



VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

DP 1831



Detaljplan för DEL AV GOTÖ 3:1 OCH BARKARÖBY 8:4 Västerås

Laga krafthandling, 2017-08-15, dnr: 2017/58-BN

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

PLANPROCESSEN

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras.

Standardförfarande

Detta förfarande är aktuellt då detaljplanen inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Under samrådsskedet för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Efter samrådet sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten. Ingen samrådsredogörelse görs. Granskningstiden är som standard två veckor men får göras kortare om alla inblandade parter är överens om det. Efter granskningen sammanfattas och bemöts synpunkter från både samrådet och granskningen i ett utlåtande.

I antagandeskedet antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Efter tre veckor vinner beslutet om antagande laga kraft om det inte överklagas.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Jenni Kullinger

Tel: 021- 39 12 56

Postadress:
Stadshuset
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

E-post:
stadsbyggnadsforvaltningen@vasteras.se

Hemsida: www.vasteras.se

Telefon:
Kontaktcenter:

021 – 39 00 00

TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Beslut om att planförslaget ska skickas ut på samrådsremiss har tagits av byggnadsnämnden juni 2015. Samråd har skett under februari - mars 2016. Granskningstid har skett under januari 2017. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden den 30 augusti 2017 och vann laga kraft 20 februari 2018.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Följande utredningar/bakgrundsmaterial har tagits fram som underlag för detaljplan 1656, angränsande till den aktuella detaljplanen, och som även utgör beslutsunderlag för denna plan. De finns på stadens webbplats och förvaras även på byggnadsnämndens expedition och kan beställas därifrån:

- Allmän ekologisk inventering, Calluna, 2008-05-20
- Översiktlig grundvattenutredning, Miljö- och processteknik AB, 2008-10-12
- Översiktlig markundersökning, VGF-Teknik, 2004-06-24
- Arkeologisk särskild utredning, Kulturmiljöavdelningen på Västmanlands läns museum, 23-25 augusti 2004
- Miljökonsekvensbeskrivning, Miljö- och projekteringsbyrån, 2008-10-16 rev 2009-06-09
- Provtagning i enskilda brunnar, Miljö- och projekteringsbyrån, 2010-11-22
- Dagvattenutredning, Norconsult AB, 2015-12-11
- Flygbullerutredning Johannisbergs flygplats, ÅF - Infrastructure AB, 2010-11-01
- Komplettering av flygbullerutredning, ÅF - Infrastructure AB, 2015-10-06
- Komplettering av flygbullerutredning, ÅF - Infrastructure AB, rev 2016-04-29

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

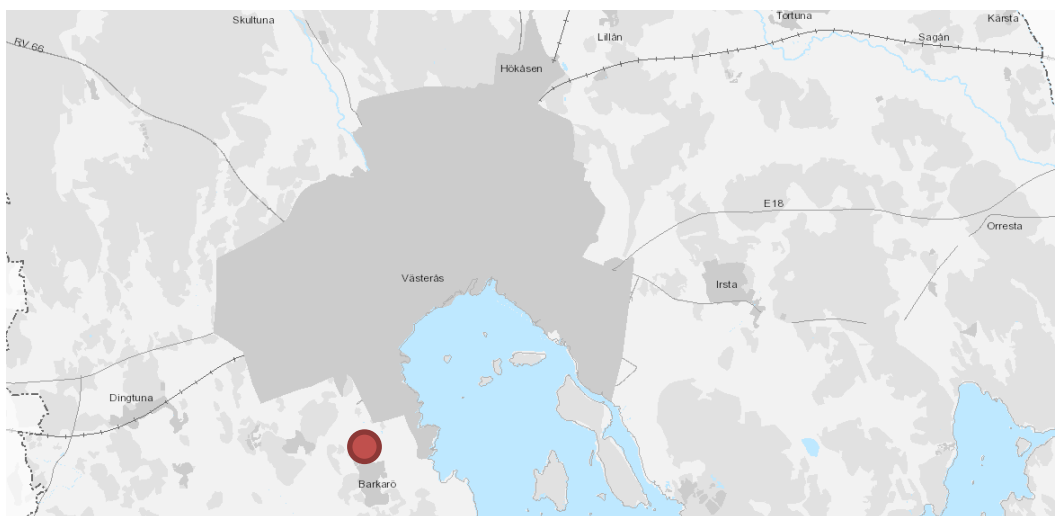
Planområdet ligger cirka 8 km sydväst om Västerås centrum, i anslutning till befintlig bebyggelse i Barkarö samt angränsande planlagt område med bostadsändamål i väst. Planområdet är cirka 2,7 ha stort och innefattar del av fastigheten Gotö 3:1, som ägs av Aroseken Egna Hem AB (Aroseken), och del av fastigheten Barkaröby 8:4, som ägs av Västerås Stad (Staden).

Planens huvudsyfte är att möjliggöra uppförande av småhus. Planen är en del i ett större bostadsområde under utbyggnad norr om Barkarö. Under arbetet med det angränsande detaljplaneområdet, var vägsträckningen mellan Barkarö och Örtagården inte klarlagd. Vägsträckningen är inte längre aktuell genom detta område varför området kan prövas för detaljpaneläggning med bostadsändamål.

Vägledande för gestaltningen är de idéer som finns presenterade i översiktsplanen för Johannisberg.

En utbyggnad av Barkarö ligger i linje med översiktplanens intentioner om en livskraftig landsbygd med starka serviceorter. Planförslaget bidrar även till Västerås bostadsförsörjning.

Norra planområdet ingår i Västerås grönstrukturplan där naturen klassats som värdefull. Planförslaget har dock anpassats utifrån den ekologiska inventering som gjorts av området.



Översiktlig karta där planområdets läge är markerat.

SYFTE OCH BAKGRUND

Planens syfte är att ge möjligheten att uppföra småhus inom området.

Under arbetet med Detaljplan Dp 1656, del av Gotö 3:1 m.fl, Barkarö, var vägsträckningen mellan Barkarö och Örtagården inte klarlagd. Illustrationsplanen tillhörande Dp1656 visar en tänkbar bebyggelse. Vägsträckningen är inte längre aktuell genom detta område varför området kan prövas för detaljpaneläggning med bostadsändamål.

ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Planområdet är en del i ett större bostadsområde där en blandad bebyggelse med inslag av marknära bostadshus eftersträvas. Stor vikt ska läggas vid gaturummets gestaltning och inslag av grönska på kvartermark. Skogsbyn och åkerholmar tas tillvara som viktiga landskapselement. Marknära bostäder i 1-2 våningar förordas. Bostadsanknuten verksamhet, föreningslokaler med mera kan inrymmas i bostadskvarteren, liksom mindre verksamheter som inte är störande såsom kontor, frisör och liknande.

Gestaltningssidéerna i översiktsplanen för Johannisberg, en trädgårdsstad med blandad bebyggelse och måttlig exploatering där stor vikt läggs vid gaturummets gestaltning och inslag av grönska på såväl tomtmark som gatemark, ska vara vägledande för planens utformning. Det innebär att:

- Husen placeras invid gata för att ge gatan rumslighet
- Garage, carportar och förråd är indragna från gaturummet
- Gatorna kantas av träd som avgränsar och ramar in

Viktiga åtgärder för att minska negativa effekter av exploateringen är att så långt möjligt bevara områden med förhöjda naturvärden samt att i största möjliga mån arbeta in värdefulla naturmiljöer i den planerade bebyggelsen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller Västerås översiktplan. En utbyggnad av Barkarö ligger i linje med översiktplanens intentioner om en livskraftig landsbygd med starka serviceorter där befintlig infrastruktur och social service kan nyttjas. Kollektivtrafiken ska vara en viktig utgångspunkt vid planeringen på landsbygden. Buss finns i Barkarö och eventuellt i anslutning till planområdet vid ny vägdragning mot Örtagården.

För området gäller även en fördjupad översiktplan för Johannisberg, Öp 39. Se mer under *Övergripande stadsbyggnadsidé*. I översiktplanen är planområdet reserverat för en väg mellan Barkarö och Örtagården. En översyn av översiktplanen för Johannisberg pågår. Ett planprogram har dock klargjort en annan vägsträckning. Se mer under *Planprogram*.

En del av området längst i norr ingår i Västerås grönstrukturplan där naturen klassats som värdefull.

Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanelagt. Angränsande detaljplan Dp1656 har anpassats så att möjlighet finns att utvidga bostadsområdet öster om det redan planlagda området. Planillustrationen visar detta. Den initierade detaljplanen Dp 1656 är ledande för hur den nu aktuella planen utformas.

Angränsande detaljplan i norr och nordost är *Detaljplan för Fullerö golfbana*, Dp 1094. Angränsande detaljplan i sydost är *Förslag till byggnadsplan för del av Barkaröby 15:2 samt 1:14*, BPL 491.

Planprogram

Planprogram för Barkarövägen m.m., Pp27, vars syfte var att bestämma läge på en ny väg mellan Barkarö och Örtagården godkändes i mars 2015. I programmet föreslås ny bostadsbebyggelse inom det aktuella detaljplaneområdet. Till programmet hör en Miljökonsekvensbeskrivning från 2008.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2015-06-11 § 118 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt *Bostadsförsörjning i Västerås, program med riktlinjer 2014-2017* är målsättningen att antal färdigställda lägenheter ska vara 1000 lägenheter/år. God uppväxt för barn och ungdomar ska särskilt främjas. Bostadsbyggandet ska medverka till en attraktiv stad som möter en ökande befolkning på ett hållbart sätt. Förtätning ska ske överallt i staden (Västerås tätort), även i serviceorterna. Balans ska råda på bostadsmarknaden genom att rätt utbud möter efterfrågan.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2015-06-11, § 118, tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Se *Miljöbedömning - Konsekvenser av planens genomförande*.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet ligger cirka 8 km sydväst om Västerås centrum, i anslutning till befintlig bebyggelse i Barkarö samt angränsande planlagt område i väst. Planområdet är cirka 2,7 ha stort och innefattar del av fastigheten Gotö 3:1 och del av fastigheten Barkaröby 8:4.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Aroseken äger Gotö 3:1 och Staden äger Barkaröby 8:4. För diket gäller ett kontrakt från 1923 beträffande torrläggning av vattenskadade marker (dikesföretag). Av kontraktet framgår vilka fastigheter som ingår i dikesföretaget och andelsföretaget.

OMRÅDESSTRUKTUR OCH BEBYGGELSE

Planområdet är en del i ett större bostadsområde där en blandad bebyggelse med inslag av marknära flerbostadshus eftersträvas. Stor vikt ska läggas vid gaturummets gestaltning och inslag av grönska.



Angränsande gruppbyggda småhus



Angränsande styckebyggda småhus

LANDSKAPSVÄRDEN OCH KULTURMILJÖ

Planområdet är en liten del i ett större bostadsområde som kommer att omvandla landskapsbilden från en öppen jordbruksmark till en trädgårdsstad. Spår finns från tidigare brukande av marken i form av stengärdesgårdar och stensamlingar i skogen som antagligen flyttats från åkern.

FORNLÄMNINGAR

En särskild utredning gjordes av Västmanlands läns museum 2004. Inga fynd eller anläggningar av förhistorisk karaktär hittades. Södra planområdet ingick inte i utredningen, men man bedömde att risken att hitta fornlämningar södra delen är så liten att inga arkeologiska åtgärder krävs. Om fornlämningar påträffas under exploatering ska arbetet avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

LEK OCH REKREATION

Ytor för småbarnslek och bollplan finns inom intilliggande planområde (dp1656). Goda möjligheter till lek och rekreation finns även inom intilliggande naturmark.



En av lekplatserna inom angränsande planområde.

MARK OCH VEGETATION

Ingen bebyggelse finns inom planområdet. Marken består i norr av till större delen avverkad skog med vissa utpekade träd sparade. Söder om detta område ligger en klövervall med ett utstickande skogsbyn i öst. Marken lutar mot ett dike som sträcker sig i väst-östlig riktning (med samma flödesriktning) och bildar en damm i mitten av planområdet. Lutningen är svag från dammen till Barkarkövägen. Norr och öster om planområdet finns ett parti blandskog med inslag av slån. Schaktmassor ligger längs den norra sidan av diket. Det södra planområdet består av gräsmatta. Längs planområdets östra gräns finns två stengärdesgårdar, en i norr och en i söder.



Klippt gräsytor längst i söder



En av två stengärdesgårdar



Det avverkade skogsområdet i norr



Vallen norr om diket

I Västerås grönstrukturplan tillhörande Västerås översiktsplan har det norra området betecknats som värdefullt grönt område. En särskild naturinventering gjordes i och med planläggning av Dp 1656. Den del av området som klassades som mest värdefullt (klass 2 av 3) togs bort från planområdet. Den del som markerats som klass 3 (framtidsvärde) har till största delen avverkats av markägaren och värdena är avsevärt minskade. Vissa värden kvarstår dock i två mindre områden i skogsbrynen, en träddunge och en oxel i östra delen av området (klass 3 av 3). Det är viktigt att områdena inte bebyggs och buskskikten bevaras då det har en viktig funktion som spridningskorridor för fjärilar och småfåglar samt som gömsle för djurlivet.

Geotekniska förhållanden

Området ligger inom lågriskområde för markradon enligt en markradonutredning från 1987.

En översiktlig markundersökning gjordes av VGF-teknik 2004-06-24 i och med planläggningen av Dp1656. Undersökningen omfattar inte södra planområdet (ej heller hela planområdet för dp 1656). Inom de områden, som på borrhjupkartan har fyra meters lerdjup eller mindre, kan småhus troligen grundläggas på platta i mark om lerdjupet är någorlunda jämnt under huset. Man bör göra ytterligare sonderingar – helst för varje hus (tomt) när en mer detaljerad tomtplan är utarbetad. På områden med lerdjup större än 4 meter måste grundläggningen av de flesta husen troligen ske på stödpålar.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller dess närmaste omgivning. Om misstanke uppstår om förorenad mark i samband med exploatering måste arbetet avbrytas omedelbart och anmälan göras till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Vattenområden

Diket och dammen ingår som en del i dagvattenhanteringen inom planområdet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har upprättats daterad 2015-12-11. De planerade makadamdikena svarar endast för något mer än en tredjedel av erforderlig dagvattenfördröjning vid ett 10-årsregn. För att exploateringen av området inte ska medföra problem nedströms vid ett 100-årsregn krävs att dagvatten fördröjs inom området. Utredningen rekommenderar att 200 kvm reserveras för utbyggnad av dagvattendamm. Om husbyggnader är belägna betydligt högre än omgivande ytor kan området översvämmas utan att bestående skador uppstår. Om gator och grönytor höjdsätts så att kritiska vattenmassor transporteras till okänsliga lågpunkter kan skador undvikas samtidigt som hänsyn tas till områden nedströms. I utredningen förespråkas i första hand lämpliga översvämningsytor som kan svara för de översvämningsvolymerna som uppkommer vid 100-årsregn

samt tillhörig höjdsättning av avrinningsvägar för översvämmande vatten så att skador på anläggningar undviks. I utredningen förespråkas att detaljplanen reserverar yta och anpassar höjdsättning för hantering av 100-årsregn.

Grundvatten

En översiktlig grundvattenundersökning har gjorts i samband med planläggning av Dp1656. Den visar att vatten i enskilda brunnar inte kommer att påverkas till följd av exploatering av åkermarken.

Grundvattennivåer har inte uppmätts inom området.

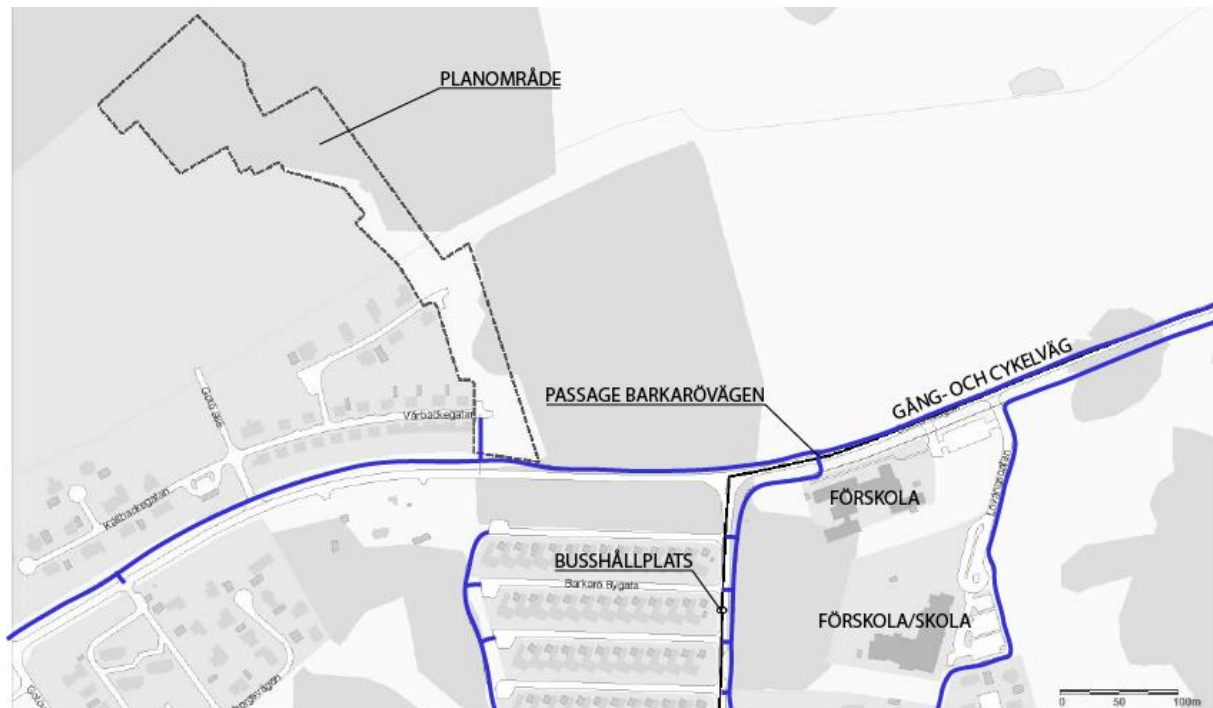
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

I Barkarö finns förskola och två skolor med förskoleklass till år 6. Elever i årskurs 7-9 hänvisas till Nybyggeskolan på Råby. I Barkarö finns idag ingen kommersiell service. En servicebutik finns i anslutning till Mälarcampingen.

GATOR OCH TRAFIK

Hastigheten på Barkarövägen är 60 km/h och 50 km/h inom bostadsområdet väster om det södra planområdet.

En ny gång- och cykelväg längs Barkarövägen till Johannisbergsvägen är utbyggd. Det är möjligt att ansluta med cykel till södra planområdet. Passage för gång- och cykeltrafik finns över Barkarövägen finns vid Lövängens förskola.



Karta med gång- och cykelvägar (blått), passage över Barkarövägen, skola/förskola och busshållplats.

Förortslinje 22 trafikerar Barkarö med halvtimmestrafik på vardagar och heltimmestrafik på helger. Det är cirka 500 meter från södra planområdet till närmsta busshållplats i Barkarö. Med ny väg mot Örtagården finns möjlighet att Barkarövägen trafikeras av buss i framtiden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Området ansluts till stadens ledningsnät för vatten och avlopp som finns i anslutning till planområdet. Befintliga ledningar bedömdes 2008 (fastighetskontoret 2006-01-30) medge en utbyggnad om ca 250 bostäder, vilket även klarar aktuellt tillskott på bostäder. En avloppspumpstation är lokaliserad i södra delen av dp 1656, nära Gotövägen. Pumpstationen pumpar avloppsvatten till det kommunala nätet från bl.a. Nicksborgsområdet.

Fjärrvärme

Stadens fjärrvärme- och optofibernät är utbyggt till Barkarö. Kapacitet finns att ansluta ny bebyggelse.

El

Mälarenergi ansvarar för elnätet i Barkarö. Nuvarande nät klarar planerat nytillskott. Ledning finns i anslutning till planområdet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Tillkommande fastigheter söder om bäcken/diket ska ingå i gemensamhetsanläggningen GOTÖ GA:3 och kunna använda de befintliga miljöbodarna inom planlagt område väster om det aktuella planområdet. För fastigheterna norr om bäcken/diket kommer det byggas nya miljöbodor inom angränsande detaljplanelagt område.

RESURSHUSHÅLLNING

Planområdet ligger i anslutning till befintlig infrastruktur och innebär att den redan ianspråktaga marken för bostadsändamål förtätas ytterligare i direkt anslutning till denna.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet, trygghet

Tillgängligheten till planområdet från närområdet bedöms som god. Gång- och cykelbana gör det möjligt att på ett trafiksäkert sätt ta sig med cykel till Västerås. Med en ny väg mot Örtagården finns möjlighet till busshållplats närmare planområdet, vilket ökar incitamentet att välja buss framför bil.

Störningar

Trafikbuller på Barkarövägen är räknat utifrån hastigheten 60 km/h, med antagandet att inget bullerskydd uppförs. Antalet fordon, 3000 fordon i årsdygnstrafik, utgår ifrån den senaste mätningen som gjordes av Trafikverket 2004 på Barkarövägen, med stor marginal för framtida fordon. Sista fastigheten på Vårbackegatan tar bort lite av bullret. Cirka 45 meter från vägens mitt går gränsen för 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Cirka 110 meter från vägens mitt går gränsen för 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

ÅF Infrastructure AB utredde och beskrev Johannisbergs flygplats flygbullerpåverkan 2010-11-10 och resultatet redovisades i rapport 559124 *Johannisbergs flygplats, Västerås. Flygbullerutredning*.

I takt med nya detaljplaneuppdrag önskade Västerås stad ett förtydligande vad gäller dagens bullersituation med hänsyn till blivande bostadsbebyggelse i del av Gotö 3:1 och Barkaröby 8:4 samt med avseende på den nya förordningen om trafikbuller SFS 2015:216. Utredningen utfördes även denna gång av ÅF Infrastructure AB och presenterades i deras rapport *Johannisbergs flygplats*,

komplettering av flygbullerutredning, 2015-10-06. Den kompletterande bullerutredningen reviderades 2016-04-29 till att även omfatta helikopterflygningar. Där konstateras att ingen helikopterverksamhet förekommer vid flygplatsen sedan våren 2015.

Kompletteringen visar att beräkningsresultaten fortfarande är aktuella, då trafikmängden inte förändrats avsevärt sedan 2010. Det är det den maximala ljudnivån som är dimensionerande eftersom antalet årliga flygrörelser är låga och FBN låg. Bedömningsgrunderna är dock andra idag jämfört med år 2010 då SFS 2015:216 anger hur många gånger maximal ljudnivå över 70 dBA bör tillåtas.

Av rapporten framgår att rekommendationerna vad gäller antalet gånger maximal ljudnivå 70 dBA inte bör överskridas uppfylls för årsmedeldygn (årsmedelvärde för Johannisberg är 15 ggr/dygn, rekommendationen 16 ggr/dygn).

Det påpekas i rapporten att aktiviteterna på Johannisbergs flygplats pågår som intensivast under perioden mars-oktober då ca 70 % av de årliga starterna på flygplatsen sker. Detta innebär i praktiken att antalet flygpassager mellan klockan 06.00 och 22.00 helger med ljudnivån över 70 dBA kommer att vara 29 stycken, vilket överskrider riktvärden enligt SFS 2015:216 om att 70 dBA maximal ljudnivå inte bör överskridas mer än 16 gånger för perioden.

Kommunens bedömning är att det, utifrån vad som framkommit i flygbullerutredningen och den kompletterande flygbullerutredningen, går att uppföra bostadsbebyggelse inom planområdet eftersom antalet årliga flygrörelser är låga och FBN låg. SFS 2015:216 rekommendationer vad gäller antalet gånger maximal ljudnivå 70 dBA inte bör överskridas uppfylls för årsmedeldygn för Johannisbergs flygplats.

Olycksrisker

Ett sakkunnigutlåtande från Mälardalens Brand- och Räddningsförbund sammanfattas här:

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.

Om bostadsbebyggelsen har mindre än 4 våningar kan planerad etablering av bostäder ingå under grupp C1 bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte överskrida 15 minuter.

Planområdet ska brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet om 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter om 150 meter.

Brandpostnät finns etablerat söder om detta område. Avstånden till närmaste befintliga brandposter överskrider begränsningen om 150 meter mellan brandposter. Av denna anledning måste befintligt brandpostnät utökas för att göras tillgängligt till de nya fastigheterna.

Planen gränsar till en golfbana där risk finns att bollar slås in på kvartersmark eller att barn springer in på golfbanan.

ÅTGÄRDER FÖR ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

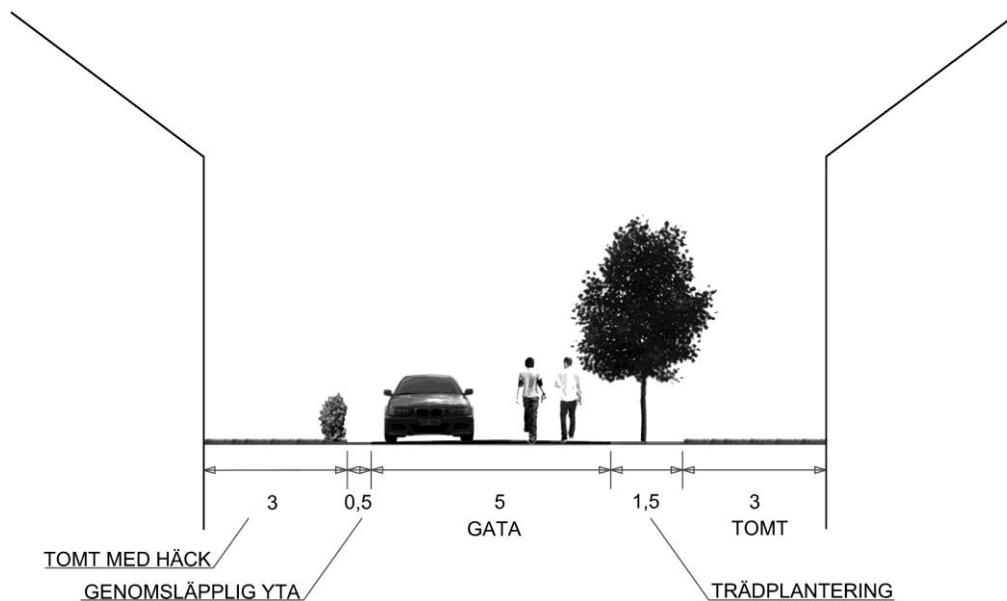
Planområdet ligger utsträckt i nord-sydlig riktning. Det är relativt skyddat från vind och temperaturväxlingar med skog i norr och öst. Möjlighet för solinstrålning finns och därmed

avdunstning efter regn. Risk finns för översvämningar längs diket/dammen varför marken intill denna inte bör understiga en meter från dikesbotten. Dammen i mitten av planområdet ska fungera som fördröjningsmagasin för hela bostadsområdet norr om diket. Infiltrationsytor och markbäddar/planteringsytor längs gatorna ger möjlighet till infiltration.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget bidrar till Västerås bostadsförsörjning och bidrar till den stora efterfrågan på småhusomter. Ett boende här ger möjlighet till en bra boendemiljö.

Inom området tillåts styckebyggda småhus, gruppbebyggda småhus samt parhus/radhus/kedjehus.



Utnyttjandegraden styrs genom planbestämmelser för minsta tomtstorlek och största tillåtna byggnadsarea. Planen medger att styckebyggt småhus uppförs i den södra delen av området. För att uppnå den eftersträvade rumsligheten i gaturummet ska huvudbyggnad placeras 3 meter från gata där så är möjligt. Entréer bör placeras mot gata. Garage och dylikt ska placeras indragna minst 6 meter från gata där så är möjligt. Tomten avgränsas gärna med häck eller staket mot gata. Gator inom planområdet görs som enkelsidiga alléer, vilket avgränsar gaturummet. Infiltrationsområden finns på båda sidor vägen, med eller utan trädplantering. Se gatusektion:

Detaljplanen ger möjlighet att inreda högst 25 % av byggnadens totala bruttoarea för kontor och/eller hantverk. Verksamheten får inte vara störande, alstra mycket trafik eller bedrivas utomhus. Hus med källare bedöms olämpligt med hänsyn till den höga grundvattennivån och att avloppssystemet med hänsyn till detta inte förläggs på så stort djup. Tomternas utformning och husplacering anpassas till terräng och vegetation. För att uppnå den önskade terränganpassningen ska byggnader och gator anpassas efter terrängen. Utförandet av detta ska redovisas vid bygglov.

Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov:

- Ändrad användning till kontor och hantverk, max 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas
- Carport om högst 25 kvm
- Tak över uteplats med eller utan enkel inglasning om högst 25 kvm
- Solfångare i takfall

Utökad lovplikt gäller:

- Marklov krävs för gatubyggnad

Med carport avses byggnad avsedd för biluppställningsplats som i sin helhet utgör öppenarea, det vill säga endast en långsida och en kortsida får förses med vägg. Bygglovbefriade åtgärder ingår i den byggrätten. Byggnämnan enligt PBL 9 kap 2§ skall göras även för bygglovbefriade åtgärder.

Angöring till området kommer i första hand ske från Barkarövägen, men även via Gotövägen i väst, via det redan detaljplanelagda området väster om det aktuella planområdet. De tillkommande fastigheterna ska därför ingå i gemensamhetsanläggningen GOTÖ GA:3.

Parkering sker på egen tomt.

Parkområde med gång- och cykelbana bekräftas i södra planområdet längs Barkarövägen. Cykelbanan i södra planområdet används också av bilister, vilket inte är önskvärt då gång- och cykelbanan längs Barkarövägen måste korsas. Därför har ett utfartsförbud införts i plan.

För att uppnå en acceptabel trafikbullernivå införs korsmark i plankartan med gräns 45 meter från Barkarövägens mitt. Inom korsmark får endast komplementbyggnad uppföras. Uteplats ska utföras eller placeras så att ljudnivån understiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Plank får uppföras i bullerutsatta lägen.

Hänsyn till natur- och landskapsvärden tas genom att utstickande skogsbryn och stenmurar prickmarkeras, vilket innebär att de inte får förses med byggnad. Tillgången till naturmarken utanför planområdet ska kunna nås via prickmarkerade ytor som inte får bebyggas. Om stengärdesgårdarna måste tas bort/flyttas krävs dispens från länsstyrelsen.

Yta för utbyggnad av dagvattendamm finns intill befintlig damm. Lägsta golvnivå är 0,3 meter över gatunivå för att minska risken för översvämningar. Marken ska ges ordentlig lutning ut från de nya byggnaderna i riktning mot fördröjningsmagasin. Instängda områden ska undvikas. Avrinningsvägar ska finnas inom kvartersmark enligt dagvattenutredningens bilaga 2. Dessa ska vara minst 0,2 meter djupa och 2 meter breda och kan även fungera som gångpassager när dessa är torrlagda. Avrinningsvägarna är inte låsta i exakt det läge som redovisas i dagvattenutredningens bilaga 2. Avrinningsvägar anläggs lämpligast längs gator eller mellan tomtgränser som en del i gemensamhetsanläggningen. Där diken inte är lämpligt, vid exempelvis infart till tomt är kulvertering av dike möjligt.

Planen gränsar till en golfbana där risk finns att bollar slås in på kvartersmark eller att barn springer in på golfbanan. Aroseken ska i samråd med Fullerö GK arbeta fram lösningar som minimerar risker kring golfbanan.

Strandskydd

Stadsbyggnadsförvaltningen i Västerås stad ansökte den 15 februari 2017 om att få strandskyddet upphävt för ett område inom Dp 1831 som berörs av strandskydd genom ett dike på fastigheterna Gotö 3:1 och Barkaröby 8:4. Länsstyrelsen beslutade 2017-06-30, med stöd av 7 kap. 18 § miljöbalken, att upphäva strandskyddet. Inget strandskydd finns därmed längre inom planområdet.

MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2015-06-11 § 118, tagit ställning till att detaljplanen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34§.

Planens genomförande kommer dock att innebära en påverkan på miljö. Markförändringen innebär att jordbruksmark övergår till kvartersmark även om marken inte används för livsmedelsproduktion idag. Förlusten innebär dock inte brist på ytor för närproduktion av livsmedel.

Landskapsbilden påverkas av ny bebyggelse och det kan bli svårare att läsa ut områdets jordbrukshistoria i och med att övergången mellan skogsmark och åkermark suddas ut. Förändringen bedöms dock bli mindre påtaglig med bostadsbebyggelse än med vägdragning.

Delar av området får hårdgjorda ytor i form av tak på byggnader och asfalterade gator och uppfarter. Detta, jämte att området ur marktekniskt perspektiv är mindre bra för bebyggelse, kan leda till lokala grundvattensänkningar för området. Det kan komma att ge sättningar på kort och lång sikt.

ÅTGÄRDER FÖR ATT MINSKA MILJÖPÅVERKAN

Åtgärder för att mildra negativ miljöpåverkan för mark är att anlägga och bygga hus och vägar på sådant sätt att minimala sättningar uppkommer.

De planerade husens grundläggning kräver individuell prövning fastighet för fastighet genom geotekniska undersökningar/utredningar. Ytlig grundläggning i torrskorpeleran bör övervägas så snart detta är möjligt. Där pålning anses som bästa metoden bör stor vikt läggas vid rätt pålningsmetod för att minimera sättningar och eventuella grundvattenförändringar i området.

Sannolikheten att artesiskt grundvatten förekommer bedöms som ringa. Dock krävs installation av grundvattenrör för att kunna fastställa detta.

Dåliga infiltrationsmöjligheter för vatten och grundvatten kan leda till att markavvattning kan behövas i samband med exploatering. Detta ger högre flöden i befintliga dagvattensystem och nya diken och fördröjningsmagasin kan behövas.

För att mildra påverkan på miljön kan matjordslager återanvändas, dagvatten omhändertas i fördröjningsmagasin. Viktiga åtgärder för att minska negativa effekter av exploateringen är att så långt möjligt bevara områden med förhöjda naturvärden samt att i största möjliga mån arbeta in värdefulla naturmiljöer i den planerade bebyggelsen.

Bortledning av vatten i stor skala från området bör minimeras genom fördröjning av dagvatten i flacka, öppna dammar och diken där avdunstning kan ske. Ingen fördjupning av befintliga vattendrag får ske då risken för lokal grundvattensänkning kan öka till följd av detta.

Skulle byggande i vattenområde eller markavvattningsåtgärder bli aktuellt bör samråd hållas med Länsstyrelsen angående eventuell tillståndsplikt enligt 11 kap miljöbalken.

HÅLLBARHETSFYRAN

Hållbarhetsfyran är Stadsbyggnadsförvaltningens analys för detaljplanearbetet, som visar hur ett genomförande av planen påverkar hållbarheten vid den föreslagna planläggningen.

Samlad bedömning

Barkarö kan på gångavstånd erbjuda föreningsliv, idrottsplats, motionsspår med mera. Avståndet till livsmedelsbutik och kommersiell service är långt, men underlaget till service stärks i och med att fler bostäder tillkommer i Barkarö. Det finns inga större hälsorisker och tillgången till friytor och natur är god. Med utbyggd cykelväg mot centrum ökar både tillgänglighet, hälsa och jämställdhet då transportsättet är mer frekvent hos kvinnor än hos män samt att ger barn större rörelsefrihet.

Miljöbelastningen från biltrafik blir större än vid en mer stadsnära bebyggelse även om planen bidrar till ett bättre underlag för utbyggd kollektivtrafik. Med eventuell ny vägförbindelse mot Örtagården ökar möjlighet till busslinje och hållplats i anslutning till planområdet. Skola och förskola finns på gång-/cykelavstånd från planområdet.

Landskapsbilden påverkas av ny bebyggelse och det kan bli svårare att läsa ut områdets jordbrukshistoria i och med att övergången mellan skogsmark och åkermark suddas ut.

Detaljplanen tillgodoser en del av bostadsförsörjningen och den efterfrågan på småhus som finns i Västerås. De resurser som finns i Barkarö i form av infrastruktur och skolor kan nyttjas.

MILJÖKVALITETSNORMER

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Genomförandet av planen bör inte medföra att de gränsvärden som satts i Västerås handlingsplan för utomhusluft (antagen 2013) överskrids.

Vattenförekomster

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster överskrids. Detta förutsätter att området är fritt från markföroreningar och att lämpliga åtgärder för rening av vägdagvatten genomförs.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATIONSFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad inom sitt område. Staden ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

Korsmark och punktmark kommer att ingå i gemensamhetsanläggning.

Aroseken ska i samråd med Fullerö GK arbeta fram lösningar som minimerar risker kring golfbanan.

Avtal

Ett planavtal har upprättats och undertecknats av byggherren och Stadsbyggnadsförvaltningen. I avtalet regleras villkor, åtagande och plankostnader. Se vidare under *Ekonomiska frågor*.

Eventuellt kan avtal komma att tecknas mellan Aroseken och Staden för att samordna utbyggnad av infrastruktur till sina respektive fastigheter.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger avstyckning av bostadsfastigheter inom kvartersmark dels från Barkaröby 8:4, dels från Gotö 3:1. Förslag till gränser för avstyckning av bostadsfastigheter framgår av illustrationsplanen. Fastigheternas utformning bestäms slutligt i lantmäteriförrättning. Kvartersmark inom detaljplanen som ska användas för gemensamt behov ska regleras till en marksamfällighet som sedan kan upplåtas till gemensamhetsanläggning. Lantmäteriförrättning för fastighetsbildning inom planområdet söks av Aroseken och Staden.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamma anläggningar inom kvartersmark på Barkaröby 8:4, såsom gator, körytor, gångstråk, lekytor, grönytor och miljöbodar ska ingå i gemensamhetsanläggning Gotö GA:3. Befintlig gemensamhetsanläggning kommer att utökas med de tillkommande fastigheterna på Barkaröby 8:4 inom planområdet. Gemensamma anläggningar inom kvartersmark på Gotö 3:1, såsom gator, körytor, lekytor, grönytor och miljöbodar ska ingå i blivande gemensamhetsanläggning tillsammans med intilliggande gemensamma anläggningar inom kvartersmark på Gotö 3:1 i detaljplan Dp 1656. Samtliga nybildade fastigheter inom planområdet ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning Gotö GA:2 för utfart mot allmän väg. I samband med lantmäteriförrättning bestäms deltagande fastigheter samt andelstal för drift och underhåll. Gotö GA:2 och GA:3 förvaltas av Gotö samfällighetsförening. Ansökan om bildande samt ändring av gemensamhetsanläggningar görs av Aroseken och Staden.

Ledningsrätt

Ledningsrätt ska bildas för befintliga och nya ledningar inom planen anvisat u-område. Ansökan om ledningsrätt görs av ledningshavaren.

Arrende

Det jaktarrende som belastar Barkaröby 8:4 som ingår i planen sägs upp.

Namnfrågor

Gator inom plan kommer att bli förlängningar på gator inom intilliggande detaljplan, dp 1656, vilka redan är namngivna: Långbackegatan, Gotö långgata, Gotö allé, Källbackegatan och Vårbackegatan.

Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda

Området utökas med ytterligare bostadsfastigheter. Dessa ska tillsammans med befintliga ingå i Gotö GA:2 och GA:3 samt i marksamfälligheten S:3.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Området ansluts till stadens ledningsnät för vatten och avlopp som finns i anslutning till planområdet. Befintliga ledningar bedömdes 2008 medge en utbyggnad om ca 250 bostäder, vilket även klarar aktuellt tillskott på bostäder. En avloppspumpstation är lokaliserad i södra delen av intilliggande detaljplanelagda område, dp 1656, nära Gotövägen. Pumpstationen pumpar avloppsvatten till det kommunala nätet från bl.a. Nicksborgsområdet.

Fjärrvärme

Stadens fjärrvärmenät är utbyggt till Barkarö liksom optofibernet. Kapacitet finns för att ansluta till ny bebyggelse och området kommer att anslutas till fjärrvärmenätet. Eventuellt måste en fjärrvärmeledning flyttas gällande tomten i södra området, beroende på hur byggnaden placeras.

El

Mälarenergi ansvarar för elnätet i Barkarö. Ledning finns i anslutning till planområdet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Anvisad plats för miljöbodar finns inom planlagt område väster om det aktuella planområdet. De tillkommande fastigheterna ska ingå i gemensamhetsanläggningen för sophantering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Aroseken betalar detaljplaneekostnad inklusive nybyggnadskarta utifrån de byggrätter som detaljplanen medger.

För utredningskostnader som krävs för framtagande av detaljplan står Aroseken för 70 % av kostnaderna och Staden genom Fastighetskontoret för 30 % i enlighet med den överenskommelse som träffats mellan Aroseken och Staden, genom Fastighetskontoret.

Skanova har en kabel som går genom parkområdet i södra delen. Eventuell flytt av kablar bekostas av byggherren.

Aroseken ska i samråd med Fullerö GK arbeta fram lösningar som minimerar risker kring golfbanan.. Ett avtal som reglerar ekonomi och ansvar har träffats mellan Aroseken och Fullerö golfklubb.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredning och projektering av den tekniska försörjningen av området sker i samråd mellan Aroseken, Mälarenergi och Fastighetskontoret. Intentionen är att Mälarenergi, efter att näten byggts ut ska överta ledningsnäten fram till överlämningspunkten för varje byggnad. Ny nätstation måste uppföras i tidigare planlagt område för Gotö 3:1 för att klara elförsörjningen.

Befintliga ledningar, pumpstationer och kablar ska skyddas mot åverkan.

Uppföljning beträffande mark-, grundläggnings, och vattenförhållanden ska göras i enlighet med de åtgärder som föreslås i *Miljökonsekvensbeskrivning*, Miljö- och projekteringsbyrån, 2008-10-16 rev 2009-06-09. Huvuddragen sammanfattas här under rubriken *Åtgärder för att minska miljöpåverkan*.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med förvaltningens kommunala lantmäterimyndighet och bygglovavdelningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Kultur-, idrott- och fritidsförvaltningen, Sociala nämndernas förvaltning, Barn- och utbildningsförvaltningen samt Mälarenergi.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Jenni Kullinger, Planarkitekt