

Detaljplan för del av Irsta-Olsta 2:13, Irsta, Västerås Dp1943

PLANBESKRIVNING

2022-05-10

SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

Samrådstid: 26 maj – 23 juni 2022

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

Diarienummer 2018/00336



Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANFÖRSLAG	5
Övergripande gestaltningsidé	5
Bebyggelse	5
Mark och vatten.....	6
Infrastruktur.....	6
Risker och störningar	7
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	9
Organisationsfrågor	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Tekniska frågor	10
Anmälan och tillstånd.....	10
Ekonomiska frågor	11
KONSEKVENSER	12
Miljökvalitetsnormer	12
Miljökonsekvenser	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Social konsekvensanalys	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Hållbarhetsbedömning.....	12
FÖRUTSÄTTNINGAR	12
Tidigare ställningstaganden.....	12
Platsanalys.....	13
Bebyggelse	13
Mark och vatten.....	13
Infrastruktur.....	14
Risker och störningar	14

Inledning

Syfte

Syftet med planen är att skapa en by på landet med friliggande enbostadshus i en våning och parhus i två våningar samt ett flerbostadshus i en våning med små lägenheter för äldre friska. Bebyggelsen ska anpassas till de kultur- och naturvärden som finns i området.

Ägoförhållanden

I planområdet ingår del av fastigheten Irsta-Olsta 2:13 som ägs av Patrik Bruksgård.

Huvuddrag

Syftet med planen är att skapa en by på landet med friliggande enbostadshus i en våning och parhus i två våningar samt ett flerbostadshus i en våning med små lägenheter för äldre friska. Bebyggelsen ska anpassas till de kultur- och naturvärden som finns i området.

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2020-11-19 § 294 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Planens genomförande bedömdes inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap 3 §. En strategisk miljöbedömning, behöver därför inte upprättas enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap 34 §.

Planhandlingar

- Plankarta med (illustrationsplan **pågår**) och grundkarta
- 3D-modell **pågår**
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Arkeologisk utredning, *Arkeologikonsult*, 2020:3270
- Dagvattenutredning, Geosigma, år-månad-dag, **pågår**
- Naturvärdesinventering, *Calluna*, 2021-12-08
- Trafikbulerutredning, *konsult*, år-månad-dag, **pågår**
- Geoteknisk undersökning, *konsult*, år-månad-dag, **pågår**
- Kulturmiljöutredning, *konsult*, år-månad-dag, **pågår**
- Naturmiljöutredning, *konsult*, år-månad-dag, **pågår**

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utarbetats av planarkitekterna Marie Ahnfors och Ida Blank i samarbete med kompetenser från Västerås stad och fastighetsägaren.

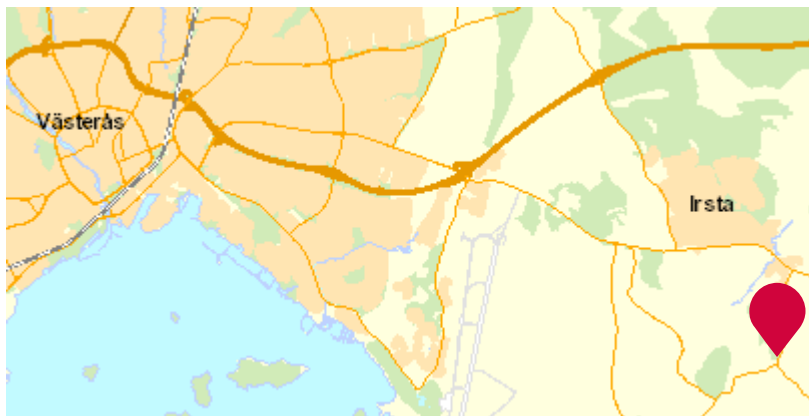
Läge

Planområdet ligger cirka 1,2 kilometer söder om Irsta utefter den statliga vägen 543 som fortsätter mot Kärrobo.

Området gränsar till väg 543 i öster. På motsatt sida om vägen finns bebyggda småhusfastigheter. I söder ligger en bebyggd småhusfastighet samt byggnader på Irsta-Olsta 2:13 som är en lantbruksfastighet. I väster gränsar planområdet till jordbruksmark och skog. I norr och nordväst gränsar planen till vägservitut och två bebyggda småhusfastigheter samt skog.

Området ligger på en plåtå i ett jordbrukslandskap och har tidigare varit bevuxet med skog. Nu är det sedan något år en skoglig föryngringsyta/kalhygge med enstaka tallar.

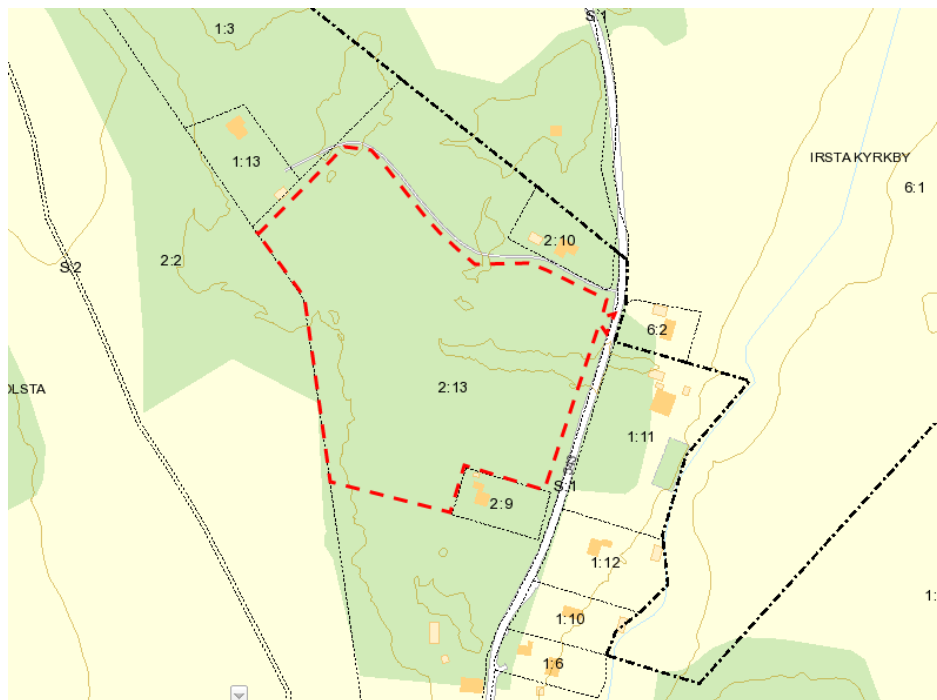
Storleken på planområde är cirka 40 000 kvm.



Planområdets läge i Västerås kommun



Planområdet med röd streckad linje på ortofoto



Planområdet med röd streckad linje på karta

Planförslag

Övergripande gestaltningsidé

Områdets läge på en plåt i landskapet är en anpassning till kulturmiljön med bebyggelse på höjdryggar i landskapet. Eftersträvd gestaltning är att uppnå en lantlig karaktär som ger en ”bullenbykänsla”. Bebyggelsen har reglerats med utformning träfasader i slamfärger och tegelröda sadeltak. Gestaltningen är en anpassning till platsens kultur- och naturvärden.

Bebyggelse

Bebyggelse

Den nya byn i Irsta-Olsta innehåller bostäder på större fastigheter som är lämpligt och möjligt på landet.

De friliggande enbostadshusen är i en våning och har placerats söder om en De Geermorän/drumlin (moränrygg) för att där finns utrymme att skapa en dubbelsidig gata och samtidigt lämna drumlinen orörd och spara litet naturmark kring den.

Parhus i två våningar men med halva storleken på fastigheterna, jämfört med enbostadshusen, har placerats norr om drumlinen där en dubbelsidig gata för dem ryms och drumlinen förblir orörd och omges av litet naturmark.

En större fastighet har planerats i sydväst för ett flerbostadshus i en våning med ett tiotal små lägenheter. Målgruppen är friska äldre som vill bo kvar på landet men som behöver en mindre bostad. Som alternativ planläggs den fastigheten även för friliggande enbostadshus. Ifall efterfrågan på små lägenheter inte är tillräckligt stor.

I förhållande till väg 543 är fastigheterna indragna av hänsyn till trafikbuller för bostädernas inomhus- och utemiljöer.

Bostäder

De olika bostadsformernas lägen i området (f) är reglerad.

Exploateringen av bostadsområdena regleras i plankartan med bestämmelser för varje enskild bostadsform vad gäller minsta **fastighetsstorlek (d)** och **utnyttjandegrad (e)** det vill säga bebyggelsens **största byggnadsarea (BYA)**. Höjd på byggnader regleras med **högsta nockhöjd (h)** och **högsta våningsantal samt minsta takvinkel**.

Utformningen regleras i hela planområdet med:

- **fasadmateriäl trä**
- **slamfärger**
- **sadeltak med takvinkel på lägst 20 grader**
- **tegelfärgade takpannor**

Regleringen för de olika bostadsformerna är:

- *Friliggande enbostadshus*. **Minsta fastighetsstorlek (d) 1000 kvm och utnyttjandegrad (e) största byggnadsarea BYA 250 kvm inklusive bygglovspliktigt garage och skärmtak. Högst 1 våning och högsta nockhöjd (h) 7 m samt sadeltak med takvinkel på lägst 20 grader.**

- *Parhus*. **Minsta fastighetsstorlek (d) 700 kvm och utnyttjandegrad (e) största byggnadsarea BYA 150 kvm inklusive bygglovspliktigt garage och skärmtak. Högst 2 våningar och högsta nockhöjd (h) 9 meter samt sadeltak med takvinkel på lägst 20 grader.**

Om parhus uppförs i 1 våning så är högsta nockhöjd (h) 7 m samt sadeltak med takvinkel på lägst 20 grader.

- *Flerbostadshus*. **Minsta fastighetsstorlek (d) 3000 kvm och utnyttjandegrad (e) största byggnadsarea (BYA) 1000 kvm inklusive bygglovspliktigt garage och skärmtak. Högsta antal 1 våning och högsta nockhöjd (h) 7 m samt sadeltak med takvinkel på lägst 20 grader.**

För samtliga bostadsformer gäller:

- **nockhöjd för enskild komplementbyggnad och annan tillbyggnad får vara högst 4,5 meter över medelmarknivå**
- **enskild komplementbyggnad får vara högst 60 kvm**

- huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte sammanbyggas
- färdigt golv ska anläggas minst 0,5 meter över angränsande gata

Placering (p) av alla typer av byggnader och för samtliga bostadsformer:

- minst 4 meter från fastighetsgräns mot alla sidor utom mot väg
- 6 meter förgårdsmark mot väg

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges till bostäder förrän kommunal vatten- och avloppsanslutning kommit till stånd.

Kulturmiljö

Byns läge på en plåtå stämmer överens med kulturhistorisk placering av bebyggelse i den här regionen. Stora fastigheter med begränsade bygggrätter medför att området blir gles bebyggt. Volymerna blir också småskaliga i och med låg utnyttjandegrad och lågt antal våningar. Reglering av material och färgsättning är en anpassning till den kulturhistoriska miljön.

Fornlämningar

Kända fornlämningar finns i området och arkeologiska undersökningar har genomförts. Fornlämning inom planområdet är undersökt och borttagen. Länsstyrelsen anser att det inte krävs någon fortsatt arkeologisk undersökning.

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar och friytor enligt gällande lagstiftning.

Mark och vatten

Naturmiljö

Naturvärdesinventering har tagits fram av, *Calluna*, 2021-12-08. Se separat handling.

Ett träd med mistlar har fått skyddsbestämmelse (n₁).

Park, lek och rekreation

Inom området finns öppna ytor som möjliggör lek och rekreation.

Naturområden (NATUR) inom planen kommer skötas av en samfällighet.

I närområdet finns naturmark som är lämplig för lek och rekreation.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning, *konsult*, år-månad-dag, pågående

Området består huvudsakligen av morän och till en mycket liten del lera, enligt jordartskartan.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Dagvattenutredning, *Geosigma*, år-månad-dag, pågående

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

Planområdet angörs från väg 543 i norra delen. Genom studier i 3D-modell har en plats för angöring med godkänd sikt hittats. En förutsättning är dock att De Geermoränen/drumlinen får schaktas bort med cirka 9 meter. Det måttet medger även utrymme för eventuell framtida gång- och cykelväg utefter väg 543.

Gatan inne i området delas i två som båda avslutas med vändplatser. Gatan kommer inte att ha trottoar eller cykelbana utan de olika trafikslagen samsas på gatumarken.

Trafikverket ser en risk med att många oskyddade trafikanter kommer röra sig utmed vägen för att nå busshållplats/skola etcetera. Det behöver belysas hur situationen för oskyddade trafikanter kommer lösas i och med etableringen. I

planuppdraget ingår att försöka säkerställa en trafiksäker gång- och cykelförbindelse till busshållplats och till befintligt gång/cykelvägnät. Utrymme för en gång- och cykelväg lämnas i planen utefter väg 543. Se mera under kollektivtrafik. Finansiering av gång- och cykelväg är i nuläget inte löst.

Parkering och angöring

Parkering av motorfordon och cyklar sker på respektive fastighet. Parkering på fastighet med flerbostadshus ska anordnas så att tillräcklig friyta för utevistelse återstår.

Kollektivtrafik

Området trafikeras för närvarande inte av kollektivtrafik. Planförslaget medför inte några ändringar av kollektivtrafiken.

Yngre skolbarnen, årskurs f-3, kommer troligtvis få skolskjuts eftersom det är cirka 2 km till Irstaskolan. Förälder behöver följa med barnet till busshållplats. Äldre skolbarn, årskurs 4 – 9, kan få frågan om skolskjuts prövad med hänvisning till trafikfarlig skolväg (70 km, inga vägrenar, ingen belysning). Gymnasieelever kan inte få skolskjuts eftersom gymnasiet inte har skolplikt och därmed inte är ett kommunalt ansvar.

En bussficka finns söder om planområdet för bokbuss på andra sidan av väg 543. Den kan eventuellt även användas som busshållplats för skolskjuts. Om en gång- och cykelväg anläggs utmed planområdet utefter väg 543 kan hållplatsen nås via den och därefter övergångsställe över väg 543. En fördel är då om hastigheten på vägen kan anpassas till det.

Avfallshantering

Inom mark för bostadsändamål ska plats för gemensam miljöbod finnas, preliminärt i närheten av den norra vändplatsen. Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning.

Teknisk försörjning

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät med överföringsledningar från Irsta. VA-ledningar för försörjning av respektive fastighet förläggs i kvartersgata, varför u-område (**u**) för underjordiska ledningar är markerat på plankartan.

Risker och störningar

Trafikbuller

Trafikbullerutredning, *konsult*, år-månad-dag, **pågår**

Fastigheter med bostadsbebyggelse har placerats med hänsyn till trafikbuller utifrån trafikbullerkartor på Västerås stadskartportal.

Skred och ras

Geoteknisk undersökning, *konsult*, år-månad-dag, **pågår**

Enligt Västerås kartportal finns ett litet område med risk för ras och skred i västra delen av planområdet.

Geoteknisk undersökning, *konsult*, år-månad-dag, **pågår**

Radon

Nya byggnader ska ha ett årsmedelvärde av radonstrålning under 200 Bq/m³.

Lukt och allergener

Ingen lukt eller allergener från djur har noterats i området enligt avstämning med länsstyrelsen.

Olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde, således finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Framkörningstider: Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av totalt 30 bostäder fördelade på 10 friliggande enbostadshus, 10 parhus i två våningar och 10 bostäder i ett flerbostadshus i en våning. Räddningsstyrkans framkörningstid får enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst inte överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning: Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min enligt rekommenderade avstånd nedan.

Rekommenderat maximalt avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Därefter skall avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt BBR1 inte överstiga 50 meter.

Genomförandebeskrivning

Organisationsfrågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark i området ska ha enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att de boende ansvarar för drift och underhåll. Motiveringen är att området ligger utanför tätort och på ren landsbygd. Det finns inget kommunalt huvudmannaskap för allmän plats i närområdet. Det är skälet till att det anses lämpligast med enskilt huvudmannaskap i planområdet både för väg-, gatu- och naturmark.

En meter av gatan som betecknats väg (VÄG) vid angringen till väg 543 är allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Trafikverket är där väghållare för den allmänna vägen.

Ansvarsfördelning för genomförande

Detaljplanen genomförs på privat initiativ vilket innebär att utbyggnaden av vägar, tekniska ledningar (utom VA) och anläggningar och bostadskomplement inom mark som avses bilda samfällighet utförs genom exploatörens försorg och på dennes bekostnad.

Mälarenergi bygger och bekostar VA-ledningar både till området och inne i området. Kostnaderna finansieras av anläggningsavgifter vid byggnationen av bostäder.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

Exploateringsavtal ska tecknas, innan planens antagande, mellan exploatör och kommun vad gäller ny väganslutning till väg 543.

Samverkansavtal ska tecknas mellan Västerås stad och Trafikverket, innan planens antagande, för ny väganslutning till väg 543. I avtalet regleras respektive parts åtagande och finansiella ansvar för åtgärden.

Namnfrågor

Följande gatunamn föreslås... **pågår**.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att ett antal nya fastigheter bildas för bostadsändamål. Genom avstyckning från Irsta-Olsta 2:13 kan nya fastigheter bildas. Ansökan om avstyckning samt bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut sker till Lantmäterimyndigheten. Det är fastighetsägaren som ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning och samfälligheter

För det fall kvartersmarken delas in i flera fastigheter kan det vara aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för fastigheternas gemensamma behov, som

bland annat vägar, sophantering, lekplats, gemensamma ledningar och dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Vid anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och utförande. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning görs av fastighetsägaren till Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planen omfattas inte av några fastighetsindelningsbestämmelser.

Servitut och ledningsrätter

Planområdet avses ingå i verksamhetsområde för VA Mälarenergi. För att säkerställa utrymme för allmänna ledningar införs markreservat för allmänna underjordiska ledningar (**u**).

Allmänna ledningar inom planområdet bör säkerställas genom ledningsrätt. Ledningsägaren ansöker om ledningsrätt vid Lantmäterimyndigheten.

Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda

Fastigheten Irsta-Olsta 2:13 avstår mark som blir kvartersmark och allmän platsmark.

Tekniska frågor

Trafik

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av infrastruktur inom området.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik trafikerar för närvarande området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Exploateringsområdet kommer att anslutas till kommunalt VA genom överföringsledning till/från Irsta som driftas av Mälarenergi

Ledningsflytt

Vattenfall Eldistribution AB har 0,4 kV luftledningar som passerar över aktuellt område. Flytt av befintlig elnätanläggning utförs av Vattenfall efter beställning av exploatören. Exploatören bekostar denna flytt.

Elförsörjning

Vattenfall har ansvaret för elförsörjningen av området. **Pågår**

Fiber

Pågår

Uppvärmning

Uppvärmning planeras ske med till exempel bergvärme och solpaneler. **Pågår**

Dagvatten

Dagvattenutredning, *Geosigma*, år-månad-dag, **pågår**

Brandpostnät

Exploatören ansvarar för att bekosta brandposter. Bestämning av lägen för brandposter ska ske i samråd med Mälardalens brand- och räddningsförbund samt Mälarenergi.

Anmälan och tillstånd

Vattenverksamhet

Fornlämningar

Arkeologisk utredning har tagits fram av *Arkeologikonsult*, 2020:3270.

Länsstyrelsen har inga invändningar mot den föreslagna åtgärden ur fornlämningssynpunkt. De betraktar fornlämningen inom utredningsområdet som undersökt och borttagen och anser inte att det krävs någon fortsatt arkeologisk undersökning.

Exploatören ansvarar för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen om fornlämningen berörs av exploaterings- eller markarbeten.

Biotopskydd

Ett träd med mistlar finns i området och skyddas men planbestämmelse.

Förorenad mark

Om markföroreningar hittas ska Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Västerås stad kontaktas.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för genomförandet av planen, exempelvis lantmäteriförrättning, bekostas av exploatören. Flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

Mälarenergi bygger och bekostar VA-ledningar till området och inne i området. Anslutningsavgift för respektive fastighet står respektive kommande fastighetsägare för.

Kommande fastighetsägare söker bygglov och står för kostnaden för det.

Exploatören bekostar eventuell utbyggnad av brandpostnät.

Konsekvenser

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477); vattenförekomster (SFS 2004:660); kemiska föreningar i fisk och musselvatten (SFS 2001:554); eller omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Pågår

Hållbarhetsbedömning

Samlad bedömning

Sammantaget bedöms exploateringen vara positiv ur hållbarhetssynpunkt, antaget att en levande landsbygd är en förutsättning för ett hållbart samhälle.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Detaljplanen ligger inom område som utgör riksintresse för naturvården, geovetenskap, områden vid Irsta och Kärrobo. Området är utpekad som riksintresse för områden med mycket framträdande De Geermoräner, huvudsakligen belägna i jordbrukslandskap och därigenom lätt iakttagbara. På moränryggarna finns på flera håll rester av det gamla kulturlandskapets ängsflora. Huvudkriteriet för riksintresset är: Område med framstående exempel på landskapstyper eller naturtyper som särskilt väl visar landskapets utveckling samt processer och naturlig utveckling i olika ekologiska system. En drumlin (moränrygg) finns inom planområdet.

Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Irsta (U31) vilken karakteriseras av en fornlämningsmiljö som speglar bronsålderns och den tidiga järnålderns landskapsutnyttjande.

Detaljplanen ligger inom riksintresse för både Försvarens väderradar och flyghinder.

Kulturmiljöhänsynsområde

Planområdet ingår i kulturmiljöhänsynsområde Irsta-Springsta. Området karakteriseras av en äldre bebyggelsestruktur främst på höjdryggar i landskapet, utmed en gammal vägstruktur. Omgivande gårdar och bebyggelsemiljöer utgörs bland annat av utpekad värdefull bebyggelse och bebyggelseområden.

Det aktuella planområdet ligger på en platå. Planområdet ansluter inte till befintlig bebyggelse utan kommer utgöra en ny bebyggelsebildning.

Översiktliga planer

Förslaget var vid planuppdraget i vissa delar i överensstämmelse med ÖP 2026 rev 2017 och det var framför allt följande strategier för en hållbar utveckling som var tillämpbara; *Bostäder år alla* och *Livskraftig landsbygd med starka serviceorter*, men också delvis *Kollektivtrafiknätet som ryggrad*. Förslaget är inte förenligt med strategin *Enkelt att gå och cykla*.

I nuläget har buss slutat trafikera området sedan en omläggning av en busslinje till Gäddeholm gjorts.

Föreslaget område ligger utanför området för planprogram Irsta, Pp26 (2009).

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Ingen gällande detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser finns.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2020-11-19 § 294 tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3§ miljöbalken. En strategisk miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Samråd om behovsbedömning har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Platsanalys

Området ligger på en plåtå i ett jordbrukslandskap. Fastigheten Irsta-Olsta har tidigare varit bevuxen med skog. Nu är det en skoglig föryngringsyta/kalhygge med några enstaka tallar.

Bebyggelse

Bebyggelse

Fastigheten Irsta-Olsta 2:13 är obebyggd.

Särskilt boende

Inget särskilt boende finns eller behöver tillgodoses inom planområdet.

Fornlämningar

Kända fornlämningar finns i området och arkeologiska undersökningar har genomförts. Fornlämning inom området är undersökt och borttagen. Länsstyrelsen anser att det inte krävs någon fortsatt arkeologisk undersökning.

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Mark och vatten

Naturmiljö

Naturvärdesinventering har tagits fram av *Calluna*, 2021-12-08. Se separat handling.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar och friytor enligt gällande lagstiftning.

Trygghet

Den statliga vägen 543 utmed områdets östra sida är inte trafiksäker för oskyddade trafikanter. Trafikverket anser att det är en risk att många oskyddade trafikanter kommer röra sig utmed vägen för att nå busshållplats, skola etcetera. Vägen har hastighet 70 km/h och saknar vägren samt belysning. Vägen har även mestadels skymd sikt på grund av höjd eller kurva. Endast vid in/utfarten till området är sikten fri enligt VGU(TIS) 170 meter i båda riktningarna 5 meter från vägkanten. Det här innebär att barn behöver följas av vuxen person, förälder eller vårdnadshavare till busshållplats alternativt få skjuts.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning ska göras för området.

Jordarten är huvudsakligen morän och delvis lera.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Dagvatten och översvämningrisk undersöks genom en dagvattenutredning på planförslaget. **Infrastruktur**

Gång-, cykel- och biltrafik

Det finns inga vägar i området idag.

Parkering och angöring

Det finns inga parkeringsplatser i området idag.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik till området idag.

Teknisk försörjning

Det finns ingen bebyggelse i planområdet idag och därför ingen anledning till teknisk försörjning.

Risker och störningar

Trafikbuller

Trafik längs omkringliggande bilvägar medför att en trafikbullerutredning måste göras på planförslaget.

Skred och ras

Geoteknisk undersökning ska göras för området.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns på platsen.

Radon

Mätningar av radonvärden i närområdet visar generellt på årsmedelvärde under 200 Bq/m³. Området bedöms således inte vara inom radonriskområde. **Pågår**

Strålning

Pågår

Lukt och allergener

Inga kända lukter eller allergener påverkar området.