



Handläggare  
Anders Brunzell  
Tel 021-39 10 54

## Ändring av detaljplan för område vid Ymergatan, Irsta, Västerås

### TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

---

#### INLEDNING

##### Handlingar

Detaljplanen består av detta tillägg till planbeskrivning, tillägg till nuvarande planbestämmelser som ska gälla oförändrade respektive upphävas och tillägg till genomförandebeskrivning.

Någon särskild plankarta med bestämmelser för planändringen finns inte.

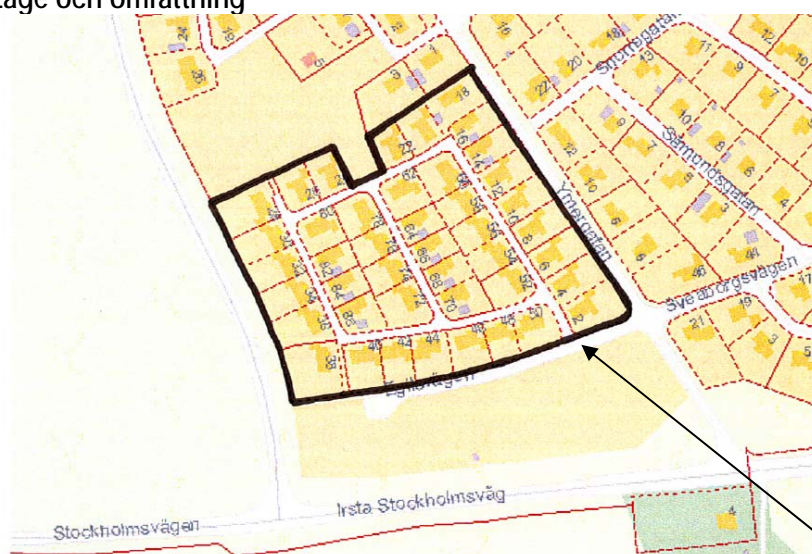
##### Syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplanens bestämmelser är att utöka byggrätten för att möjliggöra inredning av vind och anordnande av takkupor.

Genom tillägg till planbestämmelserna medges även att högst 25 % av byggnadernas bruttoarea får inredas för kontor och hantverk.

#### PLANDATA

##### Läge och omfattning



*Planområdet*

Planområdet ligger i västra delen av Irsta, norr om Irsta Stockholmsväg vid infarten från Västerås.

Planområdet innefattar fastigheterna Ullvi 3:572 – 614.

Planområdets areal är ca 32 000 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Villafastigheterna inom planområdet är i privat ägo. Park och gator i området ligger på kvartersmark ägd av Västerås stad.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplan

Planen strider inte emot den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 52, antagen av kommunfullmäktige 1998-03-26.

### Detaljplan

För området gäller detaljplan Dp 1136, laga kraft 12 april 1991.

Planens genomförandetid har gått ut.

Marken är planlagd för bostäder.

### Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 2008-10-28, § 275, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom tillägg ändra detaljplanen för område vid Ymergatan, Irsta, (Dp 1136), samt att skicka ut denna på samråd.

### Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2008-10-28, § 275, 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 enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §.

## BAKGRUND OCH FÖRÄNDRING

Området utgörs av en grupphusbebyggelse från 1991 med envånings enbostadshus. På området finns 43 fastigheter med tre hustyper av likartat utseende. Envåningshusen har en bruttoarea på ca 160 m<sup>2</sup> inklusive garage och förråd. Alla hus har en takvinkel på ca 27 grader som inte medger vindsinredning. Gällande detaljplan anger inte takvinkel och förhindrar heller inte vindsinredning. Genom att byta takstolar till en brantare lutning skulle vindarna bli möjliga att inreda, men det skulle innebära att den enligt gällande detaljplan största tillåtna bruttoarean (175 m<sup>2</sup>) överskrids.



*Egilsvägen*

Nedanstående förändringar gäller inom angivet planområde. Gällande detaljplan, Dp 1136, fortsätter att gälla parallellt med denna genom tillägg ändrade detaljplan i de delar som ej berörs av ändringarna.

**Natur**

**Radon**

I samband med ny- och tillbyggnad ska radonundersökning göras om inte grundläggning sker på radonsäkert sätt.

**Bebyggelseområden**

**Bostäder**

Högsta tillåtna byggnadsarea per tomt är 175 m<sup>2</sup> exklusive carport och tak över uteplats. Utöver bostäder får kontor och hantverk finnas, högst 25 % av byggnadernas bruttoarea får inredas. Till hantverk kan även räknas en viss försäljning som har anknytning till hantverk. Verksamheten får inte bedrivas utomhus.

**Befrielse från bygglov**

Kontor och hantverk, högst 25 % av byggnadernas bruttoarea får inredas.

**Byggnadskultur och gestaltning**

Vid ändring av befintlig bebyggelse ska områdets karaktärsdrag vad gäller färg, form och material särskilt beaktas.

Ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material.

**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.

**Skyddsrum**

Skyddsrum behöver inte anordnas för närvarande.

**STÖRNINGAR**

**Buller**

Trafikbullerberäkningar har gjorts för Irsta Stockholmsväg i samband med framtagande av planprogram för Irsta. Längs Irsta Stockholmsväg (väg 693) öster om Tyrgatan i Irsta (hastighet 70 km/h) ligger gränsen för 55 dB(A) 42,5 meter från vägmitt. De aktuella fastigheterna ligger ca 80 meter från Irsta Stockholmsväg.

Mot Tyrgatan (hastighet 70 km/h) ligger gränsen för 55 dB(A) idag 36 meter från vägmitt. Sänks hastigheten till 50 km/h blir gränsen 24 meter. Framtida trafikökning på Tyrgatan kan aktualisera en sänkning av hastigheten. Befintlig bebyggelse inom planområdet ligger på ett avstånd av 37–38 meter från Tyrgatans vägmitt, avskärmd med en bullervall. Bullervallen avskärmar även eventuell tillkommande ny bebyggelse inom den byggrätt som medges i gällande plan.

**KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Planändringen bedöms inte ge någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser. Den föreslagna möjligheten

till utbyggnad sker inom naturens ramar. Den leder inte till större belastningar än vad naturen tål. Markanvändningen i stort inom planområdet förändras inte, karaktären av villasamhälle kvarstår.

Dagvatten ska tas om hand på egen tomt där detta är möjligt enligt Västerås stads policy.

#### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

##### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för de inom planområdet införda ändringarna är 5 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.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Anders Brunzell.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

Lennart Gustafsson  
Planchef

Anders Brunzell  
Arkitekt

## TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Inom planområdet gäller följande nya planbestämmelser:

### MARKANVÄNDNING (KVARTERSMARK)

**B<sub>1</sub>** Bostäder med kontor och hantverk. Högst 25 % av byggnadernas bruttoarea får inredas till kontor eller hantverk. Verksamheter får inte bedrivas utomhus eller vara störande för omgivningen.

### UTNYTTJANDEGRAD

**e<sub>5</sub> 175** Högsta tillåtna byggnadsarea per tomt är 175 m<sup>2</sup> exklusive carport och tak över uteplats.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Utförande

**I** Högst en våning.

**v<sub>1</sub>** Huvudbyggnad ska ha sadeltak. Vind får inredas. Vindsvåning får förses med takkupor på högst 1/3 av takets längd.

#### Utseende (ny bebyggelse)

**f<sub>1</sub>** Ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material.

#### Varsamhet (befintlig bebyggelse)

**k<sub>1</sub>** Vid ändring av befintlig bebyggelse ska områdets karaktärsdrag vad gäller färg, form och material särskilt beaktas.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för de inom planområdet införda ändringarna är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Ändrad lovplikt

Utan bygglov för ändrad användning får högst 25 % av byggnadens bruttoarea inredas för kontor och hantverk.

Inom planområdet upphävs följande planbestämmelser:

### MARKANVÄNDNING (KVARTERSMARK)

**B** Bostäder

### UTNYTTJANDEGRAD

**e<sub>1</sub> 175** Största bruttoarea i kvadratmeter per tomt för bostäder.

Gällande detaljplan, Dp 1136, fortsätter att gälla parallellt med denna genom tillägg ändrade detaljplan i de delar som ej berörs av ändringarna.