

Detaljplan för del av Kärrbo-Nyby 1:1, Nybynäs, Västerås Dp 2004

PLANBESKRIVNING

16 april 2024

SAMRÅDSHANDLING

Utökat förfarande

Samrådstid: 29 april – 20 maj 2024

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

Diarienummer 2023/00322



Innehållsförteckning

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
Planförfarande	3
INLEDNING	4
PLANFÖRSLAG	5
Motiv till planbestämmelser	5
Övergripande gestaltungsprinciper.....	9
Bebyggelse	9
Mark och vatten.....	10
Infrastruktur.....	12
Huvudmannaskap	12
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	13
Organisatoriska frågor.....	13
Mark- och utrymmesförvärv	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Tekniska frågor	14
Ekonomiska frågor	14
Prövning enligt annan lagstiftning.....	14
KONSEKVENSER	15
Miljö.....	15
Riksintresse och landskapsbild.....	15
Natur.....	15
Markhushållning.....	16
Sociala konsekvenser	16
FÖRUTSÄTTNINGAR	17
Tidigare ställningstaganden.....	17
Riksintressen	17
Platsanalys.....	17
Bebyggelse	17
Mark och vatten.....	18
Infrastruktur.....	20
Risker och störningar	20

Vad är en detaljplan?

En detaljplan talar om hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område. Det kan handla om ett kvarter eller några fastigheter. En ny detaljplan görs för att ta reda på om ett område är lämpligt för en viss användning, exempelvis bostäder eller kontor. Detaljplanen består av en juridiskt bindande plankarta, och en planbeskrivning.

Detaljplaner tas fram i flera steg och beroende på planens komplexitet kan processen ha olika omfattning och ta olika lång tid. Under processen vägs

allmänna och enskilda intressen mot varandra. Samråd sker alltid med aktörer som berörs av detaljplanen. Det kan till exempel vara fastighetsägare, föreningar och olika myndigheter. Det är plan- och bygglagen, PBL, som styr arbetet med detaljplaner.

Planförfarande

Detaljplanen planläggs med utökat förfarande.



Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder på ett sätt som tar hänsyn till natur- och kulturvärden och den befintliga bebyggelsen i anslutning till planområdet.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för 8 tomter med friliggande enbostadshus på större tomter. Bebyggelsen ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och bygger vidare på den nuvarande strukturen. Utformningen sker med hänsyn till platsens kulturvärden vilket innebär att både takform, takfärg och fasadfärg regleras.

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Kärbo-Nyby 1:1 som ägs av fyra privatpersoner.

Genomförandetid

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

Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Dagvattenutredning, *Malacon*, 28-02-2024
- Naturvärdesinventering, *Calluna*, 18-01-2024

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade 21 september 2023, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området och att detaljplanen ska skickas ut på samråd.

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram på uppdrag av byggnadsnämnden av planarkitekt Ida Blank och Emilia Shmueli i samarbete med kompetenser från Västerås stad och fastighetsägare.

Läge

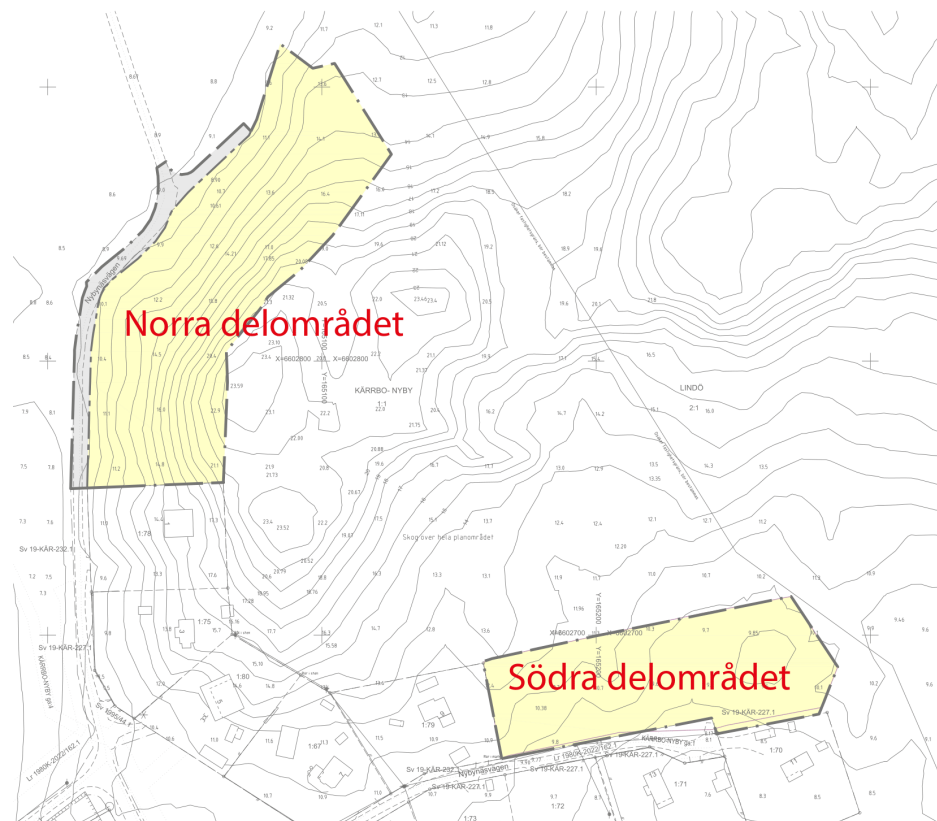
Detaljplaneområdet är ungefär 14 000 kvadratmeter och är beläget cirka 16 kilometer från Västerås centrum i stadsdelen Nybynäs.



Planområdet i förhållande till Västerås

Planförslag

Planen omfattar två delområden som benämns *det norra delområdet* och *det södra delområdet*. Se bilden nedan.



Motiv till planbestämmelser

Detaljplanen är framtagen med planbestämmelsekatalogen som började gälla första november 2022.

Användningsbestämmelser allmän platsmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
GATA Gata.	Regleringen görs för att anpassa delen av vägen till det befintliga vägnätet i området.

Användningsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
B Bostäder.	Bostäder möjliggör planens syfte.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
Fastighetsstorlek	
d₁ Minsta fastighet är 1400 m².	Regleringen görs för att säkerställa större fastigheter som är lämpligt och möjligt på landet. Vidare görs regleringen för att anpassa minsta fastighetsstorlek till minsta fastighetsstorlek i angränsande detaljplan. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden (2 kap. 6 § 1 PBL).

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7 meter från markens medelnivå.	Reglering gäller för det norra delområdet och görs för att anpassa höjden på ny bebyggelse till den högsta tillåtna höjden på bebyggelse som tillåts i den intilliggande detaljplanen. I kombination med bestämmelsen som reglerar högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader görs regleringen för att tydligt markera skillnaden mellan
--	--

		byggnaderna. Komplementbyggnader bör vara klart underordnade huvudbyggnaden, vilket är typiskt för traditionell bebyggelse på landsbygden. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).
h₂	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter från markens medelnivå.	I kombination med bestämmelsen som reglerar högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad görs regleringen för att tydligt markera skillnaden mellan byggnaderna. Komplementbyggnader bör vara klart underordnade huvudbyggnaden, vilket är typiskt för traditionell bebyggelse på landsbygden. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).
h₃	Högsta nockhöjd är 8 meter.	Reglering gäller för det södra delområdet och görs för att anpassa höjden på ny bebyggelse till den högsta tillåtna höjden på bebyggelse som tillåts i den intilliggande detaljplanen. I kombination med bestämmelsen som reglerar högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader görs regleringen för att tydligt markera skillnaden mellan byggnaderna. Komplementbyggnader bör vara klart underordnade huvudbyggnaden, vilket är typiskt för traditionell bebyggelse på landsbygden. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).
Placering		
p₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från	Regleringen görs för att inte inskränka på granntomten genom att hålla ett lämpligt avstånd mellan huvudbyggnad och

	fastighetsgräns.	fastighetsgräns. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn av en god helhetsverkan.
p₂	Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.	Regleringen görs för att inte inskränka på granntomten genom att hålla ett lämpligt avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn av en god helhetsverkan.
p₃	Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata.	Regleringen gäller för både huvud- och komplementbyggnad och görs av två skäl. Dels för att anpassa ny bebyggelse till områdets befintliga landsbygdskaraktär där det är vanligt att byggnader placeras med ett större avstånd från gatan. Dels för att bidra till goda siktförhållanden för att undvika trafikolyckor. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden (2 kap. 6 § 1 PBL) och med hänsyn till risken för olyckor (2 kap. 5§ 5 PBL).
Takvinkel		
o₁	Minsta takvinkel är 5 grader.	Regleringen görs för att undvika helt platta tak som riskerar att upplevas som moderna och därmed inte passa in i områdets landskapsbild och kulturmiljö. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen.
o₂	Största takvinkel är 35 grader.	Regleringen görs för att undvika alltför branta tak. Risken med branta tak är att takyterna kan upplevas som stora och kan komma att dominera i landskapet. Detta kan ha en negativ påverkan på platsens landskapsbild och kulturvärden. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen.

Utformning

f₁	Huvudbyggnad och komplementbyggnad får ej sammanbyggas.	Regleringen gäller för det södra området. Traditionell landsbygdsbebyggelse består vanligtvis av en huvudbyggnad med en eller flera komplementbyggnader i stället för en enda stor. Regleringen görs därmed med hänsyn till kulturlandskapet samt för att ytterligare samspela med omgivningen. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena. Anledningen till att regleringen inte gäller för det norra området beror på att där regleras det endast för suterränghus. För suterränghus är det vanligt att exempelvis garage och huvudbyggnad sammanbyggs.
f₂	Endast friliggande enbostadshus.	Regleringen görs för att hålla den samlade tätheten låg i det här läget på landsbygden samt för att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelse. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden (2 kap. 6 § 1 PBL).
f₃	Endast sadeltak eller pulpettak.	Regleringen görs för att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).
f₄	Tak ska vara av antingen tegel i rött eller svart, svart plåt eller vara växtbeklätt.	Regleringen görs för att anpassa ny bebyggelse till kulturlandskapet och till omgivningen. Rött och svart är traditionella takfärger som passar in i områdets kulturhistoriska karaktär medan växtbeklädda tak också är vanligt på traditionell bebyggelse på landsbygden. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden

f₅	Om fasaderna målas ska det ske i järnvitriol eller träets naturliga kulör alternativt i falurött eller dova kulörer i gult, brunt eller grönt.	och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL). Bestämmelsen gäller för det södra delområdet. De nämnda fasadfärgerna är traditionella fasadfärger som är vanliga på landsbygden. Regleringen görs därmed för att anpassa ny bebyggelse till kulturlandskapet samt den övergripande karaktären på befintlig bebyggelse. Lagstödet är stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).
f₆	Fasadfärg ska samspela med omgivande landskap	Regleringen gäller för det norra delområdet och görs för att anpassa ny bebyggelse till natur- och kulturlandskapet. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).
f₇	Fasader ska vara av trä	Trä är ett traditionellt fasadmateriäl som är vanligt på landsbygden. Regleringen görs därmed för att anpassa ny bebyggelse till kulturlandskapet samt den övergripande karaktären på befintlig bebyggelse. Lagstödet är stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).
f₈	Endast suterränghus. Bebyggelse ska anpassas till befintlig terräng.	Regleringen gäller för det norra planområdet som har stora nivåskillnader. Regleringen görs för att anpassa bebyggelsen till landskapsbilden och kulturlandskapet. Lagstödet är stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).
Utförande		

b₁	Färdigt golv ska anläggas minst 0,2 m över högsta nivån på angränsande skyfallsväg eller gata.	Nivån för färdigt golv regleras för att säkerställa att byggnaden inte översvämmas vid ett 100-årsregn. Lagstödet är 2 kap. 5 § PBL.
b₂	Källare får inte finnas.	Regleringen gäller för det norra delområdet och görs i syfte att byggnader ska anpassas till befintlig terräng. Detta är viktigt med hänsyn till landskapsbilden och kulturlandskapet. Lagstödet är stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).

Utnyttjandegrad

e₁	Största byggnadsarea är 250 kvm per byggnadsenhet.	Regleringen görs för att anpassa storleken på ny bebyggelse till högsta tillåtna byggnadsarea per byggnadsenhet i den angränsande detaljplanen. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden (2 kap. 6 § 1 PBL).
e₂	Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet.	Begränsning av byggnadsarean görs för att säkerställa ett markavtryck som lämnar tillräckliga ytor för gårdar och dagvattenhantering. Regleras med hänvisning till 2 kap. 3§ och 5§ PBL. Regleringen i procent görs för att anpassa den tillåtna byggnadsarean till varierande fastighetsstorlekar.

Övergripande gestaltungsprinciper

Den övergripande gestaltningen är en anpassning till platsens kultur- och naturvärden samt till befintlig bebyggelse som angränsar till planområdet. Eftersträvd gestaltning är att uppnå en ”traditionell landsbygdskaraktär”. Vidare eftersträvas att gestaltningen av det norra delområdet anpassas till naturmiljön och till den kulturhistoriska landskapsbilden. Bebyggelsen har reglerats med bestämmelser om utformning, takvinkel och höjd för att uppnå detta.

Bebyggelse

Bebyggelse

Planförslaget omfattar friliggande enbostadshus på större fastigheter som är lämpligt och möjligt på landet. Motivet för att endast tillåta friliggande enbostadshus är att hålla den samlade tätheten låg i det här läget på landsbygden samt anpassa till befintlig bebyggelse i Nybynäs.

Planen möjliggör för stora villor vilket anses lämpligt med hänsyn till den stora tomtstorleken. Största byggnadsarea per byggnadsenhet är 250 kvadratmeter och den totala byggnadsarean begränsas till 20% av fastighetsstorleken. Regleringen i procent görs för att anpassa den tillåtna byggnadsarean till varierande fastighetsstorlekar. Detta innebär exempelvis att den högsta tillåtna byggnadsarea för den minsta tillåtna tomtstorleken på 1400 kvadratmeter, begränsas till 280 kvadratmeter. Om en fastighet däremot är dubbelt så stor och ligger på 2800 kvadratmeter, begränsas den totala byggnadsarean på den fastigheten till 660 kvadratmeter.

Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata och 4,5 meter från gräns mot granntomt och naturmark. Kompletteringsbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från gata och minst 1,0 meter från gräns mot granntomt och naturmark.

Kulturmiljö

De nya bostadshusens utformning regleras i syfte att områdets karaktär ska spegla omgivningen och minska påverkan på riksintresset för kulturmiljö samt kulturmiljöhänsynsområdet. Det är takform, -material och -färg samt fasadfärg och -material som regleras på ett sätt som ska ge bostadsbebyggelsen den eftersträlvande gestaltningen. Även takvinkeln regleras genom en planbestämmelse till mellan 5 och 35 grader av samma skäl.

I södra delområdet begränsas nockhöjden på huvudbyggnader till 8 meter och i norra delområdet begränsas nockhöjden på huvudbyggnader till 7 meter från markens medelnivå. Anledningen till att nockhöjden på huvudbyggnader i det norra området gäller från markens medelnivå är för att anpassa byggnadshöjden till de stora nivåskillnaderna i området. För komplementbyggnader gäller en maximal byggnadshöjd på 5 meter från markens medelnivå i båda delområdena. Anledningen till att nockhöjden är olika för huvudbyggnad och komplementbyggnad är för att tydligt markera skillnaden mellan byggnaderna. Komplementbyggnader ska vara tydligt underordnade huvudbyggnaden. Detta är karakteristiskt för traditionell landskapsbebyggelse och passar därmed in i kulturlandskapet.

Traditionell bebyggelse på landet består vanligtvis av en huvudbyggnad med en eller flera komplementbyggnader i stället för en enda stor. För att ytterligare samspela med omgivningen införs därför en bestämmelse i det södra delområdet som reglerar att huvudbyggnad och komplementbyggnad inte får sammanbyggas.

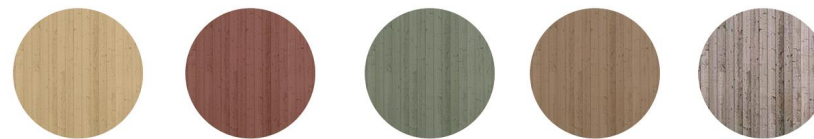
I det norra delområdet finns stora nivåskillnader och där möjliggörs endast för suterränghus. Regleringen görs för att anpassa bebyggelsen till landskapsbilden och kulturlandskapet. Vid suterränghus är det vanligt att komplementbyggnad och huvudbyggnad byggs ihop, Garage brukar exempelvis ofta ligga vid suterränghusets lägsta punkt. Här införs därmed inte regleringen om att huvudbyggnad och komplementbyggnad ska sammanbyggas, trots att bebyggelsen föreslås utformas på ett traditionellt sätt.

Takvinkeln får vara mellan 5 och 35 grader. En minsta takvinkel på 5 grader utesluter möjligheten för förekomsten av platta tak som kan upplevas som moderna och inte passa in i området. En maximal takvinkel på 35 grader utesluter möjligheten för förekomsten av alltför branta takvinklar som riskerar att dominera i landskapsbilden och därmed ha en negativ påverkan på kulturlandskapet.

Takfärgen begränsas till svart eller rött. Både tegel, plåt och växtbeklädda tak tillåts som takmaterial. Byggnader inom detaljplanen ska utföras med träfasader. Det gäller för såväl enbostadshus, garage, carport, förråd och andra komplementbyggnader inom detaljplanen.

Fasadfärgerna i södra delområdet föreslås anpassas till traditionell bebyggelsekaraktär då området omfattar kulturhistoriska värden. I norra delområdet som också omfattar kulturhistoriska värden prioriteras anpassning av fasadfärgerna till landskapets omgivande färgskala. Detta beslut grundar sig på det norra delområdets väl exponerade läge i landskapet, där en mer neutral färgskala syftar till att minimera påverkan på kulturlandskapet och landskapsbilden. Att undvika en mer traditionell färgskala inom det norra området, som exempelvis falurött, beror på risken att dessa färger kan sticka ut och därigenom påverka områdets karaktär negativt.

Fasaderna kan antingen utföras i obehandlat trä, behandlas för att modifiera materialets egenskaper eller målas i en dov kulör. I de fall fasaden målas ska det göras med en matt finish som är typisk för träbebyggelse i den här delen av Västmanland och som därför är väl anpassad till landskapsbild och den känsliga kulturmiljön.



'Traditionell färgskala'. Exempel på husfasaders färger som möjliggörs i det södra delområdet.

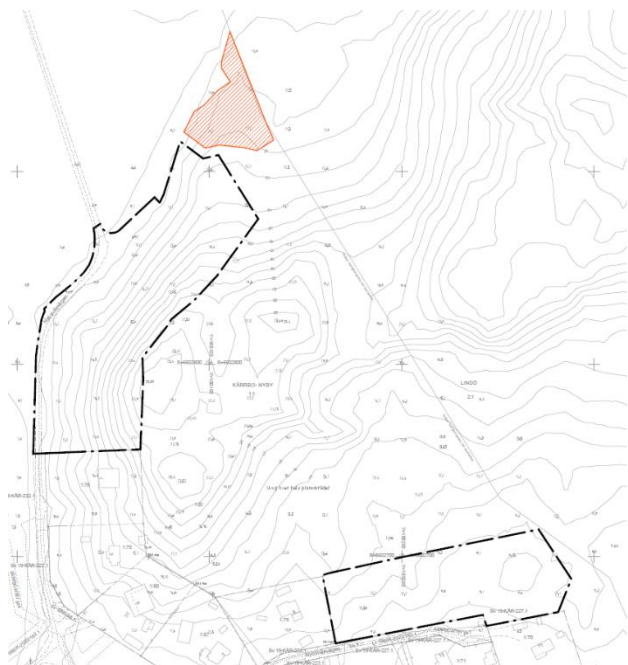


'Landskapets omgivande färgskala'. Exempel på husfasaders färger som möjliggörs i det norra delområdet.

Mark och vatten

Naturmiljö

Planförslaget har anpassats till platsens naturvärden på så sätt att området med 'påtagligt naturvärde' inte ingår i planområdet. Därmed införs en buffert på 5 meter från området till plangränsen.



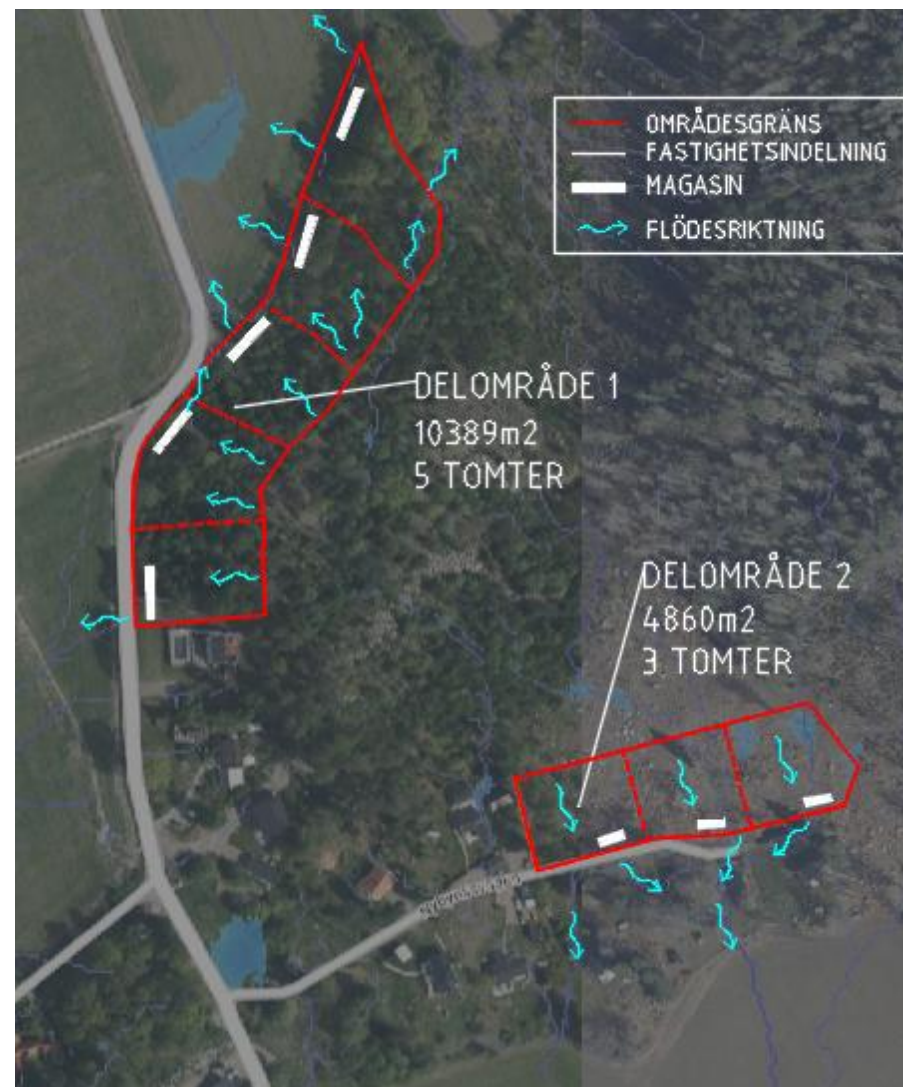
Bilden visar området med 'påtagligt naturvärde' i orange i förhållande till planområdet som avgränsas av detaljplanegräns i svart.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

En dagvattenutredning har tagits fram av Malacon och den finns som bilaga till planhandlingarna. I utredningen beskrivs att dagvattenhanteringen i planområdet behöver ske lokalt inom området eftersom det inte finns något kommunalt dagvattennät.

Vid exploatering förändras markytan vilket ökar dagvattenflödet ut från utredningsområdet. För att dagvattnet inte ska ha en negativ påverkan på recipienten Mälaren-Granfjärdens status eller orsaka problem för intilliggande fastigheter/åkermark eller påverka ett markavvattningsföretag norrut upp till ett 10års regn behöver varje fastighet fördröja dagvattnet på sin fastighet. Förändringen av marken påverkar även föroreningshalterna vilket betyder att

rening av dagvatten även måste ske inom fastigheten. Takvatten ska fördröjas genom att kastas ut via utkastare och rinna ytligt på marken.



Föreslagen systemlösning för dagvattenhantering i planområdet. Observera att planområdet justerats något sedan dagvattenutredningen gjordes, då tomten längst norrut i bilden har tagits

bort från planområdet på grund av höga naturvärden. Hanteringen av dagvatten bedöms ändå kunna göras på samma sätt.

För planområdet föreslås vattnet fördröjas med hjälp av makadammagasin. I delområde 1 behöver varje magasin rymma ca 8 m³ vatten/föreslagen tomt, medan varje föreslagen tomt i delområde 2 behöver ha magasin som rymmer ca 3 m³ vatten.

I dagvattenutredningen beskrivs följande slutsatser:

- Den nya markanvändningen kommer påverka dagvattenflödet i utredningsområdet och intilliggande fastigheter. Risk för instängda områden finns om man inte säkerställer nya skyfallsvägar i detaljprojekteringen.
- Byggnader behöver anläggas minst 0,2 meter högre än intilliggande gator eller skyfallsvägar.
- Geoteknisk undersökning bör utföras i bygglovsskedet för att få kännedom om grundvattennivåerna i området. Det är avgörande för om man behöver tät duk i magasinen eller inte.
- Akten för markavvattningsföretaget innehåller inga begränsningar för dimensionerande flöde.

Infrastruktur

Gång, cykel- och biltrafik

För gång- och cykeltrafik innebär planförslaget inga förändringar.

En ny angöringsväg för de yttersta tomterna i norra delen av planområdet behövs för att angöra området. Befintlig väg, Nybynäsvägen, föreslås därför förlängas med cirka 35 meter. Förlängningen föreslås vara 3,5 meter bred med en extra meter för eventuella slänter.

Västerås stads gällande riktlinjer för parkeringar ställer inga krav på antalet parkeringsplatser för cyklar. Plats för cyklar bedöms inrymmas inom varje radhus egen tomt och förråd.

Bilparkering

Bilparkering löses på respektive fastighet. Stadens parkeringsriktlinjer ska följas, vilket innebär två parkeringsplatser/tomt i detta område (parkeringszon 5).

Teknisk försörjning

Området i Nybynäs är anslutet till kommunalt vatten och avlopp och utrymme finns att ansluta de bostäder som möjliggörs genom planförslaget.

Avfall från bostäder ska hanteras inom kvartersmark.

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”. Inför projektering av ett avfallsutrymme och/eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän platsmark. Detta beror på att området ligger utanför tätort och på ren landsbygd. Det finns heller inget kommunalt huvudmannaskap för allmän plats i närområdet.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Mark- och utrymmesförvärv

Markägare till för mark som är utlagd för allmän plats har rätt att begära en anläggningsförrättning för marken som är utlagd som allmän plats. Den som ska vara huvudman är skyldig på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt/nyttjanderätt/eller annan särskild rätt för marken eller utrymmet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att ett antal nya fastigheter bildas för bostadsändamål. Genom avstyckning från Kärrbo-Nyby 1:1, Nybynäs kan nya fastigheter bildas. Ansökan om fastighetsbildning samt bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut sker till Lantmäterimyndigheten. Det är fastighetsägaren som ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.

Servitut

Inom planområdet finns idag befintliga servitut vilka listas nedan. Eventuella nya servitut eller gemensamhetsanläggning behöver inrättas för utfartsväg fram till Kärrbo-Nyby ga:1.

Servitut	Ändamål	Förhållande	Konsekvenser
19-KÄR-125.1	Väg	Till förmån för: Kärrbo-Nyby 1:7 Belastar: Kärrbo-Nyby 1:1	Påverkas inte
19-KÄR-126.1	Väg	Till förmån för: Kärrbo-Nyby 1:8 Belastar:	Påverkas inte

		Kärrbo-Nyby 1:1	
19-KÄR-140.1	Väg	Till förmån för: Kärrbo-Nyby 1:10 – 1:66 Belastar: Kärrbo-Nyby 1:1	Påverkas inte
19-KÄR-71.1	Väg	Till förmån för: Kärrbo-Nyby 1:2, 1:4, 1:5, 1:6 Belastar: Kärrbo-Nyby 1:1	Påverkas inte
19-KÄR-90.1	Väg	Till förmån för: Kärrbo-Nyby 1:3 Belastar: Kärrbo-Nyby 1:1	Påverkas inte

Ledningsrätter

Inga ledningsrätter finns inom planområdet.

Ledningsägaren ansöker om ledningsrätt vid Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns följande gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Ändamål	Delägare
Kärrbo-Nyby ga:1	Väg	Västerås Grindbo 1:2, 1:3, 2:1 Västerås Kärrbo Klockargård 1:1 Västerås Kärrbo-Nyby 1:1–8, 1:10-89 Västerås Lindö 2:1, 2:2 Västerås Valhall 1:2–4

		Västerås Vallatorp 2:1-4 Förvaltning: Kärrbo-nyby samfällighetsförening
--	--	---

Vid eventuell avstyckning är tanken att nya fastigheter ska ansluta till gemensamhetsanläggningen Kärrbo-Nyby ga:1 och ga:2.

För allmän plats inom planområdet inrättas en gemensamhetsanläggning. Exploatören ansöker om anläggningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten.

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighet	Konsekvenser
Kärrbo-Nyby 1:1	Planläggs för bostäder och gata. Får byggrätter och möjlighet att stycka av fastigheter.

Tekniska frågor

Utbyggnad och drift av allmän plats

För framtida driftkostnader ansvarar befintlig gemensamhetsanläggning och framtida servitutsinnehavare.

Exploatören och/eller framtida fastighetsägare utför och bekostar alla åtgärder inom allmän platsmark som inte är utförd.

Utbyggnad kvartersmark

Exploatören eller framtida fastighetsägare utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla nödvändiga åtgärder i anslutning till allmän platsmark.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning

Mälarenergi ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören och/eller framtida fastighetsägare ansvarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark och allmän platsmark.

Kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom norra planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller dess närmaste omgivningar. Om misstanke uppstår om förorenad mark i samband med exploatering måste arbetet avbrytas omedelbart och anmälan göras till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Västerås stad i enlighet med 10 kapitlet 11 § miljöbalken och 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Konsekvenser

Miljö

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477); vattenförekomster (SFS 2004:660); kemiska föreningar i fisk och musselvatten (SFS 2001:554); eller omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Med åtgärderna som föreslås i planförslaget för dagvattenhanteringen kan dagvattnet renas och fördröjas inom fastigheterna i tillräcklig omfattning för att inte riskera att vare sig recipienten eller intilliggande fastigheter och mark påverkas negativt av exploateringen.

Riksintresse och landskapsbild

Riksintresset för rörligt friluftsliv för Mälaren med öar och strandområden

Riksintresset för rörligt friluftsliv för Mälaren med öar och strandområden [4:2_1] är utpekad för dess höga natur- och kulturvärden vilka därmed inte får påtagligt skadas av exploateringsföretag. I området ska turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivets, intressen beaktas.

Planförslaget tillåter högst 8 villatomter på tomter som är minst 1400 kvadratmeter. Exploateringsgraden följer vanliga normer för landsbygden i området, och den totala byggnadsarean är förhållandevis liten. Därför bedöms inte planen skada riksintresset avseende en stor exploatering, och dess påverkan på turism och friluftsliv förväntas vara minimal.

Riksintresset för kulturmiljövård för Irsta

Riksintresseområdet för kulturmiljövård för Irsta [U31] karakteriseras av fornlämningar, sockencentra, säteri- och gårdsmiljöer, som speglar ett kontinuerligt markutnyttjande sedan bronsåldern.

Syftet är att utforma traditionell bebyggelse som anpassas till kulturlandskapet och den lantliga karaktären. Nybebyggelse får sadeltak eller pulpettak i traditionella färger som rött eller svart alternativt växtbeklädda tak. Fasad består av träpanel som färgas i för trakten traditionella kulörer som falu rödfärg, gul, grön eller brun. Garage och andra uthus får inte sammanbyggas med huvudbyggnaden utan bidrar i stället med att skapa gårdsstrukturer på tomterna.

Exploateringen bygger på befintlig bebyggelse- och vägstruktur vilket bidrar till att bevara platsens karaktär. Det norra delområdet ligger i utkanten av det den öppna åkermarken vilket är en typisk placering för bebyggelse i den landskapstypen.

Trots att bebyggelsen placeras- och utformas på ett sätt som anpassas till kulturvärdena på platsen, bedöms nybyggnationen i norra delområdet ha en viss påverkan på landskapsbilden. Det kan vara svårt att undgå eftersom det norra delområdet ligger väl exponerat i det öppna landskapet.

Sammanfattningsvis anpassas bebyggelsen till kulturlandskapet både vad gäller utformning och placering. Samtidigt kan exploateringen av det norra delområdet ha en viss påverkan på landskapsbilden.

Natur

Detaljplanen innebär en förhållandevis liten exploatering av ett större sammanhängande skogs- och naturområde. Planförslaget har utformats med anpassning till platsens naturvärden och området som i naturvärdesinventeringen klassificeras som ”påtagligt naturvärde” lämnas utanför planområdet. Värdearter som blåsippan, gulmåra och trollduva kan hamna på fastigheters tomter vilket kan ha en begränsad påverkan på

naturvärdena i området. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte ha några större konsekvenser på naturvärdena i området.

Markhushållning

Utbyggnaden av bostadsområdet innebär att mark som idag nyttjas till skogsbruk kommer att tas i permanent anspråk. Den delen som används som skogsbruk och som tas i anspråk är dock förhållandevis väldigt liten.

Sociala konsekvenser

Närmsta busshållplats med busslinje till Västerås ligger i Irsta. Där finns även närmsta offentliga service med förskola, skola, idrotts- och rekreationsområden. När planområdet exploateras kan det bidra till att stärka underlaget för den typen av service i den här delen av kommunen. Samtidigt kommer planområdet oundvikligen att bli ett ganska bilberoende område med få alternativ för de personer som inte har tillgång till bil eller möjlighet att köra bil över huvud taget. Möjligheterna att kunna förflytta sig dit man vill, oberoende av andra, blir mindre i det här området än på många andra platser.

Detaljplanen kommer att möjliggöra en samling nya bostäder i ett naturskönt läge. Exploateringsgraden är ganska låg för kommunen i stort, men lämplig för läget på landsbygden. Den låga exploateringsgraden gör att mängden friyta per person kommer att bli jämförelsevis hög här, vilket är positivt inte minst för de barn som kommer att bo i området. Planområdet har goda förutsättningar att upplevas som en ”by på landet” där relationen mellan grannar blir särskilt starka och viktiga.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Detaljplanen överensstämmer till viss del med Västerås översiktsplan 2026 med utblick mot 2050 (revidering antagen 2017).

Bostadsbebyggelsen är inte samordnad med utbyggnad av kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, arbetsplatser eller lokaler för vård och omsorg. Men planförslaget kan bidra till att närmsta serviceort, Irsta som finns ca 1 mil norr om Nybynäs, får en än mer viktig roll och ökat utvecklingspotential. I Västerås stads översiktsplans strategi om *Livskraftig landsbygd med starka serviceorter* beskrivs bland annat att planeringen i Västerås ska stärka serviceorternas utvecklingsmöjligheter. Då förslaget dessutom innebär en mindre exploatering i direkt anslutning till befintlig bebyggelse kan befintlig infrastruktur nyttjas och dåligt utnyttjade ytor kan tillvaratas.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Ingen gällande detaljplan eller fastighetsplan finns.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms ge en viss påverkan på miljön, där särskilt naturvärden behöver utredas och planförslaget anpassas efter resultat av utredningen. Dock utgör planområdet en förhållandevis liten exploatering och placeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och därför bedöms den negativa påverkan på miljön bli liten.

En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats. Undersökningssamråd har skett med länsstyrelsen som delar Västerås stads bedömning.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv för Mälaren med öar och strandområden [4:2_1]. Området är utpekad för dess höga natur- och kulturvärden vilka därmed inte får påtagligt skadas av exploateringsföretag. I området ska turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivets, intressen beaktas.

För närvarande omfattas detaljplaneområdet inte av riksintresset för kulturmiljövård för Irsta [U31]. Dock kan en pågående revidering av riksintresset resultera i att dess geografiska omfattning ändras till att omfatta det berörda planområdet. Baserat på dialog med Länsstyrelsen kommer planarbetet utföras utifrån antagandet att detaljplaneområdet omfattas av det nya riksintresseområdet som föreslås i riksöversynen. Det nya förslagna riksintresseområdet karakteriseras av fornlämningar, sockencentra, säteri- och gårdsmiljöer, som speglar ett kontinuerligt markutnyttjande sedan bronsåldern.

Platsanalys

Planområdet är kuperat och består i huvudsak av ung lövskog som idag används till skogsbruk. Det utgör del av ett skogsområde som sträcker sig österut. I söder angränsar planområdet till villabebyggelse som utgör del av byn Nybynäs. Norra delområdet ligger i utkanten till åkermark och erbjuder en vidsträckt utblick mot landskapet runtom.

Bebyggelse

Bebyggelse

I dagsläget finns ingen bebyggelse inom planområdet. I söder angränsar planområdet till bebyggelse som utgör del av byn Nybynäs. Nybynäs har en tydlig prägel av samtida fritidshusområde med varierad bebyggelse av bland annat små äldre fritidshus och större moderna villor.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i kanten av kommunalt utpekade hänsynsområde för Frösåker. Hänsynsområdet karakteriseras av en fornlämningsmiljö och präglas av ett småkuperat odlingslandskap, omväxlande med höga trädbevuxna moränholmar, ändmoräner, åkrar och hagar.

Mark och vatten

Naturmiljö

En naturvärdesinventering har tagits fram för området, Calluna AB, 2023-12-20. Inventeringen visar att den norra delen av inventeringsområdet omfattar enstaka äldre ekar, sparsamma förekomster av död ved och fältskikt med gökärt och blåsippa. Skogen är kalkrik och torra gräsmarksmiljöer finns i närheten. Området bedöms vara av naturvärdesklass fyra på en fyrgradig skala och alltså ha ett ”visst naturvärde”.

Vid inventeringen noterades även två värdearter, blåsippa och gulmåra, som är betydelsefulla för biologisk mångfald. Blåsippan är också en fridlyst art enligt artskyddsförordningen.

Rekreation

Det finns inga aktivitetsytor inom själva planområdet men i den intilliggande byn Nybynäs finns en badplats som underhålls av gemensamhetsanläggning Kärro-Nyby ga:3 och en gemensam båtbygga som underhålls av sommarstugeföreningen i området. Tanken är att tillkommande fastigheter ska ansluta till gemensamhetsanläggningen Kärro-Nyby ga:3.

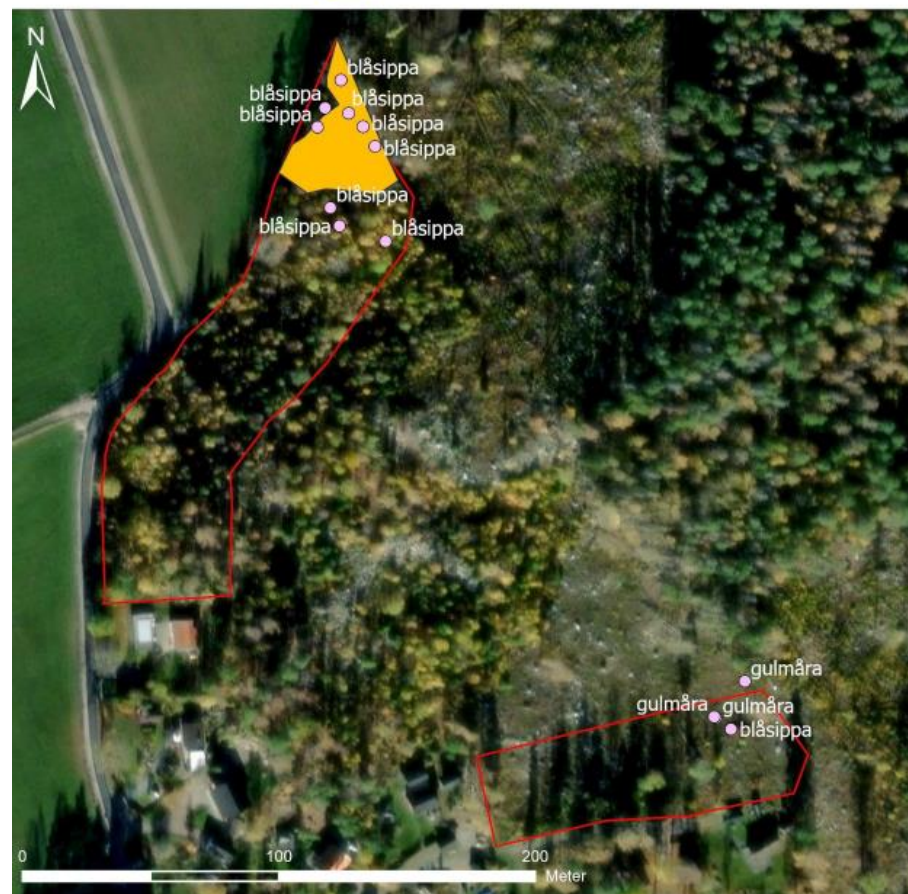
Geotekniska förhållanden

Sveriges geologiska instituts jordartskarta visar att det främst är sandig morän i området.

Resultat - naturvärdesbiotoper

TECKENFÖRKLARING:

 Inventeringsområde	Naturvärdesbiotop
 Värdeart	 Naturvärdesklass 1 Högsta naturvärde (ej påträffad)
	 Naturvärdesklass 2 Högt naturvärde (ej påträffad)
	 Naturvärdesklass 3 Påtagligt naturvärde
	 Naturvärdesklass 4 Visst naturvärde (ej påträffad)



Kartan visar inventeringsområdet (röd linje) med naturvärdesbiotoper (pekas ut med vit punkt och namn) och deras naturvärdesklassning enligt Callunas naturvärdesinventering. Det gula

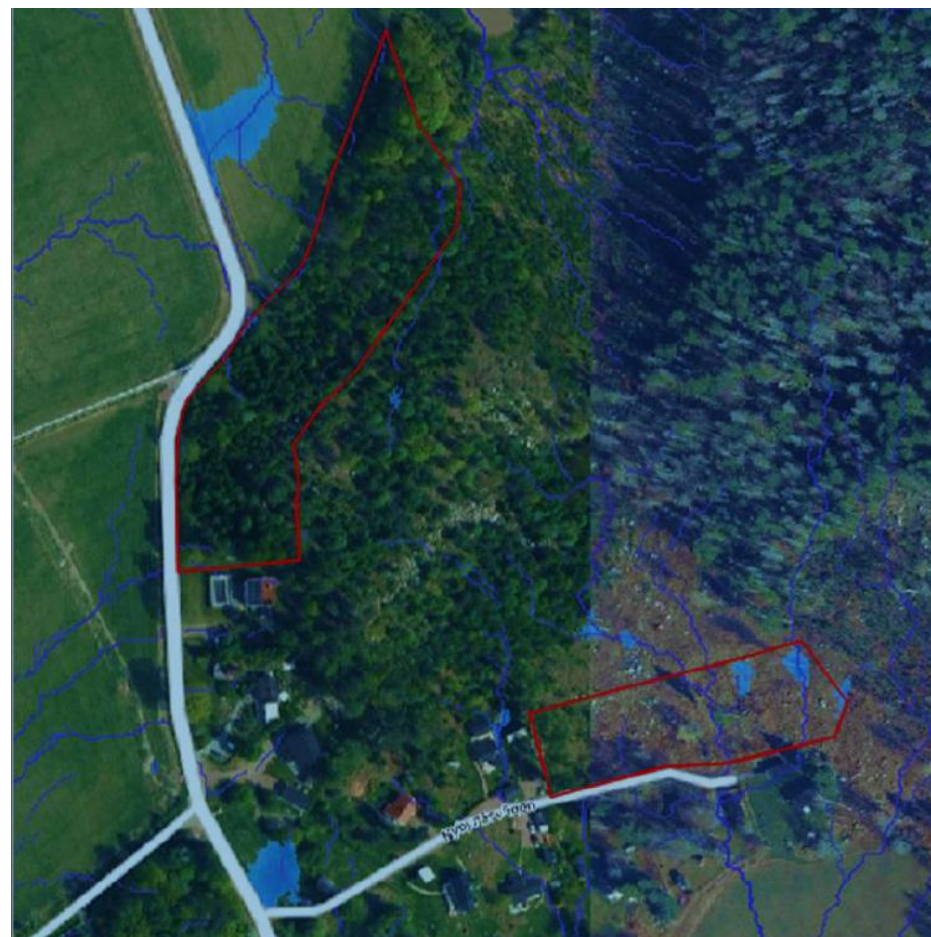
visar område med naturvärdeklass 4. Naturvärdesbiotoper i klass 1-3 återfinns ej vid inventeringen.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Enligt dagvattenutredningen som tagits fram av Malacon är recipienten för planområdet Mälaren-granfjärden. Vattnet i Granfjärden är naturligt och bedöms enligt förvaltningscykel 3 (2017-2021) till måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. De faktorer som påverkar statusen är enskilda avlopp, jordbruk, urban markanvändning, historiska föroreningar, reningsverk samt luftföroreningar. Enligt miljö kvalitetsnormen är målet att uppnå god ekologisk och delvis god kemisk status till år 2027.

Det finns inget grundvattenmagasin inom eller i närheten av planområdet. Närmaste markavvattningsföretag båtnadsområden: Lindö df 1929 ligger ca. 100 m norr om planområdet.

Enligt Länsstyrelsens karttjänst och SMHIs skyfallskartering ligger planområdet utanför risken för stående vatten över 0.2m. Vid ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet finns lågpunkter i södra delen av planområdet och riskeras drabbas av vattensamlingar.



Skymfallskartering som visar lågpunkter (bild från dagvattenutredning).

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och bilvägar

Varken inom eller i närheten av planområdet finns gång- och cykelvägar.

Vägen för motortrafik heter Nybynäsvägen och är en ca 2 km lång väg som sträcker sig från Kärrbo kyrka till Nybynäs, Vägen är smal, asfalterad och försedd med mötesplatser. Inom Nybynäs fortsätter Nybynäsvägen som smal grusväg med varierad vägstandard.

I området idag sker avfallshantering genom både tunnor på egna tomten och gemensamma anläggningar.

Kollektivtrafik

I dagsläget saknas kollektivtrafikförbindelser i området. Närmsta busshållplats med busslinje till Västerås finns i Irsta som ligger cirka en mil norr om planområdet.

Bilparkering

Bilar parkeras på den egna tomten.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp levereras av Mälarenergi och fiber från Fibra.

Risker och störningar

Lukt och allergener

Kärrbo Hästgård ligger cirka 1 kilometer norr om planområdet. Gården bedöms inte ha en negativ påverkan på planområdet.