



VÄSTERÅS STAD

Jasmina Trokic
jasmina.trokic@vasteras.se

PLANUPPDRAG

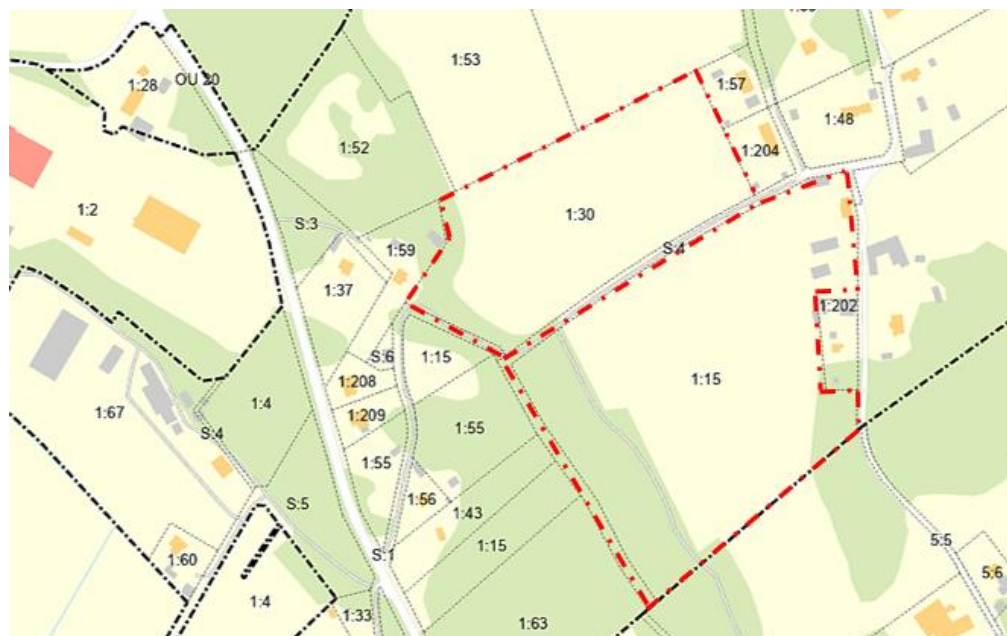
Datum
2023-12-05

Diariernr
2023/00277

1 (4)

Byggnadsnämnden DP 2000

Detaljplan för Gryta 1:15 och 1:30, Norr om Hökåsen, Västerås PLANUPPDRAG



Ansökan

Ansökan om ny detaljplan inkom från fastighetsägaren 2021-12-17.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av småhus.

Gällande planer

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

Det finns ingen gällande detaljplan för föreslaget planområdet.

Postadress

Västerås stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

Kontaktcenter

021-39 00 00

Organisationsnr: 212000-2080

Webbplats

www.vasteras.se

E-post

kontaktcenter@vasteras.se

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger norr om Hökåsen, väster om Tillberga, längs med riksväg 56.

Med anledning av områdets närhet till riksväg 56 kommer en trafik- och bullerutredning behöva arbetas fram.

Planområdet består idag av jordbruksmark som ligger öppet i ett storskaligt jordbrukslandskap, och mindre skogspartier. I och med att jordbruksmark tas i anspråk för byggnation kommer en utredning behöva visa att behovet av byggnationen inte kan tillgodoses på annan mark. En naturvärdesinventering har tagits fram.

Inventeringsområdet är cirka sju hektar stort och utgörs nästan uteslutande av tidigare jordbruksmark som idag delvis ligger i träda och delvis används som hästhage. Naturvärdena i inventeringsområdet är låga men i västra kanten finns ett bryn med större inslag av blommande och bärande buskar i form av videbuskage, fläder och hallon samt enstaka sälg. Videbuskagen och sälgarna är värdefulla för tidigt vaknade pollinatörer och de bärande buskarna är också viktiga för pollinatörer men även fåglar. Två naturvårdsarter noterades under inventeringen, blåsippan och vanlig snok. Båda arterna är fridlysta men deras bevarandestatus bedöms inte påverkas av den planerade exploateringen. Även två, eventuellt tre, invasiva arter finns i området - blomsterlupin och höstgullris samt en obestämd spirea. Ett naturvärdesobjekt med "Visst naturvärde" (klass 4) avgränsades vid inventeringen. Det är ett gallrat skogsbryn med blommande och bärande buskage samt en livskraftig förekomst av blåsippan.

Föreslaget planområde ligger intill ett kommunalt utpekade hänsynsområde för kulturmiljö, Näs-Alvesta. Området utgörs av ett kulturlandskap där den traditionella bebyggelsen är lokaliserad utmed en äldre vägsträckning i nord-sydligt höjdläge. Bebyggelseförslaget bryter mot den äldre bebyggelsetraditionen. *En kulturmiljöutredning kommer att behöva arbetas fram.*

Planområdet ligger intill Badelundaåsen och därmed kommer en grundvattenutredning behöva tas fram för att belysa konsekvenserna exploateringen eventuellt kan ha på grundvattenförekomsten.



Karta som visar områdets läge markerat med röd streckad linje.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande kommer att innebära en påverkan på miljön. Förslaget är inte förenligt med gällande översiktsplan.

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

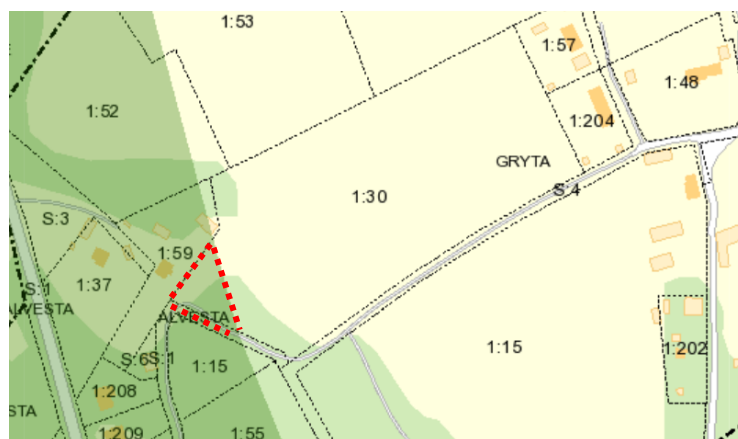
Detaljplaneförslaget saknar stöd i kommunens gällande översiktsplan, Västerås översiktsplan 2026 med utblick mot 2050 (revidering antagen 2017). Det strider mot strategin *Resurshushållning och klimatanpassning* eftersom det innebär att jordbruksmark, tas i anspråk för byggnation. För att få ta jordbruksmark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

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

Detaljplaneförslaget är inte heller, i dagsläget, förenligt med strategin *Enkelt att gå och cykla*, och med att det saknas tydliga kopplingar för gång- och cykeltrafik till omgivningarna. Det finns idag en gång- och cykelväg söder om Tillbergavägen och befintlig infart till Gryta 1:15 och 1:30 som går genom Hökåsen och vidare till Västerås tätort.

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

En mindre del av fastigheten Gryta 1:30 är i gällande översiktsplan utpekad som "områden där utveckling för turism och friluftsliv prioriteras". Se karta med röd markering.



Karta som redovisar "områden där utveckling för turism och friluftsliv prioriteras".

Bedömning/analys

I arbetet med detaljplanen behöver följande utredningar tas fram:

- Hänsyn till riksväg 56 (riksintresse för kommunikation)
- Hänsyn till kulturmiljön och landskapsbilden
- Förslag till bebyggelsestruktur utifrån områdets förutsättningar
- Dagvatten
- Vatten och avlopp
- Grundvattenutredning
- Störningsrisker från närliggande verksamhet
- Lokaliseringsutredning gällande byggnation på jordbruksmark
- Bullerutredning
- Trafikutredning inom området
- Trafikutredning riksväg 56 och Tillbergavägen
- Lukt och allergener i närområdet
- Lokaliseringsutredning (jordbruksmark)
- Tillgänglighet (utifrån områdets läge)
- Fornlämningar/ärkeologi
- Miljöteknisk markundersökning
- *Eventuellt översyn av markavvattningsföretag och samfälligheter inom planområdet*

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Prioritering

Detaljplanen föreslås få prioritet 4.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för Gryta 1:15 och 1:30 enligt stadsbyggnadsförvaltningens skrivelse, daterad den 2023-12-05.
2. Planavtal ska upprättas mellan stadsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägaren.

Elisabeth Strand Hübinette
Planchef

Jasmina Trokic
Planhandläggare