



VÄSTERÅS STAD

Nora Razma
nora.razma@vasteras.se

PLANUPPDRAG

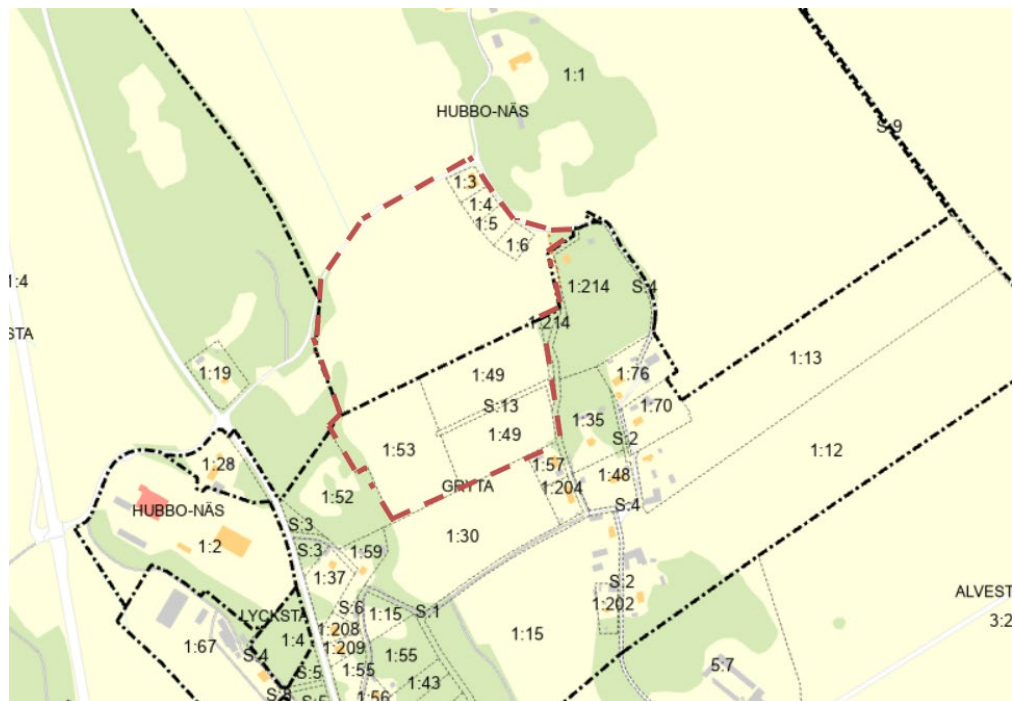
Datum
2023-12-05

Diariernr
Dnr BN 2023/00276–3.1.2.

1 (4)

Byggnadsnämnden DP 1999

Detaljplan för del av Hubbo-Näs 1:1 mfl, norr om Hökåsen, Västerås PLANUPPDRAG



Översiktskarta

Ansökan

Fastighetsägaren har den 21-10-2019 ansökt om planbesked för del av Hubbo-Näs 1:1, Gryta 1:49 och Gryta 1:53.

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av bostäder i form av småhus, par-, rad- och kedjehus.

Gällande planer

För planområdet gäller kommuntäckande översiktsplan "Västerås 2026". Syftet med detaljplanen stämmer inte överens med översiktsplanens strategier. Området är inte tidigare detaljplanelagt.

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger norr om Hökåsen, väster om Tillberga, längs med Badelundaåsen. Avstånd till Västerås stads centrum är ca 8 km.

Cirka 390 meter väster om planområdet ligger riksväg 56/Salavägen (RV56). Med anledning av områdets närhet till RV56 kommer en översiktlig trafikutredning med fokus på infart till området behöva arbetas fram. Den översiktliga trafikutredningen bör inkludera bullervärden från RV56 samt Tillbergavägen.

Idag utgörs planområdet till största del av jordbruksmark, dvs åkermark. I den nordöstra delen av området finns fyra befintliga bostadsfastigheter. I och med att jordbruksmark tas i anspråk för byggnation kommer en utredning behöva visa att behovet av byggnationen inte kan tillgodoses på annan mark.

För området har en naturvärdesinventering och en arkeologisk förstudie tagits fram.

Naturvärdesinventering

Inventeringsområdet är cirka 10 hektar stort och utgörs i huvudsak av åkermark omgiven av olika typer av skog och betesmark.

Vid inventeringen avgränsades totalt 3 naturvärdesobjekt (totalt 0,33 ha av inventeringsområdets 10,4 ha). Av dessa objekt var två med högt naturvärde (naturvärdesklass 2), varav ett är en preliminär bedömning, och ett med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Totalt registrerades 10 biotopskyddsobjekt under inventeringen, varav samtliga utgjordes av små åkerholmar. De högsta naturvärdena i inventeringsområdet bestod av igenväxningsskog med rikliga förekomster av död ved och sand samt trädklädd betesmark (området vid planområdets västra gräns).

Planens påverkan på naturvärdena samt områdets betydelse för biologisk mångfald kommer att behöva utredas under planarbetet.

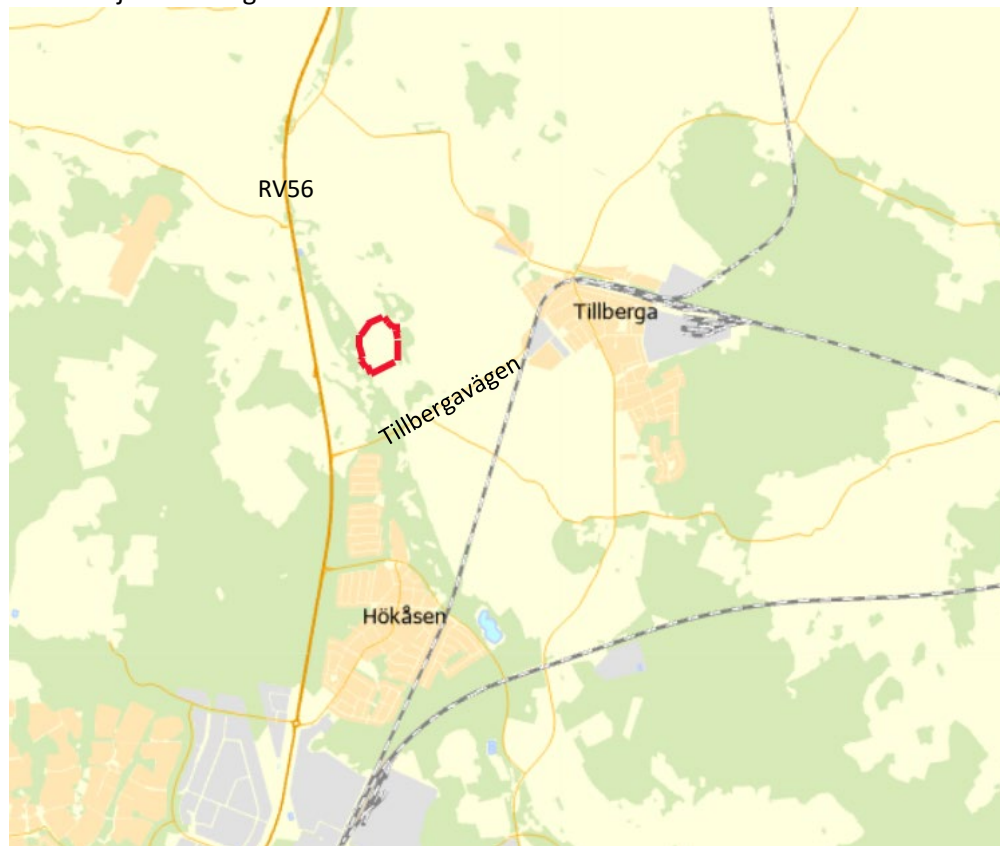
Inom området förekommer även mindre åkerholmar och ett vattendrag som ligger precis vid den norra plangränsen. Åkerholmar och vattendrag skyddas av det generella biotopskyddet, enligt 7 kap 11 § MB. Påverkan på biotopskyddet kommer att behöva utredas under planarbetet.

Arkeologisk förstudie

Enligt arkeologisk förstudie, planområdet omfattar inga kända fornlämningar, dock rekommenderas en arkeologisk utredning etapp 2. Inom planområdet finns risk för att påträffa fornlämning i form av en boplatz, som inte är känd idag. För att avgöra om det rör sig om en fornlämning eller ej krävs en arkeologisk utredning för det fortsatta planarbetet.

En del av planområdet berör kulturmiljöhänsynsområde; Näs- Alvesta (KMV8009A). Området utgörs av ett kulturlandskap där den traditionella bebyggelsen är lokaliserad utmed en äldre vägsträckning i nord-sydligt höjdläge.

Planförslaget innebär att landskapsbilden kommer att förändras, dvs bebyggelseförslaget bryter mot den äldre bebyggelsetraditionen och därigenom en kulturmiljöutredning kommer att behöva arbetas fram.



Planområdets läge markerat med rött linje.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande kommer att innebära en påverkan på miljön, då oexploaterade områden tas i anspråk för exploatering. Förslaget är inte heller förenligt med gällande översiktsplan.

Planens genomförande antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken (MB) 6 kap 3 § miljöbalken. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, ska därför upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 34 §. Främst med anledning av att *planförslaget inte är förenligt och inte heller prövat i gällande översiktsplan för Västerås kommun.*

Detaljplaneförslaget saknar delvis stöd i kommunens gällande översiktsplan, Västerås översiktsplan 2026 med utblick mot 2050 (revidering antagen 2017). Det strider delvis mot strategin *Resurshushållning och klimatanpassning* eftersom det innebär att jordbruksmark, delvis, tas i anspråk för byggnation. För att få ta jordbruksmark i anspråk måste en utredning utföras som visar att behovet av byggnation inte kan tillgodoses på annan mark (3 kap 4 § MB).

Detaljplaneförslaget är delvis förenligt med strategin *Livskraftig landsbygd med stärkta serviceorter*, eftersom det inte uttryckligen stärker någon serviceort, i detta fall är närmaste serviceort Tillberga. Bebyggelsen kan ses som en förlängning och koppling mellan Hökåsen och serviceorten Tillberga. Det är cirka 1,5 km till Tillberga.

Detaljplaneförslaget är delvis inte heller, i dagsläget, förenligt med strategin *Enkelt att gå och cykla*, och med att det saknas tydliga kopplingar för gång- och cykeltrafik till omgivningarna.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget **innebär sådan betydande** miljöpåverkan som avses i 6 kap 5 § MB och att en **Miljökonsekvensbeskrivning** enligt 4 kap 34 § PBL därför **är nödvändig**.

Bedömning/analys

I arbetet med detaljplanen behöver en rad olika aspekter behandlas:

- Hänsyn till RV56 (riksintresse för kommunikation)
- Hänsyn till kulturmiljön och landskapsbilden
- Arkeologi/fornlämningar
- Förslag till bebyggelsestruktur utifrån områdets förutsättningar
- Dagvatten
- Vattendrag samt åkerholmar (dispens från biotopskydd)
- Strandskydd
- Vatten och avlopp
- Lokaliseringsutredning gällande byggnation på jordbruksmark
- Trafik- och bullerutredning; RV56 och Tillbergavägen
- Störningsrisker från närliggande verksamhet
- Tillgänglighet
- Geoteknik
- Gestaltning/Illustrationsplan
- Översiktlig miljöteknisk utredning
- Grundvattenutredning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Vägförprojektering
- *Eventuellt översyn av markavvattningsföretag och samfälligheter inom planområdet*

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Prioritering

Detaljplanen föreslås få prioritet 4.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Hubbo-Näs 1:1 mfl, norr om Hökåsen enligt stadsbyggnadsförvaltningens skrivelse, daterad den 2020-02-20.
2. Planavtal ska upprättas mellan stadsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägaren.

Elisabeth Strand Hübinette
Planchef

Nora Razma
Planhandläggare