



Torkel Lindgren
Tel 021-39 38 23

Detaljplan för Frösåker 1:20 m.fl., Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning och fastighetsförteckning.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2011-06-16, § 743, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Frösåker 1:20 samt omkringliggande fastigheter.

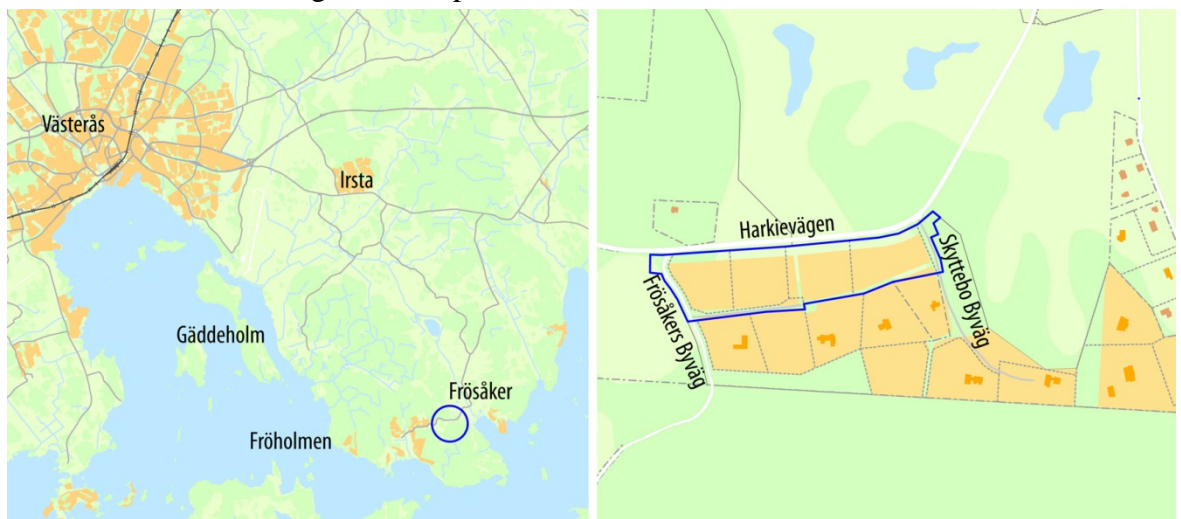
Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra byggrätterna i planområdet så att 8 friliggande villor kan uppföras på mark som tidigare planerats för 4 friliggande villor. Byggrätten per fastighet ändras från 450 m² till 250 m².

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger i närheten av Frösåkers herrgård och Frösåkers golfbana, omkring 18 km med bil från centrala Västerås, cirka 13 km fågelvägen. Norr om planområdet går Harkievägen som är statlig väg. Söder om planområdet finns ett antal bostadsfastigheter. Planområdet omfattar 5 fastigheter och planområdets area är cirka 2,63 hektar.



Översiktskarta skala 1:250 000 samt karta över planområdet, skala 1:10 000.

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter i planområdet är privatägda. Infartsvägen till den västra delen av planområdet tillhör fastigheten Frösåker 1:3, en stor fastighet som bland annat omfattar marken öster och väster om planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Västerås

Den kommuntäckande översiktsplanen, ÖP 52, antagen av fullmäktige 1998-03-26, § 46, anger oförändrad markanvändning för området, vilket innebar jord- och skogsbruk. Översiktsplanen tillåter dock bebyggelsegrupper på landet. Detaljplanen strider därmed inte mot översiktsplanen. Dessutom är området redan detaljplanlagt för bostäder sedan år 2005.

Ny Harkieväg

Västerås stad tog fram en översiktsplan för Gäddeholm under början av 2000-talet. Översiktsplanen för Gäddeholm, Öp60, antogs 2006-03-09. Här föreslås en sträckning för ny väg till Harkie via Gäddeholm. Vägen är föremål för politiska diskussioner och är inte finansierad. Sträckningen är därmed inte beslutad.

Riksintresse

För området gäller riksintresse för Mälaren med öar och strandområden. Detta innebär att inom området ska turismen och friluftslivets intressen särskilt beaktas när lämpligheten av exploatering eller andra ingrepp i miljön bedöms.

Gällande detaljplan

I planområdet gäller Dp1494, Detaljplan för del av Frösåker 1:3 m.fl., Västerås, som vann laga kraft 2005-04-26. Planen tillåter stora byggrätter, 450 m², på mycket stora fastigheter, minst 4500 m². I planområdet ingår förutom bostäder de kringliggande vägarna samt fornlämningsområden som inte får bebyggas.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande kommer inte att innebära någon betydande påverkan på miljön, eftersom den nya bebyggelse som planen tillåter består av åtta bostadshus. Teknisk infrastruktur finns redan och ingen ny naturmark eller odlingsmark tas i anspråk. Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 §. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagen (PBL) 4 kap. 34 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är mycket liten, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsade. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte ha någon större påverkan på naturen eller kulturarvet. Fornlämningar finns i planområdet och skyddas i detaljplanen som fornlämningsområde. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Samråd har skett med Länsstyrelsen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

NUVARANDE OCH FRAMTIDA FÖRHÅLLANDEN

Topografi och vegetation

Planområdet ligger i en bitvis brant norrsluttning. Vegetationen består av skogsdungar samt gräsbevuxen mark. Vissa ingrepp har gjorts i marken i samband med att väg anlades i planområdet södra kant, och ingrepp gjordes också när området anslöts till Mälarenergis

ledningsnät för vatten och avlopp.

Exploatören har för avsikt att höja upp marken genom utfyllnader på flera fastigheter. Utfyllnaderna kommer att göras på fastigheternas södra delar då infarterna till fastigheterna troligen placeras här. De norra delarna av fastigheterna intill Harkievägen kommer troligen inte att fyllas upp i någon större utsträckning. Stadsbyggnadskontoret bedömer att utfyllnader kan vara nödvändiga för att åstadkomma rimliga lutningar på fastigheternas infarter.

Bebyggelsekaraktär

I planområdet finns idag ingen bebyggelse. Söder om planområdet finns några friliggande villor på stora fastigheter.

Detaljplanen styr inte den nya bebyggelsens utformning i detalj. Då fastigheterna blir minst 2400 m² stora ges generösa byggrätter på 250 m² per fastighet. Högsta totalhöjd (nockhöjd) är 8,5 m vilket medger tvåplanshus.

Det är troligt att de nya byggnaderna i huvudsak kommer att placeras på de södra delarna av fastigheterna då infarterna troligen placeras här. Fastigheterna sluttar också mot norr, vilket innebär att hus som placeras i södra delen av planområdet får bättre utsikt.

Fastighetsindelning

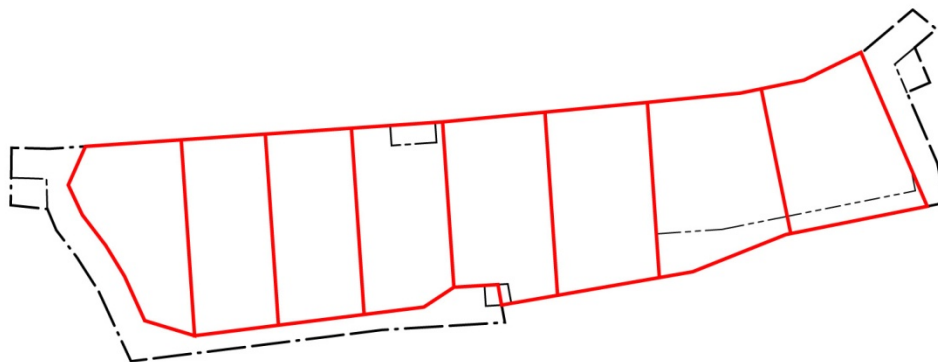


Illustration av möjlig fastighetsindelning. Nya fastighetsgränser återges i rött. På de två östligaste fastigheterna är ett område reserverat för gemensam infart. Skala 1:3 000.

4 av fastigheterna i planområdet föreslås delas till 8 fastigheter. Detta kan ske genom avstyckning. Ingen fastighetsreglering behövs mellan befintliga fastigheter. I den östra delen av planområdet avses ett område på två privata fastigheter att avsättas för gemensam infart. Fastighetsgränserna är inte fastslagna och bestäms i lantmäteriförrättning.

Markanvändning

Den huvudsakliga markanvändningen i planområdet blir bostäder. Några mindre ytor avsätts för nätstation och pumpstation respektive miljöbod.



Illustrationskarta, skala 1:3 000. Illustrationskartan bifogas i skala 1:1 000.

Påverkan på utsikt

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram fotomontage som visar den tillkommande bebyggelsens påverkan på utsikten från de befintliga bostadshusen på fastigheterna Frösåker 1:11 och Frösåker 1:12. Dessa två fastigheter ligger högt. Utsikten från de fastigheter som ligger lägre kommer att påverkas i betydligt större grad, främst Skyttebo 1:7 men även Frösåker 1:18 och Frösåker 1:19.



Fotomontage som visar möjlig påverkan på utsikten från bostadshuset på Frösåker 1:11.



Fotomontage som visar möjlig påverkan på utsikten från bostadshuset på Frösåker 1:12.

Bebyggelsens placering

Detaljplanen anger några områden som inte får bebyggas. Dessa områden är prickade på plankartan. Det rör sig bland annat om en zon på 20 meter mot Harkievägen. Byggnadsnämnden anser att det är viktigt att hålla det aktuella området fritt från bebyggelse, både för att minimera bullerstörningar för framtida boende samt för att minimera den nya bebyggelsens intrång i det omgivande öppna landskapet.

Ett antal områden är reserverade för befintliga och framtida ledningar. Dessa områden är prickade och markeras "u" på plankartan.

På fastigheten Frösåker 1:22 markeras en del av befintlig skogsbacke som mark som inte får bebyggas. Syftet är att minska intrånget i landskapsbilden, eftersom den aktuella skogsbacken är ett viktigt landskapselement som syns tydligt norrifrån och från Harkievägen.

Dessutom reglerar detaljplanen bebyggelsens placering genom att minsta avstånd anges till fastighetsgräns för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad.

Som tidigare nämnts är det troligt att de nya byggnaderna i huvudsak kommer att placeras på de södra delarna av fastigheterna.

Vägnät, infarter och parkeringar

Planområdet avgränsas av Harkievägen i norr. Mot Harkievägen är det förbjudet att anlägga utfart. Detta förbud kommer att gälla även i den nya detaljplanen. Harkievägen påverkas därmed inte av planens genomförande.

Byggnadsnämnden avser att hålla en 20 meter bred zon bebyggelsefri mot Harkievägen. Detta regleras på plankartan. Syftet med zonen är att minimera bullerstörningar för framtida boende samt minimera den nya bebyggelsens intrång i det omgivande öppna landskapet.

I planområdets västra och sydvästra kant går Frösåkers Byväg. Fem av de nya bostadsfastigheterna får sin infart från denna väg. I planområdets östra kant går Skyttebo Byväg. Tre av de nya bostadsfastigheterna får sin infart från denna väg.

Parkering anordnas inom respektive fastighet.

Gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik

Då planområdet ligger på relativt stort avstånd från centrala Västerås och från närmaste skola och service, som finns i Irsta, bedöms det inte finnas behov av separat gång- och cykelbana längs Harkievägen i nuläget. Detta kommer dock att förändras på sikt när fler människor bor i Harkie och när den nya Harkievägen ger kortare avstånd mellan Frösåker, Gäddeholm, Irsta och Västerås. Den första etappen av Gäddeholmsvägen har projekterats med separat gång- och cykelbana. Detaljplanen föreskriver ingen gång- och cykelbana längs Harkievägen men hindrar heller inte att gång- och cykelbana anläggs. Det kan bli problematiskt att anlägga gång- och cykelbana inom planområdet eftersom gång- och cykelbanan då måste gå på privat mark. Enklare är troligen att lägga gång- och cykelbanan på norra sidan av Harkievägen.

Längs Harkievägen finns idag mycket bristfällig kollektivtrafik och det är tveksamt om befolkningsunderlaget blir tillräckligt för en attraktiv kollektivtrafik även när planområdet är fullt utbyggt. Skolskjuts kommer däremot att finnas.

Lek och rekreation

I planområdet finns inga lekplatser idag och någon gemensam lekplats föreslås heller inte i detaljplanen. Även om många barn kan komma att bo i planområdet på sikt bedöms det inte finnas behov av gemensamma lekplatser då samtliga fastigheter är stora med gott om utrymme för lek.

I planområdets omgivning finns goda rekreationsmöjligheter med närhet till både grönom-

råden och Mälaren samt närhet till Frösåkers golfbana.

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet är huvudsakligen glacial och postglacial lera. Partier finns också av sandig morän samt berg i dagen. Någon geoteknisk undersökning har inte utförts.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning till husens entréer, gångstråk och vägar samt friytor enligt gällande lagstiftning. Detta innebär bland annat att det inte får finnas trappor eller andra stora nivåskillnader mellan bilplats och entré till bostadshus.

Fornlämningar

En arkeologisk undersökning i två etapper gjordes i området år 2002 (*Gravar och stensträngar i Frösåker. Rapport från VLM 2002:A17*).

En fornlämning finns inom planområdet och skyddas i detaljplanen som fornlämningsområde. Fornlämningen har beteckningen Kärrobo 290:1 och består av en husgrund av okänd ålder. Fornlämningen kan komma att kräva arkeologiska åtgärder. När åtgärder vidtas som kan påverka fornlämningen ska Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion kontaktas.

Om ytterligare fornlämningar påträffas ska eventuella byggarbeten omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Skuggning

På grund av fastigheternas storlek och byggrätternas omfattning bedöms solförhållandena bli mycket goda även efter planens genomförande.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet tillhör idag inte Mälarenergis verksamhetsområde för vatten och avlopp. Närliggande fastigheter är istället anslutna som en samfällighet eller grupp utanför verksamhetsområdet. Möjlighet till anslutning av vatten och avlopp finns.

Värme

Planområdet saknar kommunal fjärrvärme. Kommunens fjärrvärmenät är inte aktuellt att bygga ut till Frösåker. Om bergvärme planeras ska det vara minst 20 meter mellan varje borrhål. Ansökan om bergvärme inlämnas till Miljö- och Hälsoskyddsförvaltningen. Västerås stad avråder från direktverkande el för uppvärmning av bostadshus.

El

Samtliga fastigheter är anslutna till, eller kan anslutas till, befintligt elnät.

Tele och bredband

Det finns tomrör för optiska fiberkablar utmed vatten- och avloppsledningarna i området, med möjlighet för fastigheter att ansluta sig. Det finns därmed möjlighet att installera bredband med hög hastighet i planområdet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras i miljöbod eller motsvarande. Miljöbod ska lokaliseras vid väg eller vändplan, i lägen som har god tillgänglighet för de boende i området. I planen reserveras två områden nära Harkievägen för användning som miljöbod. Att samordna sophantering till en gemensam miljöbod medför mindre trafik i området och en rationellare sophantering samt innebär lägre avgifter för den enskilde fastighetsägaren.

Effektiv energianvändning

Allmänna krav på energiförbrukning som framgår av Boverkets byggregler, BBR, gäller generellt. Det är dock viktigt att successivt minska användningen av elektricitet för uppvärmning. Västerås stad har som mål att nya byggnader uppförs enligt principerna för lågenergihus. Detta gäller även för tillbyggnader och ombyggnation.

Enligt beslut i kommunfullmäktige är följande nivåer de högst tillåtna för att definieras som lågenergihus i Västerås:

För bostäder som uppvärms på annat sätt än elvärme (ex. fjärrvärme), är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 75 kWh/m²/år.

För bostäder som värms upp med elvärme, är den högsta tillåtna nivån 50 kWh/m²/år.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anordnas.

Olycksrisker

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

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

Planen föreslår bostadsbebyggelse i maximalt två våningar, dvs. grupp D-bebyggelse.

Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 20 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

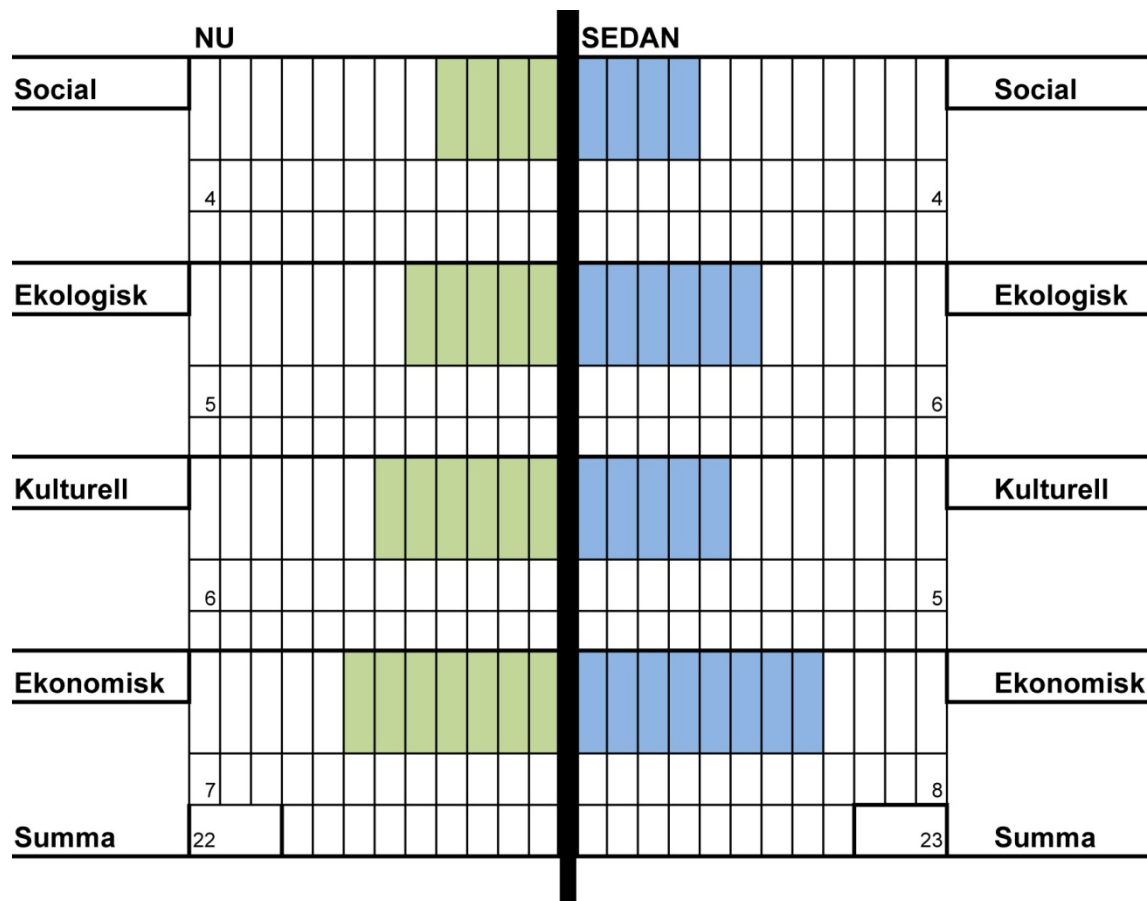
Brandvattenförsörjning

Det är inte troligt att området med det planerade antalet tomter tillsammans med det angränsande planområdet (Dp1494) uppnår ett så stort invånarantal att området behöver klassas som tätort (fler än 200 personer). Aktuellt handlingsprogram anger därmed inga formella krav om brandvattenförsörjning. Om området exploateras ytterligare kan dock krav på brandvattenförsörjning komma att införas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Riktninganalys för hållbarhet

Västerås stads vision är att ständigt gå mot ökad ekologisk, ekonomisk, social och kulturell hållbarhet vid planläggning. Under planarbetet görs därför en riktninganalys, Hållbarhetsfyran, som ger en indikation på om detaljplanens genomförande innebär en ökad hållbarhet jämfört med nuvarande förhållanden. Analysen syftar också till att uppmärksamma vilka förbättringar som kan göras för att nå målet. Här följer en samlad beskrivning av planens konsekvenser.



Hållbarhetsdiagram

Social hållbarhet

Diagrammet visar låga värden för social hållbarhet på grund av det långa avståndet till service. Det är långt att gå eller cykla till närmaste affär och till skolor och arbetsplatser. De boende i området är på många sätt beroende av bil för att kunna ta del av denna service. I området kommer den enda bostadsformen att vara relativt nybyggda privatägda villor, vilket innebär att befolkningen i området troligen blir mycket homogen både socialt och åldersmässigt. Det saknas bra platser för spontana möten i det offentliga rummet inom planområdet, vilket kan sägas vara en konsekvens av ett litet befolkningsunderlag.

Ekologisk hållbarhet

Värdet för den ekologiska hållbarheten dras ner av att befolkningsunderlaget blir alltför litet för att ge underlag för tät kollektivtrafik eller kommersiell service i området, vilket leder till ökade transporter.

Grönskan inom planområdet bedöms inte ha särskilt hög kvalitet ur ett rekreativperspektiv, och eftersom fastigheterna är privata är grönskan inte tillgänglig för allmänheten.

Utsläpp och buller från transporter kommer att vara fortsatt låga när nya bostäder byggs i planområdet och gällande riktvärden kommer inte att överskridas. Däremot är ny permanentbebyggelse i området negativt ur klimatsynpunkt då resandet med bil kommer att bli omfattande. Avståndet till Västerås tätort är också så pass stort, 18 kilometer, att det är tveksamt om kollektiva färdmedel någonsin kommer att få attraktiva restider i jämförelse med restid med bil.

Den ekologiska hållbarheten förbättras jämfört med gällande plan därför att fler bostäder tillåts och att marken därmed används effektivare.

Kulturell hållbarhet

Detaljplanen har låga värden för kulturell hållbarhet, vilket främst beror på att det saknas befintliga byggnader i området och att det därmed också saknas kulturhistoriskt intressant bebyggelse i planområdet. Den kulturella hållbarheten försämras också av att den nya bebyggelsen kräver utfyllnader och förändringar i topografin.

Stor hänsyn skall tas till kända och eventuella nyfunna fornlämningar.

Ekonomisk hållbarhet

Områdets bedöms vara en attraktiv boendemiljö på grund av närhet till grönområden och rekreation. Planen innebär att marken kommer kunna användas mer effektivt då exploateringen ökar. Utbyggnaden kräver inte omfattande efterbehandlingsåtgärder. Kapacitet för VA, förskolor, skolor och så vidare bedöms vara tillräcklig för att klara exploateringen.

Planens genomförande kräver inte kostsamma åtgärder i form av bullervall, bullerskydd eller liknande. Däremot så kommer stadens kostnader för skolskjuts att öka när fler barn i skolåldern flyttar till planområdet.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen eller partiklar (PM10 och PM 2,5).

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Genomförandet av planen bedöms inte medföra negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster avseende god kemisk och ekologisk status.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Preliminär tidplan:

Samråd november 2011

Utställning februari 2012

Antagande mars 2012

Laga kraft april 2012

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Enskilda fastighetsägare ansvarar för planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen möjliggör att 4 fastigheter bildas genom att avstyckning sker av

Frösåker 1:20, 1:21, 1:22 samt 1:23.

Ansökan om fastighetsbildning görs av fastighetsägaren hos Lantmäterimyndigheten.

Servitut och ledningsrätter

Genom planområdet går Mälarenergis huvudledningar för vatten och avlopp. I planområdet finns också en högspänningskabel för el, mellan fastigheterna Frösåker 1:21 och 1:22.

I planområdet finns även en pumpstation samt en nätstation.

Allmänna ledningar inom planområdet bör säkerställas genom ledningsrätt inom de u-områden som planen anger. Ledningsägaren ansöker om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggningar

För gemensamma nyttigheter såsom vägar, miljöbodar och ledningar kan gemensamhetsanläggningar bildas inom planens angivna g-områden. Fler områden än de i planen angivna g-områdena kan bli aktuella för inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Avtal för upprättande av detaljplan har upprättats mellan Stadsbyggnadskontoret och byggherren. Avtalet reglerar parternas åtagande i planprocessen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Planområdet är anslutet till befintliga system för el, tele, bredband och VA. Eventuella omläggningar vid nybyggnation eller ombyggnation bekostas av exploatören.

Planområdet tillhör idag inte Mälarenergis verksamhetsområde för vatten och avlopp. Närliggande fastigheter är istället anslutna som en samfällighet eller grupp utanför verksamhetsområdet. Möjlighet till anslutning av vatten och avlopp finns.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov:

Ändrad användning till kontor och hantverk, högst 25 % av byggnadens bruttoarea.

Solfångare och solceller i takfall.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret genom Torkel Lindgren i samarbete med Lantmäteriförvaltningen, Melanie Heiland.

Stadsbyggnadskontoret

Hans Larsson
Planchef

Torkel Lindgren
Planarkitekt