



VÄSTERÅS KOMMUN



Detaljplan för Åkesta 1:21

Skultuna, Västerås

Dp 1786

Planbeskrivning 2021-10-12, reviderad 2022-02-15

Laga kraft

Diarienummer: 2016/00015-BN 213

Stadsbyggnadsförvaltningen, 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. I antagandeskedet antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.

TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Samrådet skedde under perioden 18 december 2014 – 1 februari 2015. Efter samrådsskedet sammanfattades inkomna skrivelser i en samrådsredogörelse. Reviderat planförslag ställdes ut för granskning under tiden 11 april 2017 – 12 maj 2017. Planförslaget har reviderats efter granskning, och ställs ut för en andra granskning under tiden 1 november 2021 – 5 december 2021.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta inklusive grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Linda Langefors

Tel: 021- 39 02 87

Postadress:
Stadshuset
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

E-post:
byggnadsnamnd@vasteras.se

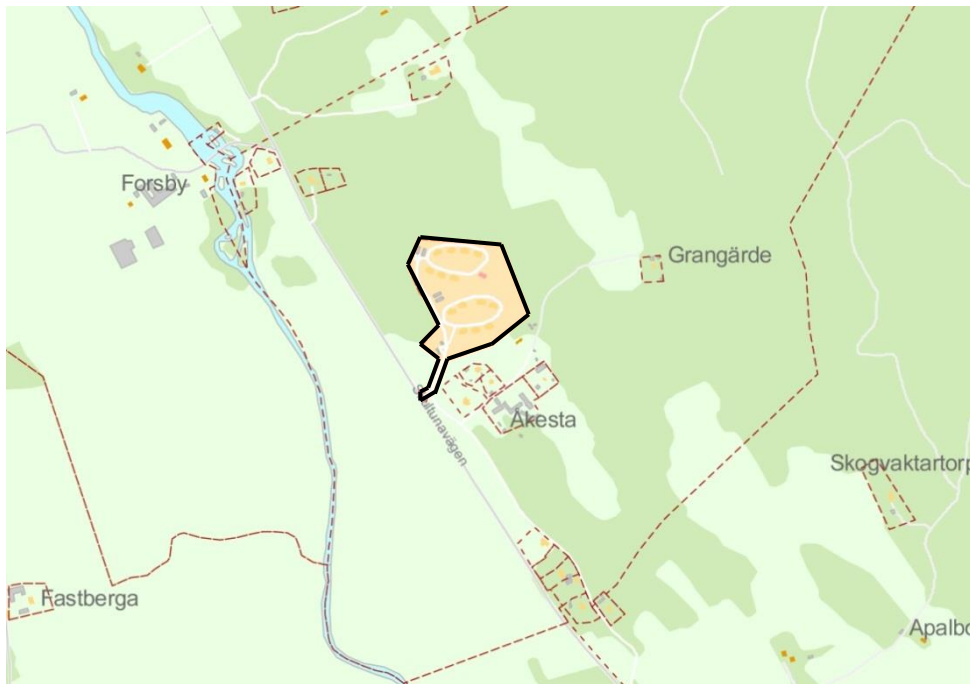
Hemsida: www.vasteras.se

Telefon:
Kontaktcenter: 021 – 39 00 00
Telefax: 021 – 39 05 79

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Bostadsområdet Åkesta byggdes av Riksbyggen som en *ekoby* till Västerås bomässa 1990, med målsättningen att skapa ett boende i samklang med naturen. Motivet till planläggningen är att möjliggöra friköp genom avstyckning. För att kunna dela in området i flera fastigheter för enskilda bostäder krävs en ny detaljplan.



Planområdet är beläget vid Skultunavägen, drygt 2 km norr om Rönnby.

SYFTE

Bostadsrättsföreningen Åkesta har den 6 augusti 2012 ansökt om ändrad detaljplan för fastigheten Åkesta 1:21. Planens syfte är att göra det möjligt att fastighetsbilda för enskilda fastigheter.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget omedelbart norr om Åkesta by intill vägen mot Skultuna, ca 2 km norr om bostadsområdet Rönnby och ca 8 km norr om Västerås centrum. Avståndet till Skultuna centrum är 6 km. Områdets areal uppgår till drygt 5 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Åkesta 1:21 ägs och förvaltas av Bostadsrättsföreningen Åkesta. Omgivande mark ägs av Västerås stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger i ett större område längs Svartåns dalgång klassat som riksintresse för kulturmiljövård.

Översiktliga planer

Hela planområdet ligger inom ett av de områden som pekats ut i Västerås översiktsplan 2026 som ett kulturmiljöhänsynsområde. Området ligger även inom ett område som i översiktsplanen är utpekade som område där utveckling för turism och friluftsliv prioriteras.

Detaljplanen överensstämmer med Västerås översiktsplan 2026 då planområdet inte innebär någon ytterligare exploatering och inte kan komma att påverka kulturmiljöhänsynsområdet, det värdefulla gröna området eller det område som är utpekade som område för utveckling av turism och friluftsliv.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas idag av detaljplan Dp 1105. Syftet med detaljplanen var att ge nödvändiga förutsättningar för att i gammal jordbruksbygd uppföra nya grupphus för ett naturanpassat, resursbesparande och miljövänligt boende.

Idag omfattas planområdet av en stor fastighet, Åkesta 1:21, som ägs av bostadsrättsföreningen Åkesta. En planbestämmelse anger att planområdet inte får delas in i flera fastigheter. I gällande detaljplan anges ett stort område med kvartersmark, där användningen bostäder och boendeservice medges. Dessutom har ett relativt stort område avsattas för odlingslotter. Anslutningsvägen till bostäderna, från Skultunavägen, ingår i bostadsrättsföreningens fastighet.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2012-08-30 § 134 att ge Stadsbyggnadskontoret (numera Stadsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Bedömning av miljöpåverkan

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken (MB) 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 34 §. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är liten, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsat till redan i anspråktagen mark. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

Beslut om antagande

Byggnadsnämnden beslutade 2022-02-24 § 47 att anta detaljplanen.

OMRÅDESSTRUKTUR

Bostadsområdet Åkesta byggdes av Riksbyggen som en ekoby till Västerås bomässa 1990. Idag finns 26 lägenheter i 13 parhus, och en förskola i ett sammanslaget parhus. Byggnaderna är fördelade på två elliptiskt formade grupper kring gemensamma gårdsbildningar. Dessutom finns en gemensam bystuga. Inom området finns tillgång till gröna ytor för bland annat odling.

MARK OCH VEGETATION

På ömse sidor om Svartåns dalgång ligger moränklädda höjdparter. Mellan dessa höjder har finare material av lera och grovmo sedimenterat. Planområdet är beläget på det östra höjdpartiet benämnt Åkestaåsen. Marken lutar konsekvent åt sydväst ner mot Svartån. Närmast Skultunavägen är lutningen tämligen brant. I väster och nordväst omges fastigheten av en nyligen gallrad blandskog. Norr och sydöst om planområdet dominerar granskogen, medan skogen i öster nyligen har avverkats.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består huvudsakligen av lera. Inom skogsområdet i nordväst består undergrunden av morän och grovmo.

Översiktlig grundundersökning daterad 1988-06-30 visar att leran i den högt liggande åkermarken har ett maximalt djup av ca 5 meter. Överst finns 1–3 meter torrskorpelera som överlagrar ca 2 meter lösare lera. Under leran finns troligen morän. Leran kan förmodas vara överkonsoliderad.

Lokalklimat

Platsen erbjuder mycket goda möjligheter till klimatanpassad bebyggelseplanering. Följande faktorer har legat till grund för husens utformning och placering:

- Det finns en öppenhet mot söder så att solinstrålning kan tas till vara.
- Marken lutar mot söder vilket minskar risken för avskärmning.
- Omgivande skog bör erbjuda skydd mot vindavkylning och utstrålning.

Den förhärskande vinden i området kommer från sydväst. Vinden, som i regel inte är kall, når i viss utsträckning bebyggelsen. För att kunna realisera en effektiv klimatplanering är omgivande skog och växtlighet viktig som skydd mot kalla vindar. Naturmark på kvartersmark inom fastigheten har därför fått egenskapsbestämmelsen *natur*.

KULTURMILJÖ

I områdets sydvästra del finns en jordkällare och ett timrat magasin. Magasinet är uppfört på 1870-talet och i mycket gott skick. Jordkällaren, med okänd ålder, är i gott skick. Dessa båda byggnader är skyddade i den befintliga detaljplanen och kommer även fortsättningsvis att skyddas.

Söder om planområdet ligger Åkesta gård i vilken 20-talet byggnader ingår. Bebyggelsen och närmiljön är klassad som värdefull i Kulturminnesvårdsprogram för Västerås kommun.

FORNLÄMNINGAR

Kända fornlämningar finns i området och arkeologiska undersökningar har genomförts. Registrerade fornminnen finns vid tre platser inom eller angränsande till planområdet.

I den östra av de två skogstungor som delar upp åkermarken i två delar finns en stensättning. Denna är inom planområdet.

I skogen norr om befintligt magasin och jordkällare finns ett gravfält ca 100 x 40 meter med 10 runda stensättningar och en stensträng. Intill Skultunavägen finns en milsten i anslutning till en gammal vägbank. Dessa fornlämningar finns utanför planområdet.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse är uppförd som en så kallad *ekoby*. Målsättningen var att skapa ett boende i samklang med naturen.

Husen utformades täta och välisolerade för att minimera behovet av energi för uppvärmning och placerades klimatskyddade intill skogen, vända åt söder för ett passivt tillvaratagande av solinstrålning. Naturmaterial har använts så långt som möjligt i såväl byggnader som inredningsdetaljer.

Byggnadernas entréer är förlagda mot norr där fasaden utformats tät, med begränsade fönsterytor. Mot söder finns stora glaspartier för tillvaratagande av solvärme.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Inom planområdet finns en fristående förskola. Närmsta kommunala förskola finns på Rönnby, knappt 3 km från området. Grundskola förskoleklass till årskurs 9 finns i Skultuna och på Rönnby. I Västerås finns gymnasium och annan social samt kommersiell service. Avståndet till Skultuna centrum är ca 6 km, där det finns livsmedelsbutik, apotek, bibliotek och annan service.

Området ansluter till Skultunavägen. Anslutningsvägen är förlagd till kvartersmark, men utfarten är gemensam med Åkesta gård.

Parkeringsmöjlighet finns i garage, på parkeringsytor i anslutning till dessa, och i anslutning till lägenheterna. Det finns även möjlighet att parkera längs med Åkestavägen. Inom bostadsgrupperna finns en körbar vägslinga som medger att varje entré kan nås med bil. Biltrafik avses hållas relativt begränsad, och med begränsad hastighet. Större fordon, exempelvis sopbilar, begränsas till områdets sydvästra del där väl tilltagna körytor skapar smidiga vändmöjligheter.

Busshållplats finns längs Skultunavägen, vid infarten till planområdet, där buss trafikerar vägen mellan Västerås och Skultuna med relativt täta intervaller.

Gång- och cykelbana finns också mellan Västerås och Skultuna varför det finns goda möjligheter att färdas på ett hälsosamt och miljövänligt sätt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området är sedan 2006 anslutet till kommunalt vatten och avlopp, men ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Uppvärmning

Byggnaderna har placerats klimatanpassat och konstruerats för låg energiförbrukning. Det har skett genom isolering, en förhållandevis tät norrfasad, och en söderfasad med större fönster för passivt tillvaratagande av solvärme. Elpanna och varmvattenberedare finns i varje lägenhet. Nästan alla lägenheter har dessutom en eldstad.

El

El distribueras via markförlagda ledningar från Mälarenergi till transformatorstation inom området.

Avfall

Avfall källsorteras i den miljöbod som finns inom området, i överensstämmelse med Västerås stads renhållningsordning.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Störningar och olycksrisker

Störningar vad gäller buller, lukt, magnetfältstrålning, ljus eller vibrationer bedöms som obefintliga. Bedömningen är att risken för olyckor är små. Det är cirka 150 meter till Skultunavägen som är en sekundär transportled för farligt gods. Det är knappt 300 meter till kraftledningen i öster.

Riskinventering

Inom planområdet finns eller planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom planområdet. Utanför planområdet finns en sekundär led för farligt gods (Skultunavägen, väg 681) varvid ett skyddsavstånd om 100 meter skall hållas till bebyggelse. Om bebyggelse ska upprättas närmare än 100 meter från väg 681 krävs särskild riskutredning enligt MBR:s upprättade riktlinjer.

Framkörningstider: Inom planen finns bostadsbebyggelse i form av småhus, gruppbyggda småhus samt flerbostadshus, d.v.s. grupp C1 och E-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Inga brandposter finns i området sedan tidigare. Krav på ett brandpostnät föreligger inte eftersom området inte innefattar tätortsbebyggelse, där minst 200 invånare är grundkravet för att klassificeras som tätort.

Lek och rekreation

Inom bebyggelsen finns det väl tilltagna ytor för utevistelse och lek. Det finns även två iordningställda lekplatser. Områdets fria läge i skog- och jordbrukslandskapet erbjuder synnerligen goda möjligheter till friluftsliv och naturupplevelser.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Befintlig bebyggelse är uppförd i en så kallad ekoby. Målsättningen var att skapa ett boende i samklang med naturen. Grundtanken gäller även i denna plan. Hela fastigheten planläggs för bostadsändamål. En del av planområdet får utöver bostadsändamål även användning förskola, i enlighet med rådande förhållanden.

NY BEBYGGELSE

Riktlinjer vid eventuell nybyggnation är att husen skall utformas täta och välisolerade för att minimera behovet av energi för uppvärmning. Naturmaterial ska så långt som möjligt användas.

Vidbyggda samt fristående byggnadskomplement bör enbart uppföras i den utsträckningen att de befintliga energibesparande fönstertyorna mot syd inte skuggas in.

Inom tomtmark är användningen bostad och förskola tillåten. Med användningen bostäder menas även bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden, som i det här fallet kan vara övernattningslägenhet, hobbyrum, tvättstuga och lekplats. Viss verksamhet i bostad kan tillåtas om de inte är störande för övriga boende när det gäller bland annat kundtrafik, transporter och tekniska anläggningar.

Bostäder är områdets huvudsyfte. I begreppet bostäder ingår permanentbostäder, fritidshus, både helägda och så kallade andelshus, samt genomgångsbostäder, gruppboendebostäder och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Vederbörlig hänsyn måste naturligtvis tas till eventuella störningar inom området och gentemot befintlig bebyggelse.

Största byggnadsarea per tomt är 170 kvm. Minsta tomtstorlek är 400 kvm.

Ytor för odling finns på egen tomt eller på den gemensamma ytan i den sydöstra delen av planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Parkering med byggrätt för garage har förlagts i grupperingar i de västra delarna av planområdet. Anordnande av parkeringsplatser endast tillåten i områden med egenskapsbestämmelsen *parkering* och i direkt anslutning till lägenheterna. På övrig mark är parkering inte tillåten.

På körytorna inom bostadskvarteren bör bilar endast vistas på fotgängarnas villkor. För körytor inom planområdet har en planbestämmelse för gemensamhetsanläggning, *g*, införts vilket reserverar mark för gemensamhetsanläggning med vägändamål.

NATUR- OCH KULTURMILJÖ

De trädbevuxna partier som finns i området bör hållas med gles vegetation som domineras av lövträd.

Område för odling, *L*, föreslås där det idag är en yta som används till odlingslotter. Mindre skjul och växthus som behövs för odlingen får byggas på odlingsmarken. Naturmarken i anslutning till bebyggelsen längst söderut, har tagits i anspråk som tomtmark. Marken bekräftas som tomtmark i detaljplanen. En större kil sydväst om den södra bebyggelsen föreslås förbli naturmark för vindskydd och bra lokalklimat.

I områdets sydvästra del finns en jordkällare och ett timrat magasin. Båda byggnaderna är bevarandevärda och har därför belagts med rivningsförbud (q_1) i planen. Byggnaderna får inte byggas på eller förvanskas.

FORNLÄMNINGAR

Fornlämningarna skall bevaras och skyddas genom kulturmiljölagen. Det innebär att det är förbjudet att utan tillstånd från Länsstyrelsen ändra eller skada en fornlämning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras i miljöbodar eller liknande. Sophus finns idag i områdets sydvästra del vid de q-märkta byggnaderna.

HÄLSA OCH SÄKERHET

I bostadskvarteret ingår en del naturmark som i planen fått egenskapsbestämmelsen *natur*. Inom området är det inte tillåtet att uppföra vare sig byggnader eller parkering. Inom den södra bebyggelsegrupperingen finns ytor för lek vilket också bekräftas i planen.

Den norra lekparken vid den gemensamma bystugan finns i förslaget inom kvartersmark, vilket stämmer bättre överens med markanvändningen vid ett eventuellt friköp av bystugan som fristående bostadsfastighet. Det är fortsatt möjligt att ha en lekplats inom kvartersmarken.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2012-08-20 § 134, 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§. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är liten, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsad till redan ianspråktagen mark. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

MILJÖKVALITETSNORMER

Utomhusluft, Vattenförekomster

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

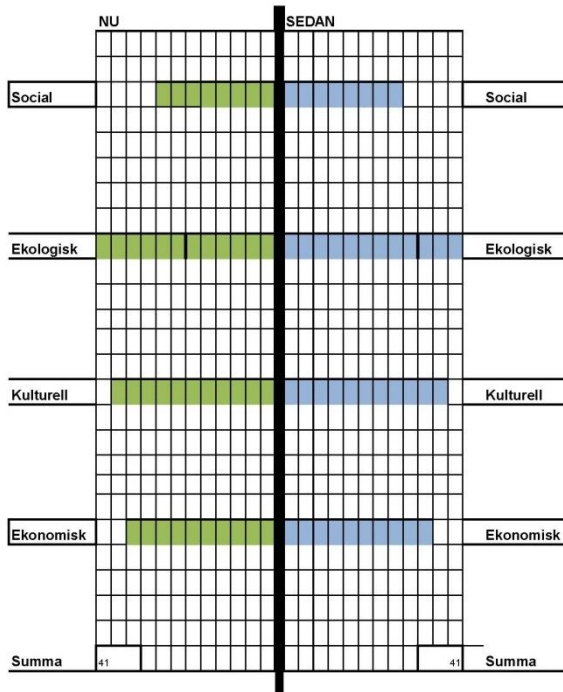
Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

HÅLLBARHET

Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadsförvaltningens 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.

Hållbarhetsbedömningen visar att ett genomförande av planen inte skulle förändra hållbarheten. Planen är ur ekologisk synvinkel mycket god, ur kulturell och ekonomisk synvinkel god och ur social synvinkel relativt god. Det är framförallt områdets ursprungsidé som ekoby med närhet till skog och

möjlighet till odling som gör att den ekologiska hållbarheten står sig så pass bra. Området ligger i en kulturhistoriskt intressant miljö och möjlighet finns att ta sig till Västerås med cykel eller buss. Avstånden till skolor, social och kommersiell service drar ner poängen något framförallt vad gäller den sociala hållbarheten.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATIONSFRÅGOR

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen består inte av någon allmän platsmark där kommunen är huvudman. Huvudmannaskap är enskilt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger underlag för nybildning av bostadsfastigheter genom avstyckning från Åkesta 1:21. Ansökan om fastighetsbildning sker hos Lantmäterimyndigheten av fastighetsägare. I planen utlagda E-områden kan avstyckas till egen fastighet.

Servitut och ledningsrätter

En ledningsrätt (1980K-2001/50.1) avseende fjärrvärme som korsar infarten till området har lagts in som *u – Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar*. En befintlig ledningsrätt (1980K-2018/189.1) för VA-ledningar finns parallellt med infartsvägen fram till pumphuset inom fastigheten. Inrättande av några nya servitut eller ledningsrätter bedöms inte behövas för planens genomförande. Inom området finns markreservat u för befintliga ledningar.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kan bildas för körytor, parkering, grönytor, odlingsytor, va-ledningar, och andra gemensamma nyttigheter inom planområdet om fastigheter avstyckas inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas av en samfällighetsförening. Ansökan om att inrätta eller ombilda gemensamhetsanläggning görs av berörda fastighetsägare eller samfällighetsförening hos 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.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ett planavtal har upprättats mellan sökande och Stadsbyggnadskontoret (numera Stadsbyggnadsförvaltningen). Sökande bekostar framtagande av detaljplan. Kostnader för eventuell upprustning av befintligt gatunät och teknisk försörjning ansvarar fastighetsägarna inom planområdet för.

Fastighetsägaren står för kostnader för fastighetsrättsliga åtgärder, som avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning.

TEKNISKA FRÅGOR

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

E-områden har lagts ut i detaljplanen för den befintliga transformatorstationen.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Ett genomförande av detaljplanen innebär att möjlighet ges för fastigheten Åkesta 1:21 att delas upp i flera där varje lägenhet kan bilda en egen fastighet.

Planen medger användningen bostad för största delen planområdet. För en del av användningsområdet för bostäder medger planen även användningen förskola. En del av fastigheten är även planlagd för odling. Detta överensstämmer med pågående markanvändning.

Planen bekräftar de befintliga parkeringsytorna och ger utrymme för utökad byggnadsarea för garage med en byggnadshöjd på 5 meter. Planen ger även utökad byggnadsarea för miljöbod/sophus.

Övrig gemensam mark har delats in i naturmark och mark för lek, samt mark för odling. På naturmark får inga byggnader uppföras. På kvartersmark med egenskapsbestämmelsen *lek* ska anordnad lekplats finnas. På odlingsmarken, *L*, får mindre byggnader uppföras som behövs för odlingen.

Styckas fastigheten Åkesta 1:21 till flera fastigheter behöver en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening bildas. Efter avstyckning kommer förbindelsepunkten för VA fortfarande vara densamma för gemensamhetsanläggningen.

Om tre eller fler medlemmar i bostadsrättsföreningen väljer att inte stycka av kan bostadsrättsföreningen kvarstå. I annat fall ska bostadsrättsföreningen likvideras.

Förändras förutsättningarna för bostadsrättsföreningen genom att några av bostadsrätterna styckas av till egna fastigheter behöver bostadsrättsföreningen hantera de ekonomiska och organisatoriska frågor som uppstår som konsekvens av detta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har initierats av bostadsrättsföreningen Åkesta och har upprättats av Stadsbyggnadsförvaltningen. Felix Blomstergren och Linda Langefors har utarbetat planförslaget i samarbete med kompetenser från Västerås stad.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Elisabeth Strand Hübinette
Planchef

Linda Langefors
Planarkitekt