



VÄSTERÅS STAD

Amal Mayoufi
amal.mayoufi@vasteras.se

PLANUPPDRAG

Datum
2022-11-17

Diariernr
2020/00612

1 (4)

Byggnadsnämnden DP 1984

Detaljplan för del av Björksta-Vedby 1:1, Björksta, Västerås PLANUPPDRAG



Ansökan

Fastighetsägaren Westmannastiftelsen har inkommit med en ansökan om detaljplaneläggning för en del av fastigheten Björksta-Vedby 1:1, Björksta, Västerås den 2020-06-11. Byggnadsnämnden har lämnat positivt planbesked den 2020-10-13.

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av fristående småhus på stora tomter, men även flerbostadshus med både bostadsrätter och hyresrätter. Utöver bostäder ska det under planprocessen undersökas om detaljplanen ska möjliggöra för en förskola och serviceverksamhet (bystuga).

Gällande planer

Översiktsplan

För planområdet gäller kommuntäckande översiktsplan "Västerås 2026". Syftet med detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens strategier: "Bostäder för alla"; "Livskraftig landsbygd med starka serviceorter"; "Kulturarv och utveckling i samklang".

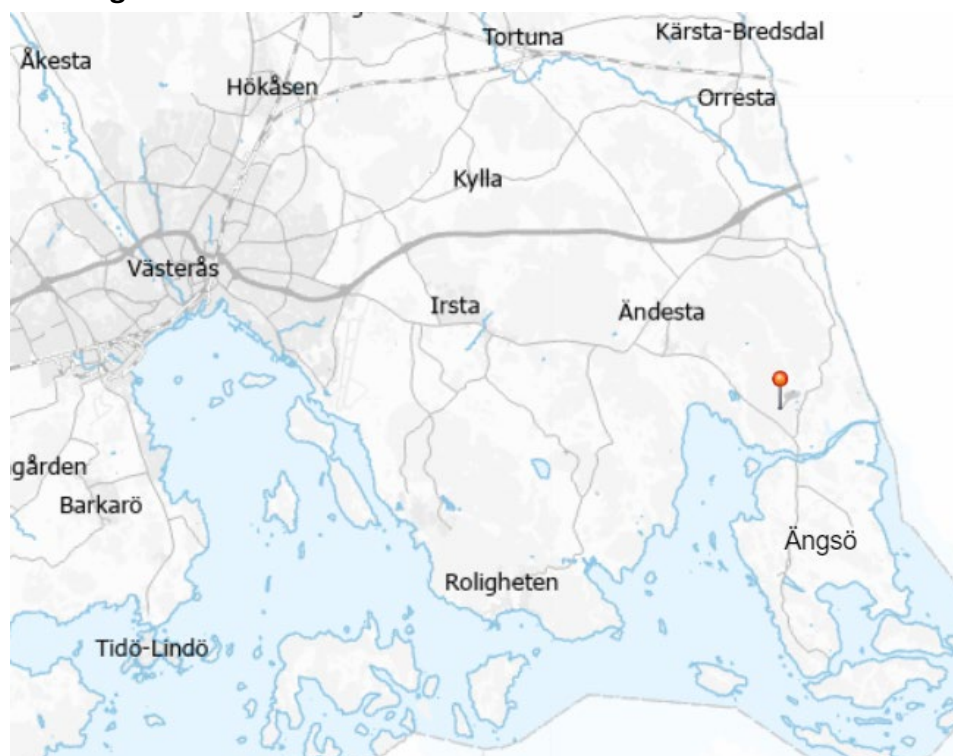
Den övergripande ambitionen i översiktsplanen (ÖP) är att Västerås landsbygd ska vara levande. Det ska finnas möjligheter att bo bra, utveckla entreprenörskap och företagande. Utöver de nio serviceorter som ÖP pekar ut, bör bebyggelse utanför serviceorterna ske genom kompletteringar av befintliga byar eller grupper av hus, snarare än spridd bebyggelse.

Förvaltningen bedömer att projektiden är förenlig med översiktsplanen. Utifrån ett generationsperspektiv är det positivt att förslaget innehåller både småhus och flerbostadshus. Idag finns ett stort behov av att kunna bo kvar på landsbygden, även då förutsättningarna för att bo i småhus inte finns. Stor hänsyn behöver tas till bebyggelsens anpassning till det omgivande landskapet, natur- och kulturmiljö och till friluftslivet. Förutsättningarna för att skapa gång- och cykelförbindelser samt tillgång till kollektivtrafik och övrig kommunal service behöver utredas och analyseras.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt.

Befintliga förhållanden



Det aktuella området ligger i östra delen av kommunen strax norr om Ängsö nära kommungränsen mot Enköping.

Björksta-Vedby 1:1 är en ca. 348 ha stor fastighet och det aktuella förslaget omfattar en mindre del av fastigheten (ca 30 ha).

Det aktuella området utgörs av skogsmark och är i dagsläget obebyggt med undantag av fem avstyckade torp som ligger utspridda inom området.

Området saknar kollektivtrafik samt offentlig och kommersiell service. Närmsta förskola/skola ligger i Kungsbyn ca 4,5 km från området och närmsta skola ligger i Irsta ca 11 km från området.

Riksintressen

Det aktuella området ligger inom riksintresse Friluftsliv (Ängsöarkipelagen) samt riksintresset för Rörligt friluftsliv (Mälaren med öar och strandområden).

Fornlämningar

Inom aktuellt område finns flera kända fornlämningar som måste beaktas vid utformning av bebyggelseområden.

Skyddade arter

Inom och i anslutning till området finns skyddade arter enligt en naturvärdesinventering framtagen 2021 som måste hanteras vid utformning av bebyggelseområden.

Teknisk infrastruktur

Området ligger utanför Mälarenergis utvecklingsområde och en anslutning till VA-nätet behöver utredas med hänsyn till genomförbarhet och kostnader. Utöver det behöver även frågorna kring anslutning till infrastruktur för el, värme, data, telekommunikation undersökas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande kommer att innebära en påverkan på miljön, då planen medför en omfattande förändring av pågående markanvändning (skogsmark till bostäder) i ett område där det konstateras rödlistade arter enligt en naturvärdesinventering framtagen 2021.

Planens genomförande bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken (MB) 6 kap 3 § miljöbalken. En strategisk miljöbedömning, ska därför upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 34 §.

Samråd pågår med Länsstyrelsen.

Bedömning/analys

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Flera frågor behöver studeras vidare i detaljplanearbetet:

- Placering, utformning, volym och gestaltning av ny bebyggelse med hänsyn till landskapsbilden
- Habitatnätverksanalys
- Dagvattenundersökning
- Geoteknisk undersökning
- VA-utredning

- Teknisk infrastruktur: el, värme, data, telekommunikation
- *Ev. Arkeologisk utredning/ Fornlämningar*
- *Ev. Fladdermöss-inventering*
- *Ev. Trädinmätning*

En naturvärdesinventering (NVI) och en kulturmiljöanalys finns sedan 2021.

Prioritering

Detaljplanen föreslås få prioritet 3.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Björksta-Vedby 1:1, Björksta, dp 1984, enligt stadsbyggnadsförvaltningens skrivelse, daterad den 2022-11-17.
2. Planavtal ska upprättas mellan stadsbyggnadsförvaltningen och Westmannastiftelsen.

Elisabeth Strand Hübinette
Planchef

Amal Mayoufi
Planhandläggare