Hällbystigen, är idag planlagd som parkmark i plan. Exakt ny placering är upp till Park- & Naturavdelningen på Eskilstuna kommun att bestämma efter planarbetet.

Privatperson 1 Jag har följande invändningar på den plan som ligger för granskning

1. Det är fullt på förskolorna (dagis) i Hällbybrunn de tre som finns. Ska man nu bygga fler bostäder så kommer det leda till mer barn i Hällby vilket är trevligt men då måste man ha en plan för hur man ska fixa det. Att säga att det ska kollas på i etapp 4 är inte ett svar, man säger bara att man inte har någon lösning. Säger man inte hur man ska lösa det här redan nu flyttar

man bara problemet man kan få framåt utan att säga annat än att man tänker kolla på det i etapp 4 som man inte vet datum på.

2. Det gäller Skolan.

Den är i dag helt överfull med skolelever. När man nu ska få mer bostäder hur ska man lösa att alla i Hällby som vill får plats i skolan? Det finns det inga uppgifter om i underlaget.

3. Infrastrukturen

Hur har man säkerhetsställt att befintliga vägar kommer klara av det nya trycket av bilar som medföljer med de nya bostäderna. Det är idag redan väldigt mycket bilar som inte har parkeringsplatser så att bara hänvisa till kommunal standard utan att säga vad som gäller är fel enligt mig, skriv ut formeln som gäller är det 2 bilar per lägenhet eller är det 0,75 bil per lägenhet?

4. Man ska bygga högre hus än vad den befintliga.

Hur har man tänkt här? Det kommer ju påverka synen bilden av området totalt, högre hus gör så att det kan bli mörkare mellan husen i områden som vart öppna.

Svar:

- 1. Det finns ett behov av att utveckla skola och förskola i Hällbybrunn. Anledningen till att utvecklingen av skola och förskola skjuts till etapp 4 är bristen av utrymme för skola och förskola i övriga etapper tillsammans med de befintliga skolorna och förskolornas placering. Planarbetet har samrått med Barn och utbildningsförvaltningen.*
- 2. Se punkt 1.*
- 3. I planarbetet har kommunens trafikplanerare medverkat. Bedömningen är att befintliga vägnätet klarar den ökade belastningen. Anledningen till att hänvisningarna görs till gällande parkeringsnorm är att parkeringsnormen kan ändras i framtiden. Detaljplanen syftar till att vara aktuell nu så väl som i framtiden.*
- 4. Bedömningen har gjorts att en högre hushöjd är lämplig på föreslagna platser. I framtagandet av detaljplanen har höjderna och dess konsekvenser undersökts.*

Yttranden utan erinran

Eskilstuna Energi och Miljö VA AB
Eskilstuna Kommunfastigheter
Länsstyrelsen
Sörmlands kollektivtrafik
Trafikverket
Vattenfall eldistribution

Övriga ändringar

Plankartan

Grundkartan har uppdaterats.
Fastigheterna Hällby-Ökna 1:45, Hällby-Ökna 1:46, Hällby-Ökna 1:175>2,

Hällby 18:2 samt merparten av Hällby-Ökna 1:44 utgår ur planområdet.

Planbeskrivningen

Exploateringsområde 1 har utgått.

Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

Från utställningen

Privatperson 1 Att säga att situationen för skola/förskola ska utredas i etapp 4 räcker inte.

Att hänvisning till parkeringsnorm ska bytas mot fasta värden.

Från samrådet

Sakägare 2 Vi motsäger oss all form av bestämmelser som begränsar vår möjlighet att uppföra bebyggelse obehindrat inom vår fastighet, det vill säga prickmarken mellan hus och gata längs de vägar med kulturhistoriska värden.

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.

Sakägare 3 Önskar att det inte byggs inom område 3.

Sakägare 4 ”De mindre grönområdena i området bör bevaras”. Vi anser således att byggnation med markförstöring grönområde inte bör tillåtas.

De nya husen bör inte överstiga höjden på de redan uppförda byggnaderna.

Avstyckning bör inte ske av tomter ske på det område som är planerat i planförslaget och inte heller några byggnader uppföras.

Sakägare 5 Vi vill absolut inte att det byggdes högre än tvåvåningsfastigheter inom område 2 och ingenting inom område 3 alls.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen för Torlunda S:2 del av. m.fl. södra upprättad den 21 Maj 2018 och reviderad den 15 juni 2018.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Johan Rosberg
Planarkitekt