

## Detaljplan för Skästa Hage, Lillhärad, Västerås

### PLANBESKRIVNING

---

#### INLEDNING

##### Handlingar

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

##### Syfte och huvuddrag

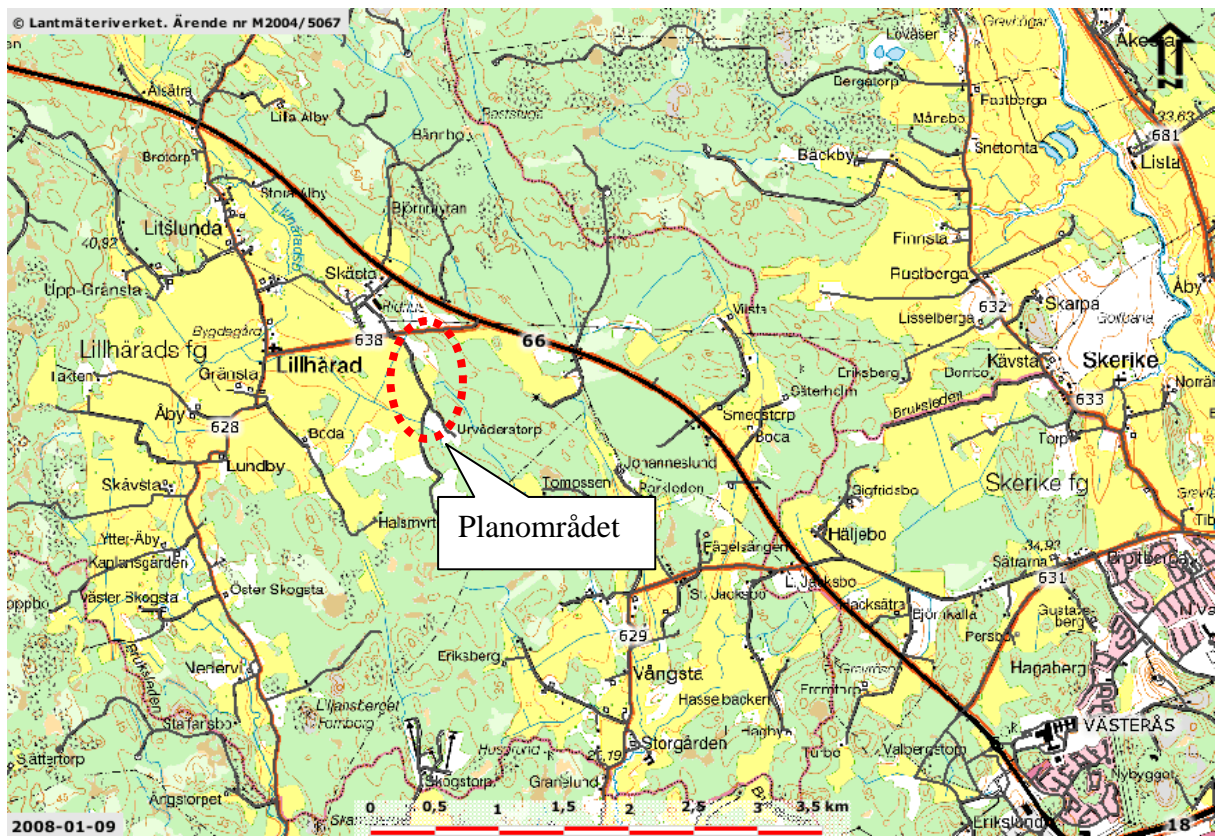
Syftet med planen är att möjliggöra en planläggning för bostäder samt ev. förskola. Förslaget inrymmer en bebyggelse på 37 tomter på fastigheten Litslunda 1:4 östra delar.

#### PLANDATA

##### Läge och omfattning

Planområdet ligger ca 900 m öster om Lillhärad kyrka och i utkanten av byn Lillhärad. Planområdet är ca 13 hektar stort och ligger väster om väg 66 mellan Västerås och Surahammar med utfart i norr till väg 638. Avståndet till stadens centrum är ca 11 km. Hagmarken och björkplanteringarna som området utgör ligger som en långsmal remsa mellan ett skogsområde i öster och en befintlig grusväg i väster. Väster om området breder åkermark ut sig.





### Markägoförhållanden

Ägare till fastigheten Litslunda 1:4 och initiativtagare till planen är Johnny Börjesson, Lillhärads.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

#### Översiktsplan

Planen strider inte emot kommunens översiktsplan.

#### Detaljplan

Området är tidigare inte detaljplanelagt.

#### Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 2007-08-21, § 189, att detaljplan för Litslunda 1:4, Lillhärads ska upprättas.

Markägare Johnny Börjesson har gett Mälark AB Landskapsarkitektkontor uppdrag att upprätta denna detaljplan i samarbete med stadsbyggnadskontoret.

#### Bostadsförsörjningsprogram

Området är ej upptaget Västerås Bostadsförsörjningsprogram för 2008-2010.

## Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande bedöms inte 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 5 kap. 18 §.

Samråd med länsstyrelsen har hafts kring detta.

På sidan 6 redovisas planens konsekvenser.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark och vegetation

Planområdet stäcker sig i nord-sydlig riktning med gran- och tallskog i öster och söder. Bebyggelsen orienteras i grupper på hagmark och i björkplanteringar i anslutning till befintlig väg som avgränsar mot åkermarken. Området har en varierande karaktär med ömsom skog, aspdungar, björkplanteringar och torrbackar med en. De högre partierna som inte bebyggs fungerar som rumsavgränsare mellan husgrupperna.

Marken som bebyggs har en högsta höjd om ca 39 m i områdets norra del och sluttar väster ut med omkring 3m till ca 36m.



### Fornlämningar

Arkeologiska särskilda utredningar har genomförts i området och vid dessa har det framkommit både fornlämningar och kulturhistoriska lämningar. I norra delen hittades en skärvtenshög. I aspdungen på den befintliga vägens östra sida fann arkeologerna stensträngar, två möjliga gravar samt äldre åkrar. I öster mot skogen hittades en stensträng samt en torplämning från 1600-talet. Hänsyn har tagits till fornlämningarna och i stor utsträckning de kulturhistoriska lämningarna i planeringen av området. Länsstyrelsen har medverkat i utformningen av skyddszoner kring fornlämningarna. Områdena har getts beteckningen *forn = fornlämningsområde* i planen. Se plankarta.

## BOSTADSBEBYGGELSE

### Bebyggelsemiljön

Planen har utformats så att ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material.

Målsättningen är att området ska få en väl sammanhållen karaktär. Vilket ska uppnås dels genom bostädernas orientering i grupper och dels genom enhetlighet i takval och färger.

Bebyggelsen är grupperad i sex husgrupper där utsikten från bebyggelsen är varierande mot det brutna åkerlandskapet, skogen och hagmarken. Planområdet ligger högre än angränsande mark i väster vilket ger utsikt över åkermark och omgivningar. Varje tomt har en fri baksida mot friyta eller natur. Planområdets stora friytor och angränsande skog ger området en lantlig prägel. För att området ska behålla sin karaktär av naturmark ska ytor som angränsar till bostäderna bevaras och ges en anpassad skötsel.

## Hus och tomt

Föreslagna tomter är relativt stora, mellan 1100 och 1800 m<sup>2</sup>. Byggrätten på dessa tomter har därför begränsats till 20 %.

Del av bostad, högst 25%, av boendearean får inredas till kontor eller hantverk. Skärmtak och uteplats om högst 30 m<sup>2</sup> samt minst 4 m från tomtragrens får byggas utan bygglov.

Bostäder och komplementbyggnader ska utföras med sadeltak, pulpettak eller mansardtak. Inom varje bostadsgrupp ska takmaterial och takfärg vara samma. Solfångare får byggas i takfall.

I de två nordligaste bostadsgrupperna ska fasad utföras med träpanel och målas enligt särskilt färgsättningsprogram för att ansluta väl till omgivande fastigheter längs väg 638. I dessa grupper ska tak utföras av tegelfärgade takpannor.

Tomternas utformning och föreslagna husplaceringar har anpassats till terrängen, fornlämningar och till enstaka träd och större stenblock. För att uppnå den önskade terränganpassningen har införts en planbestämmelse; *Byggnader skall anpassas efter terrängen och utförande av detta skall redovisas vid bygglov*. Det är också byggherrens inriktning att detta skall föreskrivas i tomtrakontrakt mm.

Husens utformning, terränganpassningen, de stora tomterna, samt de slingrande vägarna, ger sammantaget bebyggelsegruppen en "lantlig karaktär".

## Övrig bebyggelse

Miljöhus, reningsverk, transformator samt pumpstation är servicebyggnader i området som ska byggas så att de ansluter väl till angränsande bostäder och natur.

## Service

Närmaste dagligvarubutik, restauranger m.m. finns på Erikslunds handelsområde dit avståndet är ca 6km.

Förskolor finns bl.a. i Dingtuna och Eriksborg. Privat dagmamma finns i Lillhärad. I Dingtuna kyrkskola finns årskurs F-6 och dit erbjuds skolskjuts från områdets busshållplats. Nybyggeskolan är högstadieskolan dit barn i åk 7-9 boende i Lillhärad har plats.

I planen har avsatts en tomt för ev. förskola med friytor i anslutning till denna.

## Arbetsplatser

Mindre företag med verksamhet kan förekomma inom ett bostadsområde. En särskild planbestämmelse anger att högst 25 % av byggnadernas bruttoarea får inredas till kontor eller hantverk. Verksamheterna får inte bedrivas utomhus, alstra mycket trafik eller vara störande för omgivningen.

## Tillgänglighet

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

## Sunda hus

Byggmaterialen bör vara resurssnåla både i tillverknings- och byggprocessen. Lokalt tillverkade material som inte kräver långa transporter, bör användas. Material ska vara miljöanpassade och innehålla naturvänliga produkter. De ska kunna återanvändas och återvinnas när byggnaderna rivs. Byggnadsnämndens råd för sunda och miljöanpassade hus bör följas.

## Friytor

### Lek och rekreation

Inom planområdet har yta för lek, bollspel, pulkabacke, rekreation, midsommarfirande m.m. avsatts.

## Naturmiljö

Naturmiljö för friluftsliv finns i skogen och i den befintliga väg som blir avsedd för gång och cykel. Tillgängligheten till omgivande naturmark säkerställs med mindre stigar från återvändsgatorna in i skogsmarken och mellan husgrupperna. Skästa Gård i norr erbjuder stallplats m.m. för den hästintresserade.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång- och cykeltrafik

En separat gång-, cykel- och ridväg finns i form av den gamla grusvägen i väst som delvis löper parallellt med den nya vägen. GC-vägen förbinder den södra och norra delen av området.

Angöring till tomten anordnas via respektive garageuppfart.

### Kollektivtrafik

Busshållplats för VLs landsortstrafik finns i vägkorsningen mellan väg 628 och Suraleden väg 66 ca 2,8 km från området. För närvarande går 14 turer/dag till Västerås och Surahammar. Med ny bebyggelse och ridskoleverksamheten i Skästa Gård kan underlag för en hållplats finnas i anslutning till området.

### Parkering

Parkering anordnas på respektive tomt.

## STÖRNINGAR

### Radiofrekventa fält

Bebyggelsen ligger ca 700m från Lillhärad FM/TV-station. Enligt utlåtande från Teracom daterat 2007-01-29, framgår att fältstyrkan från masten teoretiskt blir 0,0008W/m<sup>2</sup> att ställa i relation till gränsvärdet 3-4W/m<sup>2</sup>, vilket är 3700 till 5000 gånger lägre än gränsvärdet. Med andra ord utgör masten ingen risk för bebyggelsen.

### Djurhållning

Närmaste granne är Skästa Gård i norr som också bedriver en större ridverksamhet. Skästa Gård har bland annat uthyrning av boxplatser och har tillstånd att inhysa sammanlagt 80 hästar. Avståndet mellan den föreslagna bebyggelsen vid Skästa Hage och stallarna på Skästa Gård är ca 370 m.

### Radon

Radonunderökning ska utföras och om radon förekommer i den omfattning att åtgärder behövs byggs radontäta plattor med täta genomföringar.

### Olycksrisker

Mälardalens Brand- och Räddningsförbund (MBR) har gjort en riskbedömning. Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde således finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

### Förutsättningar för räddningsingripande

#### Frankörningstider

Planen föreslår småhusbebyggelse i max. två våningar, d.v.s. grupp D-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid överskrider inte 20 min, vilket är förenligt med gällande kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst.

#### Brandvattenförsörjning

Planområdet klassas inte som tätort. Aktuellt handlingsprogram ställer därmed inga formella krav på brandpostnät.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Planområdet skall försörjas med vatten via produktionsbrunnar inom området. Vattnet samlas i en vattendepå där erforderlig rening utförs. Detta sker i en byggnad i anslutning till miljöhuset. Avloppsvatten från husen avleds till gemensam avloppspumpstation och pumpas därifrån vidare till lokalt reningsverk i norr där det renas och sedan leds till polersteget, en markbädd, för ytterligare rening. Det rena vattnet leds slutligen ut i åkerdike. Avloppsreningsverket skall dimensioneras för 200 pe (personequivaler) och utformas så att reningsgraden för utsläppsvattnet till markbädden motsvarar Västerås stads reningskrav för små och medelstora avloppsreningsverk vid tidpunkten för ianspråkstagande. Kontrollprogram skall upprättas för reningsanläggningen innan reningsverket tas i bruk.

### Dagvatten

Huvuddelen av dagvattnet tas omhand lokalt. De stora tomterna och markens beskaffenhet gör att en stor del av regnvattnet och husdräningar kan infiltreras. Övrigt dagvatten leds via det interna vägnätet till omgivande grönområdena där det fördröjs och infiltreras.

### Uppvärmning och energihushållning

Stadens inriktning vid planering är att uppnå en miljövänlig och effektiv energiproduktion och energianvändning. Ny bebyggelse bör inte värmas upp med direktverkande el, elpanna, ved eller fossila bränslen som olja. Den i planen föreslagna bebyggelsen har inte bedömts möjlig att förse med fjärrvärme. System för uppvärmning av husen inom planområdet är ännu inte bestämt. Tänkbara alternativ är bergvärme- eller luftvärmepumpar eventuellt kompletterade med solfångare. Nya bostadshus skall ha en så låg energiförbrukning att Boverkets föreskrifter, 110 kWh per m<sup>2</sup> och år, om specifik energianvändning underskrids. Målsättningen är ca 100 kWh per m<sup>2</sup> golvarea och år. Målsättningen ska uppföljas vid tomtförsäljning.

### Kraftförsörjning

Mälarenergi har för avsikt att dra fram elkraftförsörjning till området och till respektive tomt. Varje fastighet och områdets gemensamhetsanläggning (stolpbelysning, pumpar och dyl.) strömförsörjs via separata ledningar från Mälarenergis kabelskåp/transformatorstation.

### Bredband (telefon, tv, Internet)

Optisk fiberkabel finns framdraget till telestation vid Lillhärads kyrka. Avtal avses att slutas med Telia för att försörja området med telefon, tv och bredband.

### Avfall

Avfall i form av organiskt- och restavfall sorteras i miljöbod i områdets norra del. Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE - MILJÖROS

### Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsat till ca 37 småhus, samt tillhörande friytor och tillfartsvägar. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka några speciella särdrag i naturen. Planförslaget har tagit hänsyn till fornlämningar och i stor utsträckning de kulturhistoriska lämningarna, vilka påträffades vid arkeo-

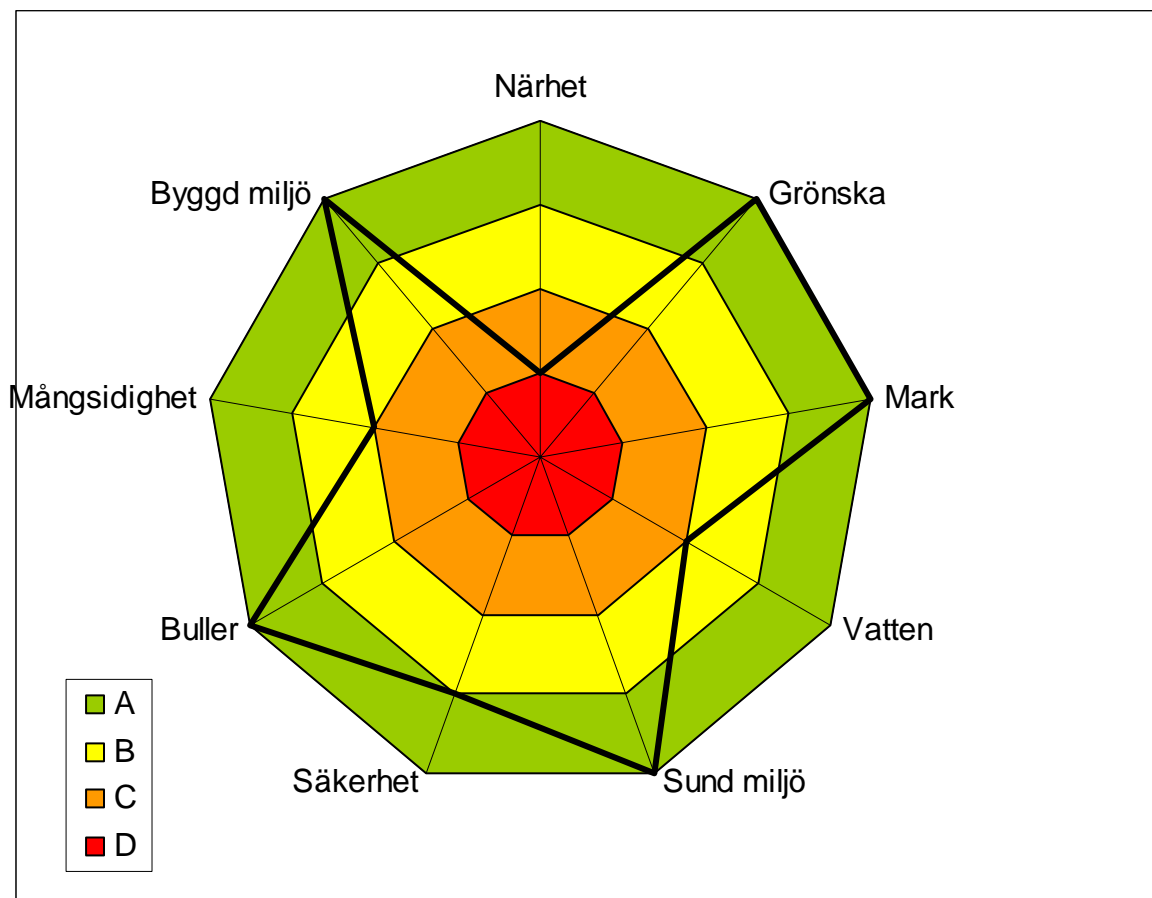
logiska särskilda utredningar. Fornlämningarna har påverkat planens utformning genom att de sparats och skyddszoner har utformats kring dessa. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm (MKN) överskrids. Planens genomförande kommer dock att innebära en påverkan på miljön, då hag- och ängsmark bebyggs. Den nya bebyggelsen genererar bl.a. nya hårdgjorda ytor. Området är dock relativt litet och beläget på landsbygden vilket därmed anses vara mindre miljöpåverkande.

Här beskrivs planens konsekvenser, i enlighet med de riktlinjer som Västerås kommunfullmäktige beslutat gälla för planer m.m. som kan antas påverka den yttre miljön.

### Miljöros för platsen och den yttre miljön

Figuren **nedan** redovisar Miljörosen för den nya bebyggelsen. Miljörosen är stadsbyggnadskontorets verktyg för att visa om planer och projekt uppfyller målen för en god bebyggd miljö. Rosen visar platsens förutsättningar och synliggör planens inverkan på miljön som en del i en miljökonsekvensbeskrivning. På detta sätt blir miljörosen ett tydligt underlag för beslutsfattarna. En miljöros belyser hur väl planen är miljöanpassad. Normnivån (c-nivå) motsvarar i stort sett gängse lagkrav, normer och råd.

Enligt Miljörosen uppnår planen en *hög miljöanpassning* för kriterierna Buller, Byggd miljö, Grönska, Mark och Sund miljö. *God miljöanpassning* uppnås för kriteriet Säkerhet. För kriterierna Mångsidighet och Vatten uppnås *norm nivå*. Kriteriet Närhet får omdömet *dålig miljöanpassning*.



A= hög miljöanpassning, B= god miljöanpassning, C= norm nivå, D= dålig miljöanpassning.

## Kommentarer

Området bedöms ge bra förutsättningar för en god bebyggd miljö. Det finns inga hälsorisker och luften är ren.

Risken för *lukstörningar* från stallet på Skästa Gård bedöms vara små. Avståndet till Skästa Gårds häststall är 370 m. Ingen utvidgning av verksamheten planeras ske på Skästa Gård.

Området blir relativt ensidigt, men möjlighet finns att inrymma kontor mm. i bostadshusen. Läget innebär 6km till all service i form av matbutik etc. Förskole- och skolbarn är beroende av skjuts. Skolbussar stannar i områdets norra del. Avståndet till kollektivtrafik är ca 2,8 km, där turtätheten är relativt hög för att vara landsortstrafik.

Den föreslagna bebyggelsen innebär ett större bil- alternativt bussberoende för de boende, med ökade transporter och miljöbelastning i form av klimatgaser, jämfört med mer centralt placerade bostäder.

## Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon enligt MB 5:1. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljö kvalitetsnormer inte överskrids. Gällande Miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas i det aktuella området med hänsyn till det lantliga och öppna läget, i kombination med de små trafikmängderna.

## 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 får inredas. Carport 30 m<sup>2</sup> får byggas. Tak över uteplats med/utan enkel inglasning om högst 30 m<sup>2</sup>. Solfångare i takfall är tillåtna.

### Upplysning

Med carport avses byggnad avsedd för biluppställningsplats, som i sin helhet utgör öppenarea, dvs. endast en långsida och kortsida får förses med vägg. Carport och tak över uteplats som bygglovsbefriats får uppföras utöver i planen angiven byggrätt.

Bygganmälan enligt PBL 9 kap 2 § skall göras även för ovan bygglovsbefriade åtgärder.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är Mälark AB genom Karin Schartau. Kartor och planillustrationer är ritade av Bo Karlsson och Karin Schartau. Stadsbyggnadskontoret har medverkat genom Hans Larsson.

## Mälark AB

Karin Schartau

Bo Karlsson