



# Detaljplan för Nybynäs

## Harkie-Kärrbo, Västerås

Lagakraft 2015-09-04

2014-08-19, dnr: 2011/102-BN 213

Stadsbyggnadskontoret, Västerås stad

## PLANPROCESSEN

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under samrådsskedet för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten. I antagandeskedet antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

## TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Beslut om att planförslaget skulle skickas ut på samrådsremiss togs av byggnadsnämnden den 21 november 2013. Samrådet skedde under perioden 28 november 2013 – 7 januari 2014. Efter samrådsskedet sammanfattades inkomna skrivelser i en samrådsredogörelse. Reviderat planförslag ställdes ut för granskning under tiden 30 april 2014 – 25 maj 2014. Efter granskningskedet sammanfattades inkomna skrivelser i en utlåtande efter granskning. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden den 28 augusti 2014. Detaljplanen vann laga kraft den 4 september 2015, efter beslut i Mark- och miljö-överdomstolen.

## HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Utlåtande efter granskning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Jaroslav Bartosiak

[jaroslav.bartosiak@vasteras.se](mailto:jaroslav.bartosiak@vasteras.se)

Postadress:  
Stadshuset  
Stadsbyggnadskontoret  
721 87 Västerås

E-post:  
[stadsbyggnadskontor@vasteras.se](mailto:stadsbyggnadskontor@vasteras.se)

Hemsida: [www.vasteras.se](http://www.vasteras.se)

Telefon:  
Kontaktcenter: 021 – 39 00 00

# PLANBESKRIVNING

## PLANOMRÅDETS AVGRÄNSNING



*Planområde för detaljplanen*

## SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till en utökning av byggrätterna inom befintliga fastigheter i Nybynäs. Det prövas även en planläggning för "bostäder och förskola" för ett mindre område omgivet av befintliga fastigheter för bostäder.

## PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

### LÄGE OCH OMFATTNING

Nybynäs ligger ca 10 km (bilväg) sydost om Irsta. Bebyggelsen ligger på en höjdrygg ut mot Mälaren, med på vissa platser branta sluttningar ner mot vattnet. Mot Frösåkersviken finns ett större obebyggt strandområde med gemensam brygga och badplats för Nybynäs sommarstugeförening samt enskilda bryggor. Planområdets areal är cirka 35 hektar.



Lokalisering av planområdet

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Nybynäs består av 74 fastigheter, varav ca 15 är bebyggda med permanentbostäder. Fastigheterna ligger dels samlade kring Nybynäsvägen och dels som strandtomter mot Mälaren. Nybynäs sommarstugeförening äger delar av marken för Nybynäsvägen och den gemensamma lekplatsen och bollplanen. Strandområdet mot Frösåkersviken ägs av en privat person.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### *Riksintresse*

Detaljplanen ingår i riksintresse enligt 4 kap 2 § Miljöbalken, Mälaren med öar och strandområden. Detta innebär att området är riksintressant med hänvisning till områdets natur- och kulturvärden vilka därmed inte får påtagligt skadas av exploateringsföretag. I området ska turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivets, intressen beaktas. Detaljplanens vattenområde i Mälaren berör riksintresse för fiske.

### *Kommuntäckande översiktsplan "Västerås 2026"*

Detaljplanen överensstämmer med den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2026.

### *Översiktlig utredning för Harkie-Kärrbo med omgivningar*

Under 2005 pågick arbetet med en översiktlig utredning för Harkie-Kärrbo. Dess syfte var att:

- undersöka möjligheten att tillåta större byggrätter inom befintliga fritidshusområden samt möjligheten till eventuella nya avstyckningar i anslutning till befintliga bebyggelseområden
- ange riktlinjer/principer för lokalisering och gestaltning av en eventuell framtida exploatering för bostäder och/eller omvandling av befintliga fritidshus till åretruntbostäder

Samråd kring den översiktliga utredningen genomfördes med förvaltningar, myndigheter och föreningar i området.

Bedömningen som gjordes efter utredningen var att planläggning för nya områden eller ändring av befintliga detaljplaner för att tillåta utökade byggrätter kräver:

- att det finns långsiktig hållbar vattenförsörjning och avloppslösning
- att infrastrukturen i form av vägar förbättras

- att det finns service i form av skola och förskola
- att nya tomter kräver arkeologiska undersökningar

Den översiktliga utredningen bör likställas med ett planprogram. Utredningen godkändes av Byggnadsnämnden 2006-05-16.

### ***Gällande detaljplaner***

Större delen av Nybynäsområdet är detaljplanelagd. För södra delen av området gäller BPL 497, 1954-04-03 med ändring av detaljplan ÄDP 1980-08-05 och i norra delen av området BPL 507, 1958-03-25 med ändring av detaljplan, ÄDP 1980-06-24). Båda detaljplanerna har upprättats i syfte att bevara områdets karaktär som fritidshusområde. Största byggnadsarea är 100 kvm per fastighet, varav huvudbyggnad 70 kvm och uthus/gårdsbyggnad 30 kvm. Källare och vindsinredning är inte tillåten. Minsta tomstorlek är 1400 kvm.

Fastigheterna Kärro-Nyby 1:2- 1:6 och 1:76 är inte detaljplanelagda.

### ***Planuppdrag***

Byggnadsnämnden beslutade 2011-10-20 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för området.

### ***Bedömning av miljöpåverkan***

Byggnadsnämnden har i beslut 2011-10-20, § 805, tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Se *Miljöbedömning* under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*.

## **OMRÅDESSTRUKTUR**

Bebyggelsen ligger på en höjdrygg ut mot Mälaren, med på vissa platser branta sluttningar ner mot vattnet. Mot Frösåkersviken finns ett större obebyggt strandområde med gemensam brygga och badplats för Nybynäs sommarstugeförening samt enskilda bryggor.

Nybynäsvägen är en ca 2 km lång enskild väg som sträcker sig från Kärro kyrka till Nybynäs, Vägen är smal, asfalterad och försedd med mötesplatser. Inom Nybynäs fortsätter Nybynäsvägen som smal grusväg med varierad vägstandard.

### ***Fastighetsindelning***

Fastigheterna i Nybynäs varierar i storlek, den minsta tomten är 857 kvm och den största är 8 858 kvm. En stor del av området utgörs av två stora fastigheter Kärro-Nyby 1:1 och Kärro-Nyby 1:10. Inom båda fastigheter finns lokala vägar, skogspartier och åkermark.

## **MARK OCH VEGETATION**

### ***Geotekniska förhållanden***

Jordarterna inom planområdet består till stor del av morän och lera och berg.

### ***Naturtyp***

Den dominerande naturtypen i Nybynäs är gräsmark, där bredbladiga grästyper utgör en betydande del av markvegetation. Denna naturtyp oftast innehåller enstaka låg- och högrter men

kännetecknas av förekomsten av gräs med breda, oftast platta, blad, som tuvtåtel samt gröe- och rörarter. Enstaka träd växer här och var och på vissa ställen övergår gräsmarken till en gles barrskog.

Österut mellan bebyggelsen och Mälaren ligger ett vassdominerat strandkärr som övergår till ett vassbälte ute i vattnet.

### **Mistel**

Inom detaljplanområdet finns det fynd av mistel. Ett av fynden är i ett gammalt fruktträd på den västra sidan av fastigheten Nybynäs 1:3 och det andra fyndet finns i ett litet apel på naturtomten direkt söder om fastigheten 1:76.

Mistel är fridlyst i Sverige enligt 8 § Artskyddsförordningen (2007:845). Det innebär att det är förbjudet att plocka eller på annat sätt ta bort eller skada vilt levande exemplar av mistel och ta bort eller skada frön eller andra delar. Ett träd som det växer mistel i får inte fällas eftersom man då skadar misteln. Dispens från fridlysningen av misteln söks hos Länsstyrelsen.

### **Radon**

Radonundersökningar inomhus har gjorts för nio fastigheter inom planområdet. I åtta fall låg mätvärdena under riktvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### **Förorenad mark**

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

### **Vattenområden**

Planområdet är omgivet från södra, östra och västra sidan med Mälaren. Fler av fastigheter gränsar direkt med strandlinjen. I stora delar av området är strandlinje privatiserad och tillgång till strandlinjen finns endast i enstaka delar av området, mest i västra delen av planområdet. Några av fastigheter gränsar med vattnet och på grund av det finns det risk att de delvis kan översvämmas.

### **Strandskydd**

Eftersom planarbetet inletts efter 1 juli 2009 gäller de nya strandskyddsbestämmelserna inom planområdet. Strandskyddet kommer därför att återinträda i och med den nya detaljplanen och måste därför prövas på nytt.

## **NATURMILJÖ**

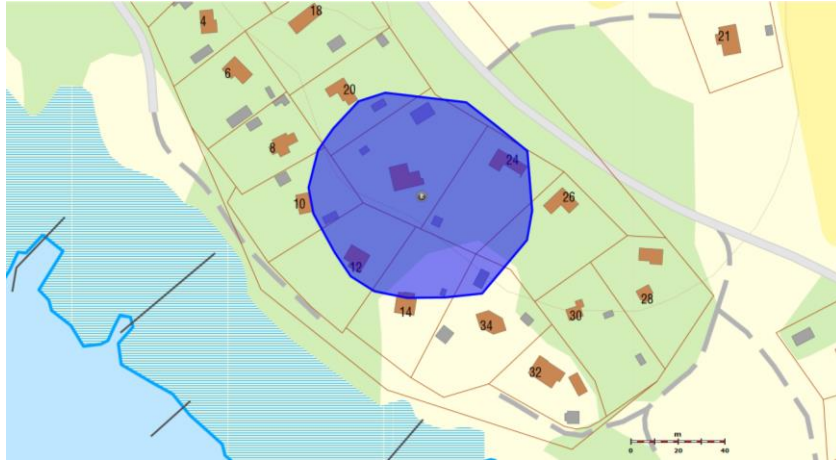
Av stor naturvärde i området finns det ett antal gamla och stora ekar i den norra delen av planområdet och några tallar i den södra delen av området. Gamla ekar utgör livsrum för ett mycket stort antal arter - svampar, insekter, lavar och mossor - samtidigt som de är viktiga för den högre faunan t.ex. hålbbyggare och ekarnas ollon utgör ett eftertraktat vinterfoder exempelvis för rådjur och nötskrika. Även gamla tallar är skyddsvärda då det i sprickorna i barken kan växa mängder lavar och svampar.

## **FORNLÄMNINGAR**

Inom planområdet finns en fornlämning (RAÄ-nummer Kärrobo 194:1) i form av fyndplats. Fyndplatsen har sin centrala punkt inom fastigheten Kärrobo-Nyby 1:14.

Riksantikvarieämbetets beskrivning: *"Fyndplats för grönstensyxa, form och storlek ej känd. Enligt uppgift från Åhlund (1955) påträffad i ett röse beläget 700 m SÖ om "Frösåkers slott", några tiotal m NÖ om viken och V om vägen till Nybynäs. Röset har ej kunnat lokaliseras."*

Riksantikvarieämbetets kommentar: "Det finns inget "Frösåkers slott", endast två flyglar. Nivåerna är för låga för att det ska kunna röra sig om en ursprungligdepositionsplats.". Västerås stads bedömning är att det inte krävs några arkeologiska undersökningar i samband med genomförande av detaljplanen.



Illustrationen visar läge av fornlämningen – "RAÄ-nummer Kärro 194-1".

Strax öster om planområdet finns längst en del av strandlinjen fornlämning av typen "plats med tradition" (RAÄ-nummer Kärro 222:2).

Riksantikvarieämbetets beskrivning: "1) Udde med namn. Se inventeringshandlingarna. 130 m V om nr 1 är 2) Vik med namn."

## **BEFINTLIG BEBYGGELSE**

Nybynäs består av 74 fastigheter, varav ca 15 är bebyggda med permanentbostäder. Fastigheterna ligger dels samlade kring Nybynäsvägen och dels som strandtomter mot Mälaren. Bebyggelsen inom planområdet består till största delen av fritidshus, de allra flesta med byggrätten 70 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. Bebyggelsen kännetecknas av en stor blandning med tanke på ålder, fasadmaterial och typ av byggnader.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### ***Gatunät***

Nybynäsvägen är en huvudväg inom området och den är cirka 2 km lång enskild väg som sträcker sig från Kärro kyrka till Nybynäs. Inom hela området består vägnätet av enskilda vägar vilket innebär att samfälligheten har ansvar för vägarna. Nybynäsvägen är smal och försedd med mötesplatser. Inom Nybynäs fortsätter Nybynäsvägen som smal grusväg med varierad vägstandard. Från Nybynäsvägen finns några kortare styckvägar som leder endast till fastigheter.

I stort sett är alla vägar i området säckgator som leder till en vändplan. Vägarna inom planområdet är mellan tre och fyra meter breda. Det innebär att där vägbredden är runt tre meter medges endast möte mellan cyklist/gående och bil. Där vägarna är bredare, runt fyra meter, kan två bilar mötas i låg fart. Det finns även markerade mötesplatser utmed vägarna. Standarden på vägbeläggning varierar inom planområdet.

### ***Gång- och cykelvägnät***

Det finns inga separerade trottoarer eller cykelvägar inom området. Gång- och cykeltrafik sker inom samma utrymmen som biltrafiken.

### ***Kollektivtrafik***

Det finns ingen kollektivtrafik inom området eller i dess närhet. Den närmaste busshållplatsen trafikeras av förortslinje nummer 22 (Irsta-Västerås centrum-Barkarö). Busshållplatsen finns cirka 9 kilometer bort från planområdet. Sträckan innebär cirka två-timmars gångavstånd och gör att kollektivtrafiken inte är något alternativ för boende inom området.

## **SERVICE**

### ***Offentlig service***

Det finns ingen offentlig service inom planområdet. Den närmaste offentliga service finns i Irsta, med förskolor, skola och idrottsplatser. Irsta ligger cirka 9 kilometer bort från Nybynäs.

Detaljplanen möjliggör att förskola kan anordnas inom valfri fastighet inom Nybynäs. Enligt beräkningar av Pedagogiska nämndens stab kan det under de närmaste åren att finnas tillräckligt med barn inom Harkie för att utgöra underlag till en förskola.

### ***Kommersiell service***

Det finns ingen kommersiell service inom planområdet. Närmaste kommersiella service finns i Irsta. Här finns en bar och drivmedelsstation med mindre butik. Den närmaste livsmedelsbutiken och sällanköpshandel finns inom Hälla handelsområde – cirka 15-17 km från planområdet.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### ***Vatten och avlopp***

Kommunalt vatten- och avlopps nät byggdes ut till Nybynäs under 2010. Mälarenergi har verksamhetsområde för vatten och spillvatten men inte för dagvatten. Totalt har 67 av 74 fastigheter anmält intresse om anslutning. Av dessa 67 är det idag över 53 fastigheter som är anslutna till nätet. Bygglov för utökning av byggrätter bör inte ges i fall fastigheten inte är ansluten till det kommunala VA-nätet.

### ***Dagvatten***

Dagvatten tas idag hand om genom infiltration inom området.

### ***Uppvärmning***

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt till området och det är inte heller aktuellt att bygga ut det till området.

### ***El***

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

### ***Avfall***

En miljöbod finns lokaliserad vid Nybynäsvägen i mitten av området i läget som har god tillgänglighet för de boende i området.



## HÄLSA OCH SÄKERHET

### ***Buller***

Det buller som uppkommer från trafik eller i samband med arbete på jordbruksmarken i området kommer inte upp i nivåer som kan utgöra en risk för de boende.

### ***Lek och rekreation***

Inom området finns öppna ytor som möjliggör lek och rekreation. Det finns en bollplan i centrala delen av Nybynäs.

### ***Naturmiljö och vattenområden***

En stor del av området är tillgängligt för allmänheten och det finns fler platser där den allmänt tillgängliga ytan möter vatten.

## FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

### **NY BEBYGGELSE**

Inom alla befintliga fastigheter med bostadsbebyggelse tillåts större byggrätter. Tillåtna typer av markanvändningar inom fastigheterna är bostad och förskola. Byggnadsarean inom en fastighet tillåts till maximalt 250 kvm förutsätts att den arean inte överskrider 20% av tomtens totala area. Byggnadsarea innebär den area som byggnaden/byggnader upptar på markytan. Inom dessa 250 kvm ska även kompletteringsbebyggelse, som garage och förråd inrymmas. En byggnadsarea på 250 kvm ger möjlighet att bygga både en- och tvåplanshus, utan att byggnaderna tar för mycket utrymme på tomten. Komplementbyggnader som garage och förråd får inte ha en större byggnadsarea än 75 kvm per enhet.

Nya byggnader bör anpassas efter den befintliga topografin i området. Sprängning och utfyllnad ska i största möjliga utsträckning undvikas. Det är önskvärt att tomterna behåller sin naturliga topografi även om byggnaderna utökas, då denna är en del i områdets karaktär.

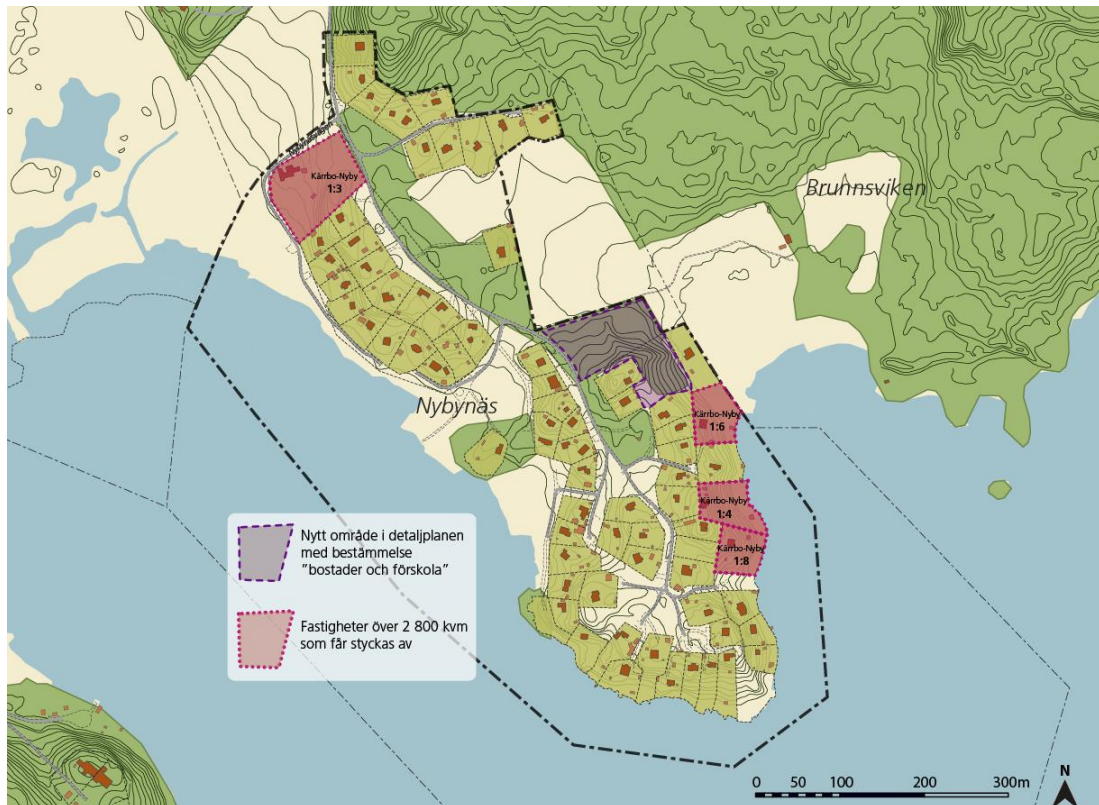
Byggnadsarean bör delas upp i flera byggnader; detta för att få en bebyggelse som svarar mot traditionell landsbygdsbebyggelse vilken vanligtvis består av en huvudbyggnad med flera kompletterande byggnader.

Huvudbyggnadens nockhöjd begränsas till 8,0 meter, vilket ger utrymme för två våningar. Komplementbyggnadernas nockhöjd begränsas till 5,0 meter. Anledningen till att nockhöjden är olika för huvudbyggnad och komplementbyggnad är för att tydligt markera skillnaden mellan byggnaderna.

Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata och 4,0 meter från gräns mot granntomt. Kompletteringsbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från gata och minst 1,0 meter från gräns mot granntomt och åkermark/öppen mark. Komplementbyggnader ska vara tydligt underordnade huvudbyggnaden.

Uppförande av suterränghus tillåts. Källare tillåts ej.

Risk för förhöjda radonvärden kan finnas i området. Byggnader inom planområdet ska uppföras på så sätt att gränsvärden för radon inomhus inte överskrids.



Illustrationen visar områden som i detaljplanen får bestämmelse "bostäder och förskola" (alla tomter) och befintliga fastigheter som är större än 2800 kvm och kan avstyckas (totalt fyra tomter).

Den minsta tomtstorleken begränsas till 1400 kvm. Vissa befintliga tomter är idag mindre än så, men tomtstorleken begränsas för att förhindra alltför omfattande avstyckningar och förtätning i planområdet. De finns fyra befintliga fastigheter inom planområdet som blir möjliga att stycka av, Kärrobo-Nyby 1:3 (8 858 kvm), 1:4 (3 214 kvm), 1:6 (3 474 kvm) och 1:8 (2 875 kvm).

Inom Nybynäs möjliggörs tillkommande av cirka 4-6 nya tomter (se illustrationen ovan). Platser där nya tomter kan skapas är utpekade på så sätt att de ska utgöra en naturlig del av området och så att de inte begränsar siktlinjer eller visuell kontakt med Mälaren. De nya tomterna kommer att skapas inom skogsområden i anslutning till befintlig bebyggelse. Ingen bebyggelse tillåts på jordbruksmark. (se illustrationen ovan)

Samma planbestämmelser gäller för både nya och befintliga fastigheter.

## ARBETSPLATSER

Det finns inga arbetsplatser inom planområdet. Detaljplanen medger att 25 % av bostadens bruttoyta innehåller icke-störande verksamhet, som kontor eller hantverk. Verksamheter får ej bedrivas utomhus. Dessutom är det möjligt att inom valfri fastighet anordna förskola.

## PARK

Det finns inga parker inom planområdet, men det finns några öppna ytor som har parkkaraktär.

## NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Inga byggnader inom området är utpekade som värdefull bebyggelse. Ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material enligt PBL 2 kap 6 § samt stadsbyggnadskontorets rekommendationer.

## FORNLÄMNINGAR

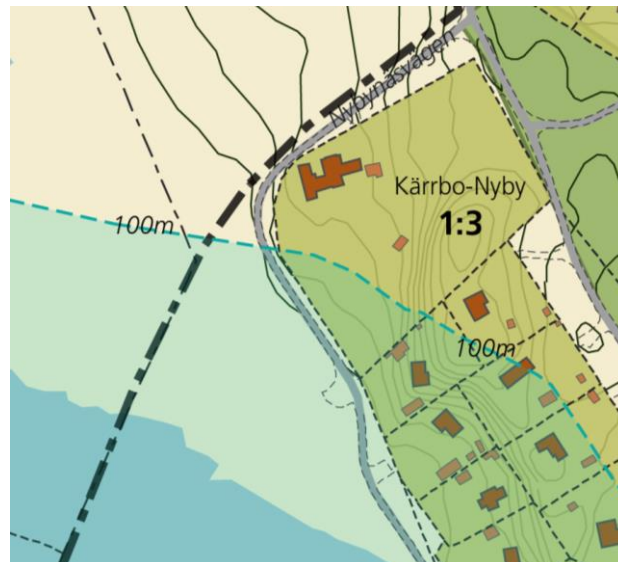
Genomförande av detaljplanen innebär inte några förändringar för den fornlämning som finns inom Nybynäs.

## STRANDSKYDD

Eftersom planarbetet inletts efter 1 juli 2009 gäller de nya strandskyddsbestämmelserna inom planområdet. Strandskyddet kommer därför att återinträda i och med den nya detaljplanen och måste därför prövas på nytt. Strandskyddet införs inom grönområden med beteckning i detaljplanen "Natur" och "Park" som finns inom 100 meters-zon från strandlinjen. En strandskyddsbestämmelse införs i planen: a<sub>1</sub> - strandskyddat område.

De delar av planområdet som idag är ianspråktaga som tomtmark och vägar bedöms sakna betydelse för strandskyddets syften, varför strandskyddet kan upphävas i dessa delar.

Detta gäller även fyra redan bebyggda tomter med yta över 2 800 kvm: Kärbo-Nyby 1:3, 1:4, 1:6 och 1:8. De bedöms vara ianspråktaga och möjlighet för att stycka av dem möjliggörs i detaljplanen. Tomterna är markerade med rosa på illustrationen på sida nummer 10 i denna planbeskrivning. Tomterna Kärbo-Nyby 1:4, 1:6 och 1:8 finns i sin helhet inom 100-meters-zonen från strandlinjen medan tomten Kärbo-Nyby 1:3 har endast en liten del inom denna zon (se illustrationen nedan). Den här delen av tomten Kärbo-Nyby 1:3 som finns inom zonen är redan idag ianspråktagen (se illustrationen nedan).



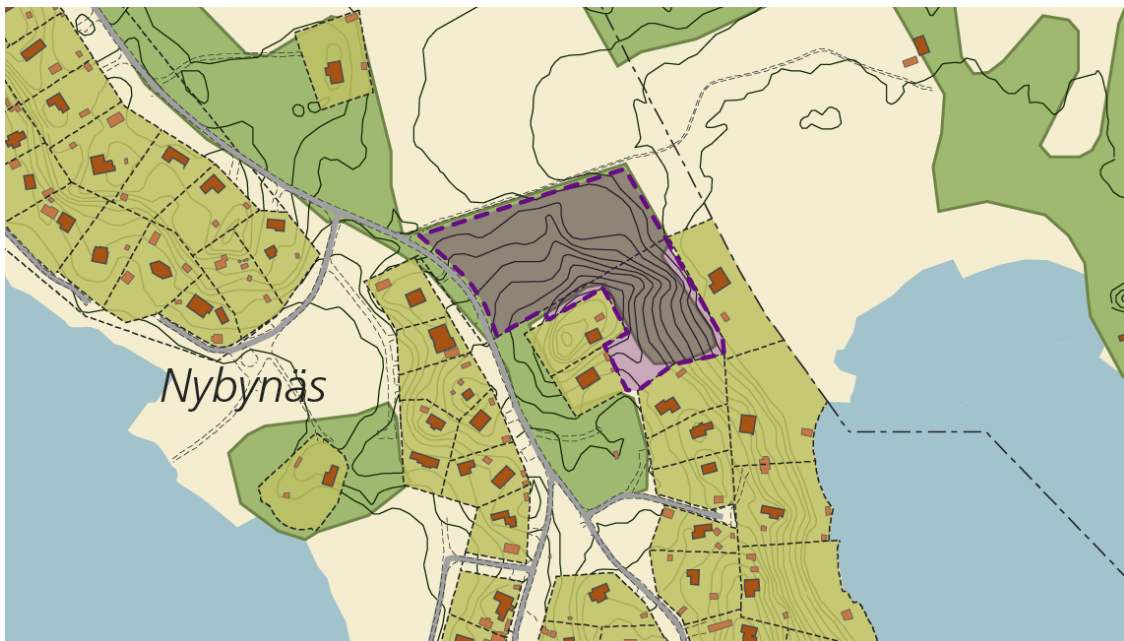
Illustrationen visar 100-meters-zon från strandlinjen. Endast en liten del av södra delen av tomten Kärbo-Nyby 1:3 ligger inom denna zon. Den här delen av tomten är redan nu tydligt ianspråktagen varför strandskyddet bör upphävas inom hela fastigheten. Fastigheten kan styckas av i mindre fastigheter.

Enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken får man som särskilda skäl vid prövningen av dispens från strandskyddet beakta endast om det område som dispensen avser "genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen"



Illustrationen visar att, "Det finns möjlighet att ge dispens om området som ska bebyggas är avskilt från stranden av befintliga hus eller en större väg om det inte finns några särskilda natur- och friluftsvärden på platsen." (källa: "Strandskydd – en skrift om det nya strandskyddet från Boverket och Naturvårdsverket, 2010")

Västerås stad bedömer att det område som är markerat på illustrationen nedan uppfyller de kraven för dispens från strandskyddet och planläggning för nya fastigheter med planbestämmelse "bostäder och förskola" är möjlig. I norra och östra kanten av det markerade området finns idag en grusväg som leder till fastigheten Harkie-Kärrobo 1:2. På så sett redan idag åtskiljer vägen det markerade området från åkermarken och naturområden norr om det markerade området. Vägen planläggs och får beteckning "Lokalgata". Området är avskilt från vattnet med andra fastigheter och befintlig bebyggelse. Dessutom bedömer Västerås stad att det saknas särskilda natur- och friluftsvärden inom området. Det markerade området kan anslutas till befintlig väginfrastruktur och fler ledningsnät.



Illustrationen visar område som i detaljplanen får bestämmelse "bostäder och förskola". Inom området kan 4-6 nya fastigheter styckas av.

## VATTENOMRÅDEN

Inom hela vattenområdet som ryms inom detaljplaneområdet, förutom området för småbåtshamn, fortsätter strandskyddet gälla.

Småbåtshamn är markerat med beteckning "WV<sub>1</sub> – småbåtshamn" och där föreslås strandskyddet upphävas. Bland de särskilda skälen för upphävande av strandskydd finns ett som säger att strandskyddet kan upphävas om "*området behövs för anläggning som måste ligga vid vatten*". Det utpekade området för småbåtshamn är redan idag ianspråktaget för upptagning och transport av båtar. Småbåtshamn är en sådan verksamhet som för sin funktion måste ligga vid vattnet.

## GATOR OCH TRAFIK

### *Gatunät*

Planförslaget innebär inte några betydande ändringar av vägstrukturen inom området. Planen möjliggör bredning av fler vägar och byggnation av fler nya vändplaner. I detaljplanen ansluts alla fastigheter till nätet av lokalgator. Detta görs tack vare förlängningen av några vägar samt planering av fler nya kortare sträckor som säkerställer tillgänglighet med motorfordon till kommande tomter.

### *Gång- och cykelvägar*

Inom området nyttjar fotgängarna och cyklister befintligt gatunät samt befintliga stigar. Inom ramar av detaljplanen finns möjlighet för att förbättra infrastrukturen för gående och cyklister genom att anlägga nya eller förbättra befintliga gångvägar och cykelvägar.

### *Parkering*

Parkering anordnas på den egna tomten. I fall tomten inte är tillgänglig med bil så planeras parkering i anslutning till gatunätet inom området. Tre lägen för bilparkeringar planeras i södra delen av planområdet.

## ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA OLYCKOR

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.

## ÅTGÄRDER FÖR ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Detaljplanen förbjuder allt typ av byggnationen inom strandnära områden som kan översvämmas enligt Västerås planeringsnivå (höjning av Mälarens medelvattennivå med 1,5 meter). Stora gröna ytor kommer att möjliggöra infiltration av dagvatten.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### *Vatten och avlopp*

Alla fastigheter kommer att kunna anslutas till kommunalt VA-nät.

### *Dagvatten*

Dagvatten ska tas hand om genom infiltration inom området. Dagvattnet ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt. Regnvatten ska infiltrera på den egna tomten då markförutsättningar medger detta. Takavvattning löses genom stuprör med utkastare. Marklutningen från huset till gata respektive terräng bör vara minst 5%. Dagvatten från hårdgjorda ytor och vägar kan ledas i öppna diken.

### Uppvärmning

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt till området och det är inte heller aktuellt att bygga ut det till området.

Allmänna krav på energiförbrukning som framgår av Boverkets byggregler, BBR, gäller generellt. Det är dock viktigt att det successivt minskas användningen av el för uppvärmning. Västerås stad har därför som mål att nya byggnader ska uppföras enligt principerna för lågenergihus. Detta gäller även för tillbyggnader och vid ombyggnation.

### El, tele, bredband

Samtliga fastigheter är anslutna till, eller kan anslutas till, befintligt elnät. Tre E-områden införs för befintliga nätstationer.

### Avfallshantering

Inom planområdet markerades fyra alternativa platser för miljöbodar/avfallsutrymmen/platser för sopsortering eller liknande. De platserna är jämt fördelade inom området på så sätt att de blir lättillgängliga för de boende i området. Troligtvis behövs inte avfallshantering ske inom alla de områden, men planen ger möjlighet för senare beslut var sådana anläggningar kan finnas. Beslut om vilka typer av avfallsutrymmen ska finnas inom Nybynäs tas av samfälligheten i dialog med Avfall- och återvinningsenheten inom Tekniska nämndens stab.

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbodar eller liknande.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2011/102-BN 213 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§.

### HÅLLBARHETSFYRAN

Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadskontorets verktyg för att utreda hur planen påverkar miljön i området och visa om planområdet förbättras från nuvarande förhållanden till framtida användning avseende social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet. Bedömningen redovisas i nedanstående diagram med kommentarer.

	NU										SEDAN											
<b>Social</b>	4																				4	<b>Social</b>
<b>Ekologisk</b>	5																				5	<b>Ekologisk</b>
<b>Kulturell</b>	4																				3	<b>Kulturell</b>
<b>Ekonomisk</b>	8																				8	<b>Ekonomisk</b>
<b>Summa</b>	21																				20	<b>Summa</b>

### ***Social hållbarhet***

Området ligger långt bort från Västerås centrum och från områden där service och handel är tillgängliga. Det finns ingen kollektivtrafik inom eller i områdets närmaste omgivning. Det finns inga cykelvägar inom området eller inom dess närhet men det är möjligt att cykla från/till och inom området på befintliga vägar eftersom det är relativt lite trafik på vägar. Området är planlagt idag som fritidshusområde men av de 74 fastigheter för bostäder, är cirka 15 bebyggda med permanentbostäder. Detaljplanen möjliggör att större friliggande hus byggs. Det finns en lekplats och rekreationsytor inom området. Inga arbetsplatser finns inom området.

Efter den slutliga bedömningen ges endast 4 av maximalt 12 poäng (i både nuläget och efter genomförande) för social hållbarhet. Genomförande av detaljplanen kommer inte att påverka betygsättningen.

### ***Ekologisk hållbarhet***

Nybynäs är ett lågexploaterat område som ligger långt bort från tätbebyggda områden och bland annat tack vare det hålls både trafikbuller och luftföroreningar på väldigt låga nivåer. Andra positiva faktorer är att dagvattnet omhändertas och kommer även i fortsättningen att omhändertas lokalt. Det negativa är att befolkningsunderlaget är för litet för att ha bra kollektivtrafik till området. Även om fler flyttar till området och fler större hus byggs inom området så kommer området att behålla gles karaktär och så kommer det inte vara möjligt att skapa bra kollektivtrafikförbindelse till området.

Efter den slutliga bedömningen ges 5 av maximalt 12 poäng (i både nuläget och efter genomförande) för ekologisk hållbarhet. Genomförande av detaljplanen kommer inte att påverka betygsättningen.

### ***Kulturell hållbarhet***

Inom Nybynäs har merparten av bebyggelsen anpassats till topografin. Dessutom karaktäriseras området av luftighet och bra kontakt med grönområden. Det är dock svårt att orientera sig inom området på grund av en gatustruktur som inte är sammanhängande. En stor del av bebyggelsen är småskalig men det kommer att förändras i och med genomförandet av detaljplanen när betydligt större hus byggs. Troligtvis kommer topografin att förändras i större grad när gator byggs om och när fler nya byggnader byggs.

Efter den slutliga bedömningen ges för kulturell hållbarhet 4 av maximalt 12 poäng i nuläget och 3 poäng efter planen genomförande.

### ***Ekonomisk hållbarhet***

Nybynäs är ett område som är isolerat från andra områden och ligger även långt bort från viktiga stråk; på grund av det kommer Nybynäs förbli ett bostadsområde med väldigt dåliga förutsättningar för utveckling av Handel, service eller arbetsplatser. Även om delar av området är tillgängliga för allmänheten så besöks den endast sporadiskt av de som inte bor inom området. Efter genomförandet av planen kommer fler kunna bo inom samma yta som kan ses som mer effektivt utnyttjande av marken. Närmaste skolor ligger långt bort från området men de bedöms ha tillräckligt bra kapacitet. Området är bland annat VA- och elförsörjd.

Efter den slutliga bedömningen ges 8 av maximalt 12 poäng (i både nuläget och efter genomförande) för ekonomisk hållbarhet. Genomförande av detaljplanen kommer inte att påverka betygsättningen.

### ***Samlad bedömning***

Rikttningsanalysen, hållbarhetsfyran, visar att förändringar inom Nybynäs inte kommer att påverka i större grad bedömningen av utvecklingen inom området.

## **MILJÖKVALITETSNORMER**

### ***Utomhusluft***

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

### ***Vattenförekomster***

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **ORGANISATIONSFRÅGOR**

#### ***Ansvarsfördelning och huvudmannaskap***

Enskilda fastighetsägare ansvarar för planen genomförande. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### ***Fastighetsbildning***

Detaljplanen medger att ett antal nya fastigheter bildas för bostadsändamål inom kvartersmark. Möjlighet att överföra kvartersmark för att utöka redan befintliga bostadsfastigheter finns för en del fastigheter. Ansökan om delning eller utökning av fastigheter sker hos Lantmäterimyndigheten av fastighetsägare.

#### ***Servitut och ledningsrätter***

Befintliga servitut inom detaljplaneområdet för väg kan i samband med att gemensamhetsanläggning inrättas komma att upphävas då dessa blir obehövlige. Fastigheternas tillgång till väg löses då genom delaktighet i gemensamhetsanläggningen. Inrättande av några nya servitut bedöms inte behövas för planens genomförande.

Befintliga allmänna ledningar inom allmän plats kan säkerställas genom ledningsrätt. Ansökan om bildande av ledningsrätt görs av ledningshavare hos Lantmäterimyndigheten.

#### ***Gemensamhetsanläggning***

För vissa vägar inom planområdet samt för väg vidare mot allmän väg finns idag en gemensamhetsanläggning, Kärrbo-Nyby ga:1, som förvaltas av Kärrbo-Nyby samfällighetsförening. Mark som enligt detaljplanen är utlagd som allmän plats ligger idag huvudsakligen på fastigheterna Kärrbo-Nyby 1:1 och 1:10. För allmän plats inom planen gäller enskilt huvudmannaskap. Gemensamhetsanläggning skall bildas för allmän plats inom planen, denna kan sedan förvaltas av en samfällighetsförening. I samband med detta kan befintlig gemensamhetsanläggning ändras för att överensstämma med ny gemensamhetsanläggning. Deltagande fastigheter i



gemensamhetsanläggningen bör vara fastigheter inom detaljplaneområdet. Ansökan om att inrätta eller ombilda gemensamhetsanläggning görs av berörda fastighetsägare eller samfällighetsförening hos Lantmäterimyndigheten.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Planavgift tas ut i samband med beviljande bygglov. Kostnader för upprustning av befintligt gatunät och teknisk försörjning åvilar fastighetsägarna inom planområdet.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

Planområdet är anslutet till befintliga system för el, tele och VA. Eventuella omläggningar vid nybyggnationer och ändringar bekostas av exploatören.

Planområdet ingår i Mälarenergis verksamhetsområde för vatten och spillvatten, dock ej dagvatten. De flesta fastigheter i planområdet är anslutna till VA och de som inte är det har möjlighet att ansluta till VA. Senast år 2016 måste alla fastigheter ha betalat anslutningsavgift.

För Vattenfalls tre nätstationer inom Nybynäs har E-områden inrättats i detaljplanen.

Eventuell flytt eller förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs hos Vattenfall.

I övrigt gäller att befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs hos Vattenfalls kundtjänst.

### **KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA**

- Utöver det att alla fastigheter får större byggrätter (max 250 kvm eller 20% av fastighetsarean) skapas det nya byggrätter för "bostäder+skola" inom ett mindre område i centrala delen av Nybynäs – inom en del av fastigheten Kärro-Nyby 1:1 och inom en del av fastigheten Kärro-Nyby 1:10. Kärro-Nyby 1:1 ägs av Kent Olof Andersson medan Kärro-Nyby 1:10 ägs av Kärro sommarstugeförening Nybynäs. Området är markerat med lila färg på en illustration på sida 10 i denna handling. Inom det nya området är det möjligt att stycka av totalt cirka 4-6 nya fastigheter.
- Fler av fastigheter kommer att kunna utökas genom det att bestämmelse "bostäder+skola" markerades mellan de befintliga fastigheterna och lokalgator inom området.
- Inom planområdet finns fyra fastigheter som kan styckas av: Kärro-Nyby 1:3 (8 858 kvm), 1:4 (3 214 kvm), 1:6 (3 474 kvm) och 1:8 (2 875 kvm). Fastigheterna är markerade med rosa färg på en illustration på sida 10 i denna handling.
- För allmän plats inom planen gäller enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna inom området har ansvaret för utbyggnad av området samt drift och underhåll. För allmän plats ska därför gemensamhetsanläggning bildas där fastigheter inom området blir deltagande. Gemensamhetsanläggningen kan därefter förvaltas av en samfällighetsförening. En gemensamhetsanläggning bildas genom att ett anläggningsbeslut meddelas av lantmäterimyndigheten. Anläggningsbeslutet avgör vad anläggningen ska bestå av och hur kostnaderna för dess utförande respektive drift ska fördelas mellan de fastigheter som har del i anläggningen.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planbeskrivningen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret genom Jaroslaw Bartosiak tillsammans med Tim Parksjö, Lantmäteriförvaltningen, Natasa Ribic, Stadsbyggnadskontoret, Kristoffer Jasinski, Tekniska kontoret och Kenneth Hammarström, Mälarenergi.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Hans Larsson  
Planchef

Jaroslaw Bartosiak  
Planarkitekt