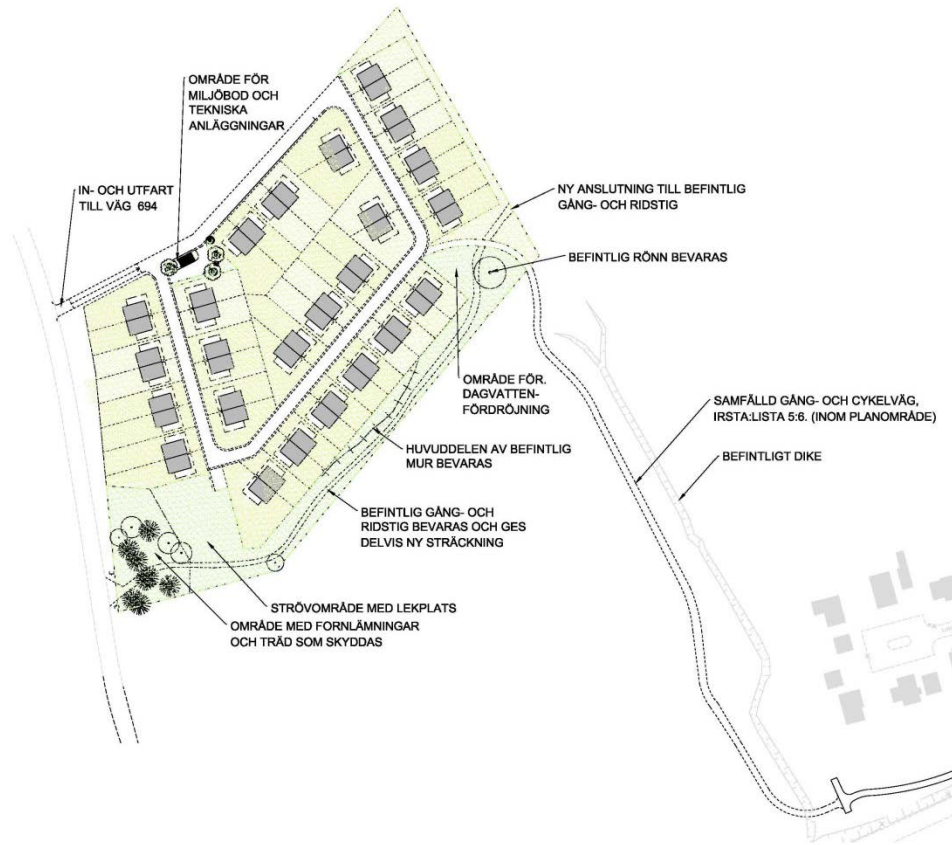




VÄSTERÅS STAD  
Stadsbyggnadsförvaltningen



## Detaljplan för

## IRSTA LISTA 5:6

## Irsta, Västerås, dp 1757

Laga kraft 2016-04-12

2015-03-08, reviderad 2016-03-08, dnr: 2013/85-BN

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

## PLANPROCESSEN

Den aktuella detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen 1987:10. 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 i maj 2015. Samråd skedde under juni månad 2015. Efter samrådsskedet sammanfattades inkomna skrivelser i en samrådsredogörelse. Planförslaget ställdes sedan ut för granskning mellan 11 januari och 10 februari 2016. Efter utställningstiden gjordes mindre revideringar och detaljplanen antogs av byggnadsnämnden den 17 mars 2016. Planen vann laga kraft den 12 april 2016.

## HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Barbro Sollén Wilcox

Planarkitekt

Postadress:  
Stadshuset  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
721 87 Västerås

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

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

Telefon direkt: 021 - 39 17 58  
Kontaktcenter: 021 - 39 00 00

# PLANBESKRIVNING

---

## SAMMANFATTNING

Ansökan om planläggning inkom 2010 från SN Popena AB, dåvarande ägare av fastigheten Irsta-Lista 5:6, Irsta, Västerås. Planens syfte är att möjliggöra nybyggnation av bostäder. Planen omfattar en möjlighet att bygga radhus, parhus, kedjehus och friliggande enbostadshus. Planen möjliggör även byggnation en ny gång- och cykelväg som ger bostadsområdet en anslutning till gång- och cykelvägen längs med Asarnas väg och vidare mot Irsta centrum.

Planområdet ligger i Irsta, omkring 8 kilometer från Västerås centrum. Området utgörs av fastigheten Irsta-Lista 5:6. Området är lokaliserat utmed väg 694 i väster och avgränsas i söder med ett gångstråk i öst-västlig riktning. Omkring 100 meter sydöst om planområdet ligger villabebyggelsen i anslutning till Lokes väg, de idag nordligaste delarna av Irsta.

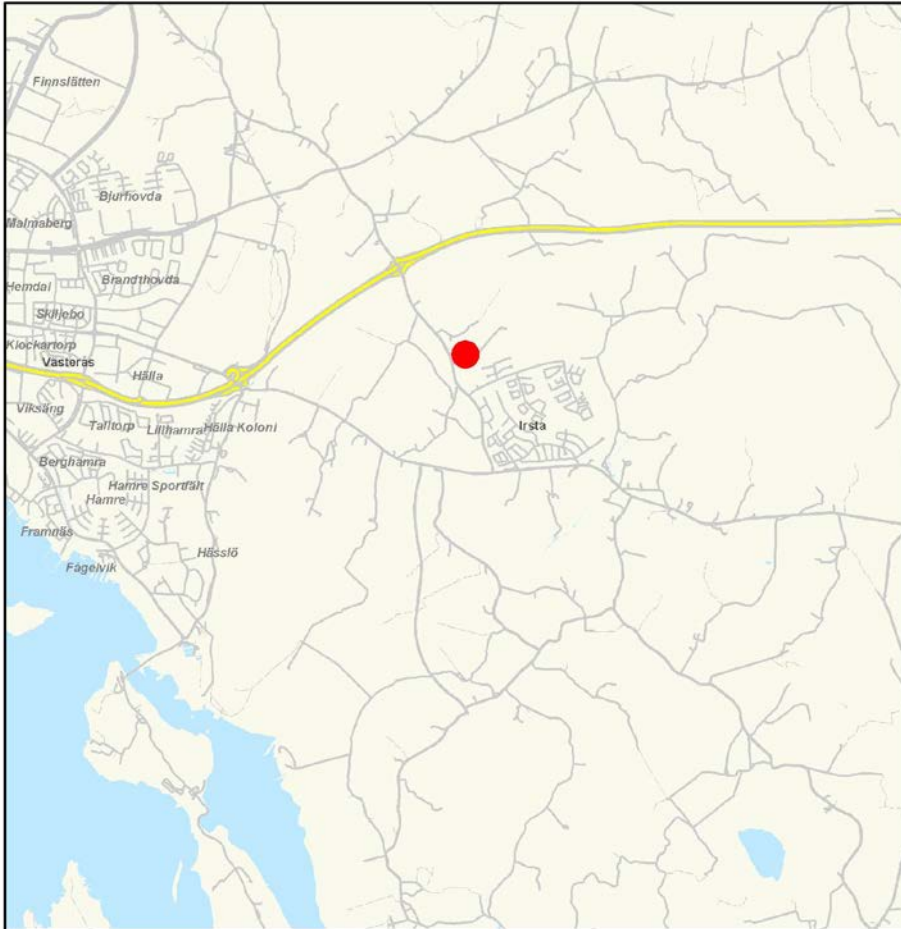
## SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnation av bostäder. Planen omfattar en möjlighet att bygga radhus, parhus, kedjehus och friliggande enbostadshus. Antalet bostäder beror på vilken typ av bebyggelse som väljs. Med enbostadshus blir det en mindre exploatering och väljer man t ex parhus får det plats fler bostäder. Kontor och hantverk, samt förskola tillåts också inom planområdet. Planen möjliggör även byggnation en ny gång- och cykelväg som ger bostadsområdet en anslutning till gång- och cykelvägen längs med Asarnas väg och vidare mot Irsta centrum.

## PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

### LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet ligger i Irsta, omkring 8 kilometer från Västerås centrum. Området utgörs av fastigheten Irsta-Lista 5:6. Området är lokaliserat utmed väg 694 i väster och avgränsas i söder av ett gångstråk i öst-västlig riktning. Den angränsande fastigheten i söder, Ullvi 3:640, sidoarrende Irsta-Lista, arrenderas i dag ut av Västerås stad för jordbruksändamål. Fastigheten norr om planområdet, Brunnby 2:1, ägs av Västmanlands Hushållningssällskap, Brunnby Gård och består i direkt anslutning till planområdet även den av blandskog och övervuxna fyllnadsmassor. Omkring 100 meter sydöst om planområdet ligger villabebyggelsen i anslutning till Lokes väg, de idag nordligaste delarna av Irsta.



Översiktskarta. Planområdet markerat med rött.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten inom området ägdes vid tiden för planuppdrag av SN Popena AB men har under planprocessens gång överlåtits till Åstugan Förvaltning AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### **Riksintresse**

Detaljplanen ligger inte inom område som utgör riksintresse enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

### **Översiktliga planer**

Detaljplanen överensstämmer med Västerås Översiktsplan 2026 där planprogrammet för Irsta (Pp 26) omnämns. Irsta utpekats som en av serviceorterna i Västerås som "kompletteras med blandad bebyggelse så att de kan behålla och utveckla kommersiell och kommunal service" och där "ett varierat bostadsutbud med olika hustyper och upplåtelseformer ska eftersträvas".

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

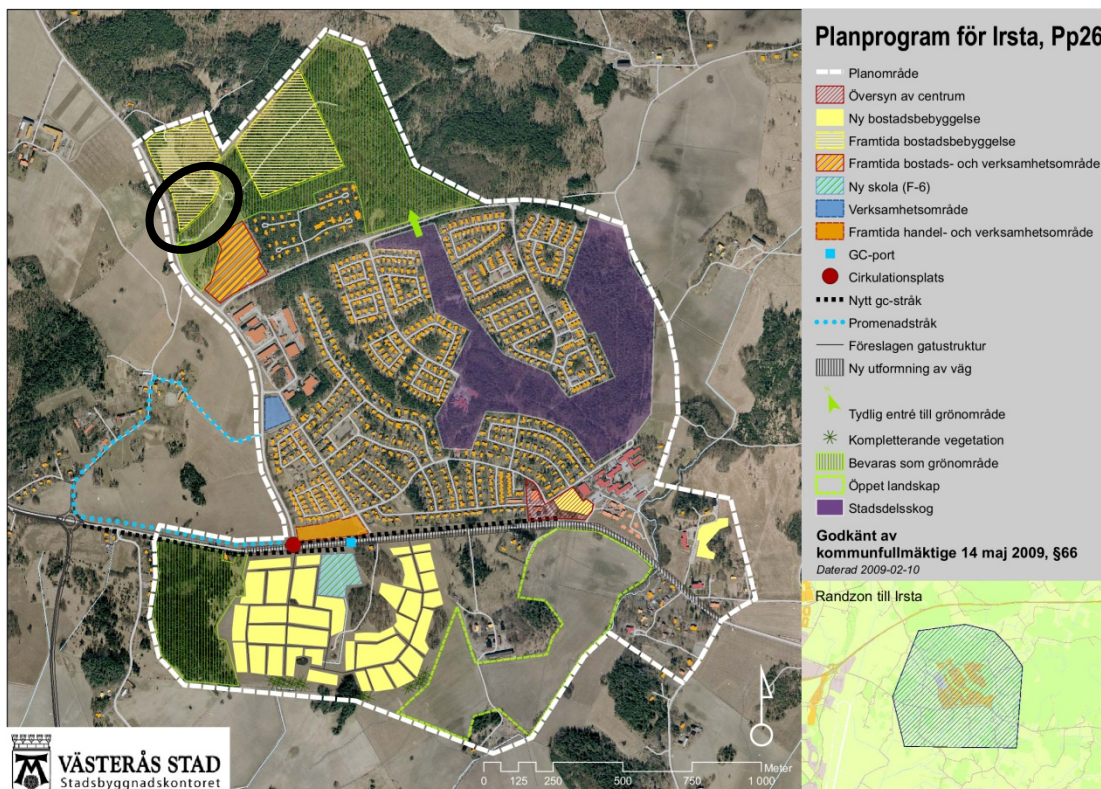
Inga gällande detaljplaner finns inom aktuellt planområde. Planförslaget angränsar till detaljplan 1503 för bostadsområdet norr om Asarnas väg, Irsta. Den planerade gång- och cykelvägen inom planområdet ansluter till en planerad kommunal gång- och cykelväg som ryms inom bestämmelsen för den gällande detaljplanen 1503 där området är planlagt som NATUR.

## Planprogram

Ett planprogram för Irsta (Pp 26) antogs av kommunfullmäktige 2009 och gäller som ett komplement till Västerås översiktsplan 2026. I Pp 26 pekas de norra delarna av fastigheten ut som lämpliga för ny bebyggelse medan ett stråk i de södra delarna pekas ut som grönområde. I Pp 26 lyfts också fram att här finns en viktig entré till grönområdet i öster.

I Planprogram 26 finns mål för planeringen av Irsta:

- *Sammanhållen bebyggelsestruktur*
- *Varierat bostadsutbud med olika upplåtelseformer och inslag av verksamheter*
- *God tillgänglighet till kollektivtrafik*
- *Trygga och säkra gång- och cykelvägar till och inom Irsta*
- *Trygga, säkra och trivsamma närmiljöer*
- *Tillgängliga park- och naturområden av god kvalitet och med olika funktioner*
- *Resurssnåla och miljöanpassade byggnader med låg energiförbrukning*



Karta från planprogram för Irsta, Pp26. Planområdet för detaljplan 1757 markerat med en svart oval.

## Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2010-11-18 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

### **Bedömning av miljöpåverkan**

Planens genomförande kommer att innebära en påverkan på miljön, då obebyggd mark omvandlas till tomtmark och bebyggs. Detta kommer att innebära att ytor hårdgörs och att dagvattenhanteringen i området påverkas. Dessutom kommer trafiken på väg 694 till och från området att öka. Planens genomförande bedöms dock 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 5 kap. 18 § plan – och bygglagen (1987:10). Samråd har skett med Länsstyrelsen. Se *Miljöbedömning* under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*.

### **MARK OCH VEGETATION**

Planområdet omfattar ett område som tidigare utgjordes av blandskog, men där barrträden till största delen fällts. Endast ett fåtal värdefulla lövträd finns idag kvar, och området är delvis tätt bevuxen med sly. Området är till stor del urschaktat genom ett grustag, som anlades under 1950- och 60-talet. Enligt den geotekniska undersökning som Geostatisk Eriksson Wallin AB genomfört på uppdrag av exploatören (PM geoteknik 2011-09-02) så består fastighetens västra del, mot väg 694, av naturligt avsatt morän som är stenig och överlagrad med ett tunt vegetationstäck (mulljord). De centrala delarna utgörs i huvudsak av fyllnadsmassor bestående av stenig, grusig friktionsjord och block. I den nordöstra delen finns upplagsmassor av vegetationsjord och i den östra delen av fastigheten utgörs av marken av ett ca 0,3 m tjockt vegetationstäck med friktionsjord (sand, morän med inslag av lera och silt). Enligt översiktlig jordartskarta från SGU (Statens Geologiska Undersökning) består det sydvästra hörnet av planområdet dock av tät jord med eventuellt vatten under lera.

Delar av en stenmur/uppbyggd terrass avgränsar delar av gångstråket från området i norr. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har gjort bedömningen att inga antikvariska åtgärder krävs.

Kompletterande geotekniska undersökningar och radonundersökningar krävs vid genomförandet av planen.

Planområdet sluttar brant i väster mot diket som avgränsar området mot väg 694, Väg 694, med en höjdskillnad på ca 3 – 4 meter. Höjden på schaktmassorna i området varierar men är som högst upplagda ca 3 – 4 meter högre än gångstråket och naturmarken längs med den södra fastighetsgränsen.

I planprogrammet för Irsta, Pp 26, utpekas gångstråket och omgivande naturmark som ett område som bör bevaras som grönområde och en tydlig entré till grönområdet i öster.

### **Förorenad mark**

Inga föroreningar, byggnadsrester, avfall m m har påträffats vid de provtagningar som Geostatisk Eriksson Wallin AB genomfört på uppdrag av exploatören (2011-09-02). Om förorenad mark påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

### **Lokalklimat**

Planområdet är orienterat mot öppen odlingsmark i söder och är relativt öppet och ljust med viss skuggning av högre träd på fastigheten och på angränsande naturmark. Skogspartiet norr om fastigheten skyddar planområdet från nordliga vindar.

### **Vattenområden**

Yt- och grundvatten rinner genom planområdet i en sydlig riktning. Genomsläppliga jordlagers vattenföring i större delen av området är mindre än 1 l/sekund (isälvssediment), enligt den översiktliga jordartskartan från SGU. Det sydvästra hörnet av planområdet består dock av tät jord med eventuellt vatten under lera, enligt den översiktliga jordartskartan från SGU.

Enligt den geotekniska undersökning som utförts av Geostatisk Eriksson Wallin AB bedöms grundvattennivåer ligga djupare än 2 meter under markytan.

Planområdet ligger inte inom område med risk för översvämning av sjöar och vattendrag. Ytterligare dagvatten får dock inte tillföras den vattendelare (dike) som passerar de närliggande fastigheterna på Lokes väg i den östra kanten av åkermarken söder om aktuellt planområde. Ökad mängd dagvatten i bäcken skulle kunna medföra översvämning av vattendraget med konsekvenser för närliggande fastigheter vid Lokes väg.

### **NATUR- OCH KULTURMILJÖ**

Det finns få naturvärden inom planområdet, förutom ett värdefullt orört parti med tallar och ek i det sydöstra hörnet samt en större björk och en stor rönn i de södra delarna längs med den orörda stig som i sig bedöms ha stora värden för rekreationen i området, då den utgör en entré västerifrån till grönområdet öster om aktuellt planområde. Naturmarken i anslutningen till stigen ska bevaras.



*Ek och tall i fornlämningsområdet i planområdets sydvästra hörn*

### **FORNLÄMNINGAR**

Kända fornlämningar finns och ett område med skydd för dessa har avgränsats i samråd med länsstyrelsen. Det avgränsade området är lokaliserat i den sydvästra delen av planområdet och utgörs av två registrerande fornlämningar i form av en stensättning (Irsta 8:1) och en gravhög (Irsta 8:2). Enligt fornminnesregistret är stensättningen fem meter och högen åtta meter i diameter. Även

ett torp "Åstugan" (Irsta 403:1) har funnits inom fastighetens nordöstra del samt en bortschaktad fornlämningsliknande lämning (Irsta 13:1). Torpets tomtmark är sönderschaktad och ingen husgrund eller andra bebyggelseämningar har noterats. Inom planområdet finns även två oregistrerade fornlämningar i form av en stensättning och en stensträng (hägnad). Dessa fornlämningar ligger i anslutning till de kända fornlämningarna/gravarna. Sannolikt har gravarna ingått i ett större gravfält.

Fornlämningar är skyddande enligt kulturmiljölagen (1988:950). Markingrepp får inte ske utan tillstånd från länsstyrelsen. De får inte rubbas, tas bort, täckas eller köras över eller skadas på annat sätt. Schaktning, körning, uppläggningar av massor samt uppställning av fordon och arbetsmaterial får inte heller ske i närheten av fornlämningar. Om åtgärder ska göras på den befintliga gång- och ridstigen, som passerar området med gravarna, krävs också tillstånd från Länsstyrelsen.

Om ytterligare fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

### **BEFINTLIG BEBYGGELSE**

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Från planområdet har man visuell kontakt med villbebyggelsen vid Lokes väg i sydöst. Detaljplanen för detta område antogs 2003 och det byggdes ut i mitten av 2000-talet med villor i ett eller två plan.

### ***Offentlig och kommersiell service***

I Irsta finns en grundskola, Irstaskolan, med förskoleklass till nionde klass. Det är ca 2 kilometer till Irstaskolan från planområdet.

Det finns flera förskolor i Irsta. Den närmaste förskolan ligger på Lokes väg, omkring 400 meter från planområdet.

I Irsta finns en grundskola, Irstaskolan, med förskoleklass till nionde klass. Det är ca 2 kilometer till Irstaskolan från planområdet.

I Irsta finns ett servicehus på Ullvigatan, vid bensinstationen, omkring 2 kilometer från planområdet.

En gruppbostad finns på Lokes väg, omkring 400 meter från planområdet.

Den kommersiella service som finns i Irsta utgörs av en bensinstation som, förutom försäljning av fordonsbränsle, också fungerar som en servicebutik med en del livsmedel. Den närmaste större dagligvaruhandeln ligger i Hälla köpcentrum, där det förutom livsmedel också finns möjligheter att handla kläder och sällanköpsvaror. Till Hälla köpcentrum är det ca 5 km från planområdet via Irsta Stockholmsväg.

### **GATOR OCH TRAFIK**

#### ***Gatunät***

Kvartersgatan inom planområdet ansluter till väg 694 i väster och i förlängningen Irsta Stockholmsväg, i söder. Väg 694 är en statlig väg med Trafikverket som väghållare. Det finmaskiga gatunätet i Irsta består både av säckgator och av gator som i slinga försörjer varje bostad.

Uppmätta trafikflöden 2014 på Irsta Stockholmsväg väster om väg 694 är 6500 fordon/dygn, varav 6 % är tung trafik. Vid Irsta kyrka är trafikflödet 4400 fordon/dygn (2007). Hastigheten är idag



begränsad till 40 km/h invid korsningen med Sveaborgsvägen, i övrigt är hastigheten 60 km/h på Irsta Stockholmsväg.

Tekniska kontoret och Trafikverket har mätt trafiken på väg 694 norr om Asarnas väg innan trafikplats Anundshög öppnades 2014 och ca ett år efter att den invigdes. Mätningarna visade att trafikflödet 2014 var ådt<sup>1</sup>, 1000 fordon varav 4,6 tung trafik och år 2015 2500 fordon vara 4,5 % tung trafik. Tekniska kontoret bedömer att det är naturligt med denna ökning då boende i den norra delen av Irsta till stor del väljer denna väg i stället för Stockholmsvägen. Bedömningen är att det inte kommer fortsätta i denna ökningstakt men följer upp mätningarna även år 2016 och 2017.



Planområdet – vy från Asarnas väg i sydväst

### **Gång- och cykelvägnät**

Separat gång- och cykelbana finns utmed Irsta Stockholmsväg mellan Hälla och Väg 694 och inom Irsta finns separerade gång- och cykelvägar. Någon separerad anslutning från gång- och cykelvägen utmed Irsta Stockholmsväg till planområdet finns dock inte. I de södra delarna av planområdet finns en stig som används av allmänheten för att nå rekreationsområdet (skogen) öster om planområdet.

### **Kollektivtrafik**

Idag trafikerar landsbygdstrafiken, busslinje 22, Irsta Stockholmsväg med 30-minuters trafik under högtrafik (måndag – fredag 05:00 – 20:00) och 60-minuterstrafik övrig tid samt med ett begränsat antal turer nattetid (24:00) och söndag kväll. Busshållsplatser finns vid Irsta kyrka, Irstaskolan, Irstamacken och Ymergatan. Planområdet ligger omkring 1 km från busshållsplatsen vid Ymergatan, som också är den närmaste hållplatsen.

---

<sup>1</sup> Årsdygnstrafik, ådt, är det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn, axelpar per dygn eller gående och cyklister per dygn.



*Stigen i planområdet med utblick mot bebyggelse på Lokes väg*

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

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

Området kan anslutas till befintligt kommunalt nät för vatten och avlopp.

### ***Dagvatten***

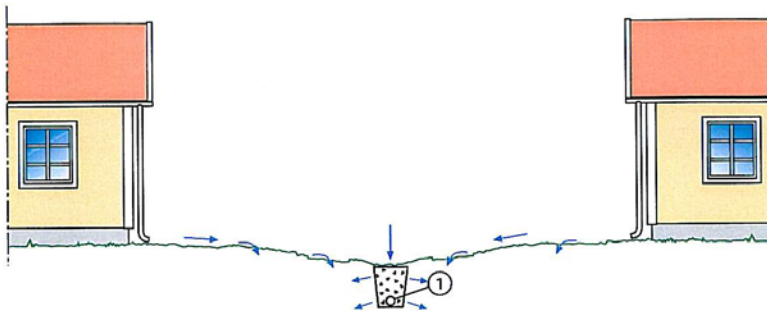
Området bedöms utifrån genomförda geotekniska undersökning som lämpligt för infiltration av dagvatten och det ska därför omhändertas och renas lokalt inom planområdet. Större mängder dagvatten får inte tillföras den vattendelare som passerar de närliggande fastigheterna på Lokes väg i den östra kanten av gång- och cykelvägen inom aktuellt planområde. Ökad mängd dagvatten i bäcken skulle kunna medföra översvämning av vattendraget med konsekvenser för närliggande fastigheter vid Lokes väg. Åtgärder för omhändertagande och rening av dagvatten ska redovisas vid bygglovgivning och godkännas av Mälarenergi enligt följande princip:

Ytavvattning från kvartersgator, samt vid avvattning av flera tomter till samma lågpunkt, sker öppet genom singelfyllda stråk som anläggs längs med kvartersgatorna eller tomtgränserna. Stråken fungerar också som avvattning av vägens överbyggnad, alltså minst 0,3 m under terrassyta. I botten läggs dräneringsledning som ansluts till dagvattenledning i gatan. Singelstråken kompletteras med

brunnar med gallerbetäckningar vilka avvattnas till dagvattenledningen för att säkerställa att ytavvattningen fungerar även när singelstråket är tjälat. Det samlade dagvattnet leds via diken eller rörledning till stenkista som anläggs på den gemensamma grönytan i det sydöstra hörnet av planområdet.

Dagvatten från bostadsfastigheter leds, ovan mark, via utkastare ut på tomt för infiltration och fördröjning

## Avledning mot tomtgräns



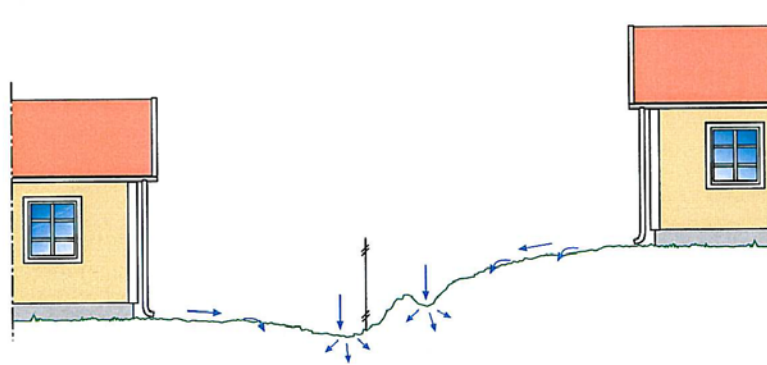
Typexempel 7

### Flack terräng

Lågpunkter vid tomtgräns som lutar ca 1% mot gata, ledning eller magasin.

Vid ytavrinning från flera tomter till samma lågpunkt kan behov av dräneringsledning enligt 1 uppstå. Dräneringsledningen skall då utgöra en samfällighetsanläggning med anslutna fastigheter som ägare.

① Ledningsgrav med dräneringsledning. Återfyllning skall utgöras av singel 8-16. Geotextil skall utgöra materialavskiljande lager i sida och ovasida. Vid långa sträckor och vid tjälad yta kan behov uppstå av intagsbrunn som utförs i dimensionen 300-400 med slamficka och galler/sillock.



### Kuperad terräng

Lågpunkt som lutar ca 1% mot gata, ledning eller magasin.

#### Skötsel:

Hårt slitage och annan verksamhet som kan åstadkomma komprimering av infiltrationsytor bör undvikas.

Typexempel på hur dagvatten tas om hand inom planområdet.

### **Uppvärmning**

Allmänna krav på energiförbrukning som framgår av Boverkets byggregler, BBR, gäller. Västerås stad har dock som mål att nya byggnader uppförs enligt principerna för lågenergihus eftersom det är viktigt att vi successivt minskar användningen av el för uppvärmning. Detta gäller även för tillbyggnader och vid ombyggnation.

### **El, tele, bredband**

Planområdet kan anslutas till befintligt nät för el, tele och bredband. Mälarenergi är ledningsägare för el och stadsnät. Möjlighet att förlägga stadsnäts utrustning finns i planerad miljöbod.

### **Luftledning**

Vattenfall har haft en luftledning (del av RT25-ÄL143) som korsade planområdet diagonalt från nordöst i sydlig riktning. Ledningen är en högspänningsledning på 20 kv. Under våren 2014 markförlades ledningen längs med fastighetsgränsen i öst och syd, huvudsakligen utanför aktuellt planområde. Inom kvartersmark säkerställs tillgång till ledningen genom ett så kallat u-område.

### **Avfall**

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbodar eller liknande. Utrymme för gemensamt miljöbod för källsortering reserveras på kvartersmark.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Tillgänglighet, trygghet**

Planområdet utgörs idag till största delen av ett otillgängligt kalhygge med sly och enstaka lövträd. Stigen i de södra delarna av planområdet utgör dock en viktig entré till rekreationsområdet öster om planområdet och gör att området är tillgängligt för allmänheten. Stigen är till stora delar synlig från befintligt villaområde i sydöst och upplevs generellt som trygg och överblickbar men kan i vegetationsskymda partier upplevas som otrygg då det idag är relativt långt till bebyggelseområden. Stigen är en naturstig som inte vinterunderhålls eller har belysning. Väg 694/väg 694 saknar trafiksäkrade passager för gång- och cykeltrafikanter i direkt anslutning till planområdet. Planområdet saknar en fungerande infart för biltrafik.

### **Störningar**

#### **Buller**

En trafikbullerutredning har genomförts av ÅF Ingemansson på uppdrag av byggherren. Bebyggelse enligt planförslaget innebär att Riksdagens mål om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats innehålls för samtliga bostäder, även med hänsyn till en framtida ökning av trafikflödet på väg 694.

För det framtida trafikflöde, när bebyggelsen i Gäddeholm är fullt utbyggd, ligger gränsen för 55 dB(A) 32 meter från vägmitt. Detta är dock endast en uppskattning, då det är svårt att till fullo redogöra för framtida trafik på väg 694. Tekniska kontoret och Trafikverket har mätt trafiken på väg 694 norr om Asarnas väg innan trafikplats Anundshög öppnades 2014 och ca ett år efter att den invigdes. Mätningarna visade att trafikflödet 2014 var ådt<sup>2</sup>, 1000 fordon varav 4,6 tung trafik och år

---

<sup>2</sup> Årsdygnstrafik, ådt, är det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn, axelpar per dygn eller gående och cyklister per dygn.

2015 2500 fordon vara 4,5 % tung trafik. Tekniska kontoret bedömer att det är naturligt med denna ökning då boende i den norra delen av Irsta till stor del väljer denna väg i stället för Stockholmsvägen. Bedömningen är att det inte kommer fortsätta i denna ökningstakt men följer upp mätningarna även år 2016 och 2017.

Gränsen för 70 dB(A) maxnivå (som gäller för uteplatser) ligger 37 meter från vägmitt i båda fallen.

Planområdet påverkas inte av riksintresset för flygbuller från flygplatsen på Hässlö.

### **Övrigt**

Någon hästverksamhet eller annan verksamhet som kan försorsaka besvärande lukt eller ljusinstrålning finns inte i närområdet och kommer inte att tillåtas inom planområdet.

### **Olycksrisker**

In- och utfart för bil och gång- och cykeltrafikanter från planområdet mot Väg 694 måste utföras så att fria siktlinjer säkerställs och olycksrisker minimeras. Utformningen av anslutningen ska följa VGU, vägars och gators utformning, och att detta gör i samarbete med Trafikverket, som ska godkänna utformningen.

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde. Särskild riskhänsyn är således inte nödvändig.

### **Förutsättningar för räddningsingripanden**

Mälardalens Brand- och Räddningsförbund bedömer planområdet enligt följande:

Framkörningstider: Planen föreslår bostadsbebyggelse i småhusbebyggelse, dvs. grupp D2-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 20 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning: Planområdet ska enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter alternativt 900 l/min och med ett maximalt avstånd om 1000 meter till närmaste brandpost. Inga brandposter finns i området sedan tidigare. Ett brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter måste anläggas i området.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader: Byggnader inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås. Det kan ske genom att byggnader uppförs med inbördes skyddsavstånd, utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion eller genom en kombination av dessa.

### **Skyddsanordningar, skydds-zoner**

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

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

Inom det närliggande bostadsområdet vid Lokes väg finns ett par iordningsställda lekplatser på kvartersmark. I sydöstra delen av Irsta, ca 2 km från planområdet, finns gräsplaner för fotboll och dylikt, samt ett iordningsställt 2,5 km elljusspår. Mellan Irsta och Hälla finns Klinta IP, som används av äldre barn och ungdomar för fotbollsträning. Brunnby gård, söder om E18 och ca 600 m nordväst om planområdet på den västra sidan Väg 694, är ett besöksmål där bland annat gårdsbutiken Sundbyholms Kött & Fisk har sina lokaler. Från planområdet kan man idag nå Brunnby gård till fots från den gamla landsvägen förbi Lista. "Listarundan" är ett populärt promenadstråk längs med cykelvägen vid Stockholmsvägen och den gamla landsvägen förbi Lista. Från planområdet är det ca 150 m till den gamla landsvägen men för att nå det måste man korsa Väg 694 som i dag saknar trafiksäkrade passager i närheten av planområdet. Anlagda parkytor saknas i Irsta.

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

I direkt anslutning till planområdet i öster finns ett närströvområde som används flitigt av allmänheten och i planområdets södra del finns ett gångstråk som utgör en viktig länk mellan strövområdet och boende väster om Väg 694. I närströvområdet finns en kärrskog med naturvärden men för övrigt finns inga vattenområden för rekreation inom eller i närheten av planområdet.

## FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

### ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Planområdet får karaktären av ett mindre småhusområde med modern bebyggelse i lantlig miljö, där detaljplanen ger möjlighet till en blandning av friliggande enbostadshus, radhus, parhus, och kedjehus. Antalet bostäder beror på utformningen av bebyggelsen. Planillustrationen visar en bebyggelse med enbart parhus. Totalt visar förslaget 44 bostäder i 22 parhus. Området ska användas för bostadsändamål, med möjlighet till att ha en mindre, ej störande, verksamhet i hemmet som t ex kontor och hantverk. Placering av bebyggelsen ska väljas utifrån hänsyn till terräng, väderstreck, lokalklimat, skuggning och buller. Gestaltningen av området och dess byggnader ska göras utifrån hänsyn till det angränsande bostadsområdet på Lokes väg och planområdets förutsättningar. Biltrafik angör området i väster från Väg 694 via en infart i planområdets nordvästra hörn. En gång- och cykelväg planeras från planområdet till Asarnas väg med förbindelse till den trafiksäkrade korsningen vid Lokes väg. För att startbesked ska kunna ges inom planområdet är det ett villkor att gång- och cykelvägen har kommit till stånd. Det befintliga gång- och ridstråket som korsar området i öst-västlig bevaras på kvartermark, liksom delar av en befintlig stenmur.



Vy över planområdet med föreslagen bebyggelse, sett från Väg 694 i sydväst. Illustration: Mälark AB

## NY BEBYGGELSE

Planen medger friliggande enbostadshus, radhus och parhus/kedjehus med högsta nockhöjd 8,5 m och minsta taklutning på 20 grader. Gestaltning av byggnaderna ska anpassas i form och volym till terräng och närliggande bostadsområde. Minsta tomtstorlek för friliggande enbostadshus ska generellt vara 900 m<sup>2</sup>. Minsta tomtstorlek för parhus/kedjehus ska generellt vara 400 m<sup>2</sup>. I raden närmast befintlig stig får minsta tomtstorlek för enbostadshus vara 650 m<sup>2</sup> och 300 m<sup>2</sup> för parhus/kedjehus. Minsta tomtstorlek för radhus ska vara 250 m<sup>2</sup>.

Inom planområdet anordnas en mindre lekplats och grönytor för möten och sammankomster i bostadsområdet. Ytorna ska även fungera som översilningsyta vid häftiga skyfall och får inte bebyggas eller hårdgöras. Dagvattenmagasin ska anläggas i den sydöstra delen av området.



*Illustration av hur ett typiskt gaturum i planområdet kan gestaltas. Illustration: Mälark AB*

## NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Tillgänglighet till den befintliga promenadstigen som korsar området i öst-västlig riktning säkerställs genom att området blir ett gemensamt område som inte får bebyggas. Den befintliga stigen har direkt anslutning till närströvområdet i öster där det finns utrymme för återhämtning i naturlig miljö, bärplockning o dyl. Nya byggnader ska anpassas i proportion och utförande till tomtens förutsättningar. Den befintliga stenmuren i anslutning till stigen skyddas i stora delar från ingrepp med skyddsbestämmelse. En förlängning av muren är tillåts och utformas i samråd med länsstyrelsen.



## **FORNLÄMNINGAR**

Fornlämningsområdet bevaras och skyddas genom planbestämmelse.

## **MARK**

Markplanering och preliminär höjdsättning har genomförts under planprocessen.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### ***Gatunät***

Ett fungerade, höjdsatt vägnät ska redovisas vid bygglovgivning.

### ***In- och utfarter till området, parkeringar***

Biltrafik ska angöra området i väster från väg 694 via en infart i planområdets nordvästra hörn medan gång- och cykeltrafik angör området i det sydöstra hörnet med anslutning till Asarnas väg. Infarten från Väg 694 ska godkännas av Trafikverket och dess läge regleras i detaljplanen genom bestämmelse om utfartsförbud. Om fastighetsägaren norr om planområdet exploaterar sin fastighet ska utfarten samordnas med utfarten från Irsta-Lista 5:6. Utformningen av anslutningen till väg 694 ska följa VGU, Vägars och gators utformning, och utföras i samarbete med Trafikverket.

Bil- och cykelparkering anordnas på respektive fastighet i överensstämmelse med Västerås stads parkeringsriktlinjer.

### ***Gång- och cykelvägar***

Det befintliga gång- och ridstråket som korsar området i öst-västlig riktning bevaras för att säkerställa tillgänglighet till grönområdet i öster. En gång- och cykelväg anläggs från planområdets sydöstra hörn till Asarnas väg, med anslutning till den trafiksäkrade korsningen vid Lokes väg.

### ***Gatunamn***

Den interna kvartersgatan i planområdet föreslås få namnen "Disas väg".

## **TILLGÄNGLIGHET, TRYGGHET, SÄKERHET**

Gällande lagstiftning för tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga ska följas. Efter byggnation i området bedöms den upplevda känslan av trygghet och säkerhet öka på den befintliga naturstigen i området då den får fler "ögon" riktade mot sig från boende och besökande i området.

## **ÅTGÄRDER FÖR ATT HANTERA STÖRNINGAR**

Ett område på ca 20 meter från väggkant på Väg 694 får inte bebyggas med bostäder för att riksdagens riktlinjer för omgivningsbuller inte ska överskridas. Kvartersmark mot Väg 694 har därför planlagts som mark där byggnad inte får uppföras för att säkerställa detta. För övrigt krävs inga byggnadstekniska åtgärder för att begränsa buller. Kontor- och hantverksverksamheter inom området får inte vara störande för omgivningen men detta regleras med annan lagstiftning.

Vattenfall har grävt ner den luftledning som tidigare korsade området. Markkabeln är huvudsakligen placerad utanför planområdet, i kant med den sydliga gränsen till planområdet, men korsar gång- och cykelvägsanslutningen i sydöst. Efter nedkablning bedömer Vattenfall att kabeln kommer att ha ett magnetfält på ca 0,34  $\mu$ T, vilket motsvarar en påslagen spis när man lagar mat. Svenska Kraftnät hävdar att forskning som gjorts inte påvisat några samband mellan exponering för magnetfält och

påverkan på hälsan för nivåer under 0,4 µT (mikrotesla). Strålningen efter nedkablning bedöms därmed som försumbar.

## **ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA OLYCKOR**

För att säkerställa oskyddade trafikanters tillgång till området ska en separat gång- och cykelväg byggas från planområdet till Asarnas väg och fram till den trafiksäkrade passagen vid Lokes väg.

## **ÅTGÄRDER FÖR ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR**

Planområdet är orienterat mot öppen odlingsmark i söder och är relativt öppet och ljusst. Skogspartiet norr om fastigheten skyddar planområdet från nordliga vindar. Marken i området har goda förutsättningar för fördröjning och infiltration av dagvatten. Planförslaget innebär att vägdagvatten fördröjs i öppna system och en grönyta i området sydöstra hörn fungerar både som rekreationsyta och yta för omhändertagande av dagvatten.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

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

Planområdet kan ansluta till befintligt kommunalt vatten och avlopp via anslutningspunkter på angränsande kommunal fastighet i söder.

### ***Dagvatten***

Frågan om dagvattenfördröjning har utretts och åtgärder ska vidtas inom planområdet för att säkerställa att dagvatten fördröjs och renas inom planområdet. Dagvatten tas om hand inom den egna fastigheten. Vid avledning av vatten bör öppna diken väljas framför dagvattenledningar. Takavvattning ska ske ovan mark och hus utrustas med t e x stuprörsutkastare. Kantsten bör undvikas i området. Så kallade "gröna tak" (vegetationstak) kan anläggas för att fördröja flöden. Genomsläppliga markbeläggningar bör eftersträvas (gatsten, markbetong, grus, armerade gräsytor etc.) och där hårdgjorda ytor anläggs ska avvattning ske direkt till intilliggande genomsläppliga ytor. Åtgärder för dagvattenhantering ska godkännas av Mälarenergi och redovisas vid bygglovgivning.

### ***Uppvärmning***

I Irsta finns ingen fjärrvärmeanläggning som planområdet kan ansluta till. Fastighetsägarna hänvisas till enskilda lösningar som t ex bergvärme.

### ***El, tele, bredband***

Planområdet kan ansluta till kommunalt el- och stadsnät. Ett område reserveras i planen för anläggande av en transformatorstation. Vattenfall har grävt ner den luftledning som tidigare korsade området. Markkabeln är huvud-sakligen placerad utanför planområdet, i kant med den sydliga gränsen till planområdet, men korsar gång- och cykelvägsanslutningen i sydöst.

### **Avfallshantering**

Ett utrymme för miljöbod för källsortering ska reserveras inom planområdet. I anslutning till miljöboden ska en vändplan för sophanteringsfordon anläggas för att säkerställa en god arbetsmiljö.

### **RESURSHUSHÅLLNING, ÅTERANVÄNDNING**

Det finns inga byggnader eller byggnadskonstruktioner inom planområdet som är möjliga att återanvända. Balans mellan schakt och fyllning ska eftersträvas i området.

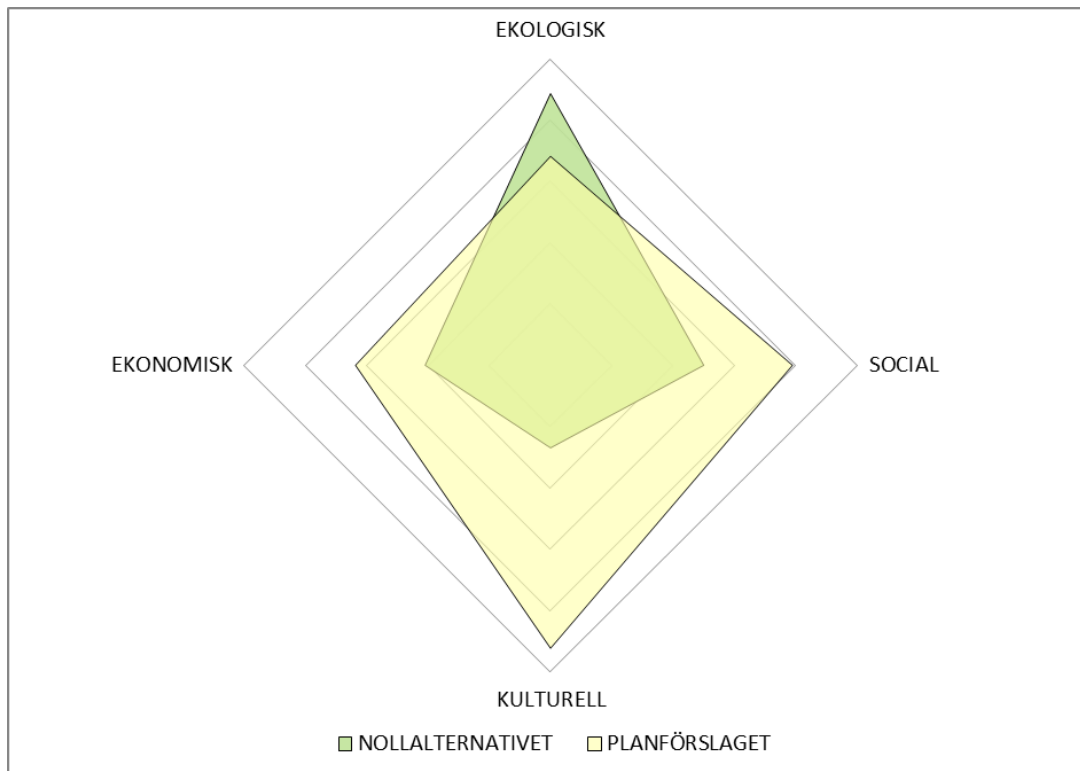
### **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE MILJÖBEDÖMNING**

Byggnadsnämnden har i beslut 2010-11-18 § 556, 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 5 kap. 18 § plan – och bygglagen (1987:10). Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsat till fasigheten Irsta-Lista 5:6. 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.

Planens genomförande kommer dock att innebära en påverkan på miljön, vilket beskrivs nedan.

### **HÅLLBARHETSFYRAN**

Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadsförvaltningens riktninganalys för detaljplanearbetet. Analysen visar om vi går mot en ökad social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet vid den föreslagna planläggningen. Bedömningen redovisas i nedanstående diagram med kommentarer.



### **Social hållbarhet**

Planområdet ansluter direkt till attraktiva närströvsområden. God tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter säkerställs genom att en ny gång- och cykelväg binder samman planområdet med den befintliga gång och cykelvägen från Lokes väg för vidare transport till skolor och service i centrala Irsta.

Planförslaget är däremot inte ett led i stadens ambition att staden ska växa inåt genom komplettering med ny bebyggelse inom den redan byggda staden utan medför snarare än utbyggnad av serviceorten Irsta. Det ingår dock som ett möjligt framtida bostadsområde i det av kommunfullmäktige antagna planprogrammet för Irsta. Planområdet utnyttjar inte ett läge i staden med god tillgänglighet till kollektivtrafik men har relativt god närhet till förskola/skola, arbetsplatser samt offentlig och kommersiell service.

Planförslaget medger en blandad bebyggelse i form av enbostadshus, parhus, kedjehus och radhus.

Utifrån ett barn- jämställdhets- och folkhälsoperspektiv bedöms planförslaget som relativt hållbart då bl a ytor för rekreation och lek planeras inom området och det ligger i direkt anslutning till strövsområdet i skogen öster om området. Inom planområdet separeras trafik från rekreation, vila och lek på gemensamma grönytor. De planerade friytorna i skyddat läge, bedöms ge goda möjligheter för lek och samvaro. Väg 694 (Trafikverket väghållare) saknar i dag gång- och cykelväg och trafiksäkrade passager i direkt anslutning till planområdet men den föreslagna gång- och cykelvägsanslutningen mot Asarnas väg förbättrar möjligheterna för oskyddade trafikanter att röra sig på ett trafiksäkert sätt till och från området. Det befintliga gång- och ridstråket genom området ger också förutsättningar för liv och rörelse genom området.

### **Ekologisk hållbarhet**

I dag består området främst av slybevuxna schaktmassor utan större naturmiljövärden. Marken i området är inte brukbar odlingsmark eller skogsmark. Förutsättningar finns för att skapa ett förbättrat mikroklimat för växt- och djurliv både på privata tomter och gemensamma grönytor. Den befintliga dungen med ek och tall i områdets sydöstra hörn, samt en björk och en större rönn, skyddas från avverkning.

### **Kulturell hållbarhet**

Genom att massor sedan tidigare har placerats i området har den ursprungliga topografin redan kraftigt påverkats och det upplevs som svåröverskådligt. Planförslaget kommer i viss mån att ändra denna topografi till det bättre och planförslaget ger området en tydlig struktur, identitet och orienterbarhet. Ett område med fornlämningar skyddas i planen.

### **Ekonomisk hållbarhet**

Det finns en stor efterfrågan på småhustomter i Västerås och planen bidrar till ett ökat antal tomter i ett attraktivt läge i kommunen. Marken i området är i dag inte optimalt utnyttjad då den främst består av slybevuxna schaktmassor och en omvandling till bostadsområde kommer att öka dess ekonomiska värde och bidra till ökad tillgång på eftertraktade bostäder i Västerås.

## MILJÖKVALITETSNORMER

### *Utomhusluft*

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5). Enligt Västerås stads handlingsplan för utomhusluft (antagen 2013) ska samtliga ämnen som redovisas i handlingsplanen och som har tröskelvärden vara under den övre utvärderingströskeln senast år 2020. Genomförandet av planen bör inte medföra att de gränsvärden som satts i Västerås handlingsplan för utomhusluft överskrids.

### *Vattenförekomster*

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att området är fritt från markföroreningar och att lämpliga åtgärder för rening av väg dagvatten genomförs.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### *Ändrad lovplikt/lov med villkor*

#### **Villkor**

Startbesked får inte ges för bostäder förrän utfarten mot Väg 694 och gång- och cykelvägen med anslutning till Asarnas väg har kommit till stånd samt ett fungerande och höjdsatt vägnät redovisats.

Åtgärder för omhändertagande och rening av dagvatten ska redovisas vid bygglovgivning och godkännas av Mälarenergi.

#### **Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov:**

Ändrad användning till kontor och/eller hantverk. Högst 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadsförvaltningen genom Barbro Sollén Wilcox.

Medverkande tjänstemän har varit Mona Fors, Fastighetskontoret, Maria Lundin, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Annika Kieri och Jimmy Heimersson, Tekniska nämndens stab, Kris Jasinski, Tekniska nämndens stab/Stadsbyggnadsförvaltningen, Tim Parksjö, Stadsbyggnadsförvaltningen samt Lena Höglund och Kenneth Hammarström, Mälarenergi.

## STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hans Larsson  
Planchef

Barbro Sollén Wilcox  
Planarkitekt