

Detaljplan Dp 1943 för Irsta-Olsta 2:13 med flera, Irsta, Västerås GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en ny samlad bebyggelse på Västerås landsbygd som anpassas till platsens förutsättningar och som tar hänsyn till områdets och omgivningens natur- och kulturvärden.

Hur granskningen har bedrivits

Planen har varit utställd för en andra granskning från 30 september till 20 oktober 2024. Information om granskningen skickades till berörda remissinstanser, myndigheter och sakägare/privatpersoner. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida och i stadsbiblioteket.

Sammanfattning

INKOMNA SYNPUNKTER

Under granskningstiden skickades tio yttranden till Byggnadsnämnden. Fem av de inskickade yttrandena innehöll inga synpunkter på planförslaget.

De synpunkter som kommit in under granskningen handlar framför allt om frånvaron av kollektivtrafik och gång- och cykelmöjligheter till och från planområdet. Det har också kommit in synpunkter på att detaljplanen behöver ta större hänsyn till områdets natur- och kulturvärden, liksom flera synpunkter på detaljplanen ur ett fastighetsrättsligt perspektiv.

FÖRÄNDRINGAR

Endast redaktionella ändringar och mindre förtydliganden i planbeskrivningen, främst på det fastighetsrättsliga området, har gjorts efter granskningen, liksom små redovisningstekniska ändringar i plankartan.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas synpunkter som inkommit under granskningstiden samt stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer.

Med anledning av dataskyddsförordningen (GDPR) redovisas inkomna synpunkter från privatpersoner utan namn eller andra personuppgifter. Yttranden från

privatpersoner redovisas med numret som de fått i stadens ärendehanteringssystem.

Följande har yttrat sig under granskningstiden men inte haft några synpunkter:

- Privatperson 1490
- Svenska kraftnät
- Region Västmanland Kollektivtrafikförvaltningen
- Polismyndigheten
- Miljö- och konsumentnämnden

Nedan presenteras alla synpunkter som lämnades på granskningshandlingen.

1.	Kulturnämnden	2
2.	Lantmäterimyndigheten	3
3.	Länsstyrelsen Västmanlands län	7
4.	Mälarenergi.....	9
5.	Naturskyddsföreningen i Västerås	9
6.	Trafikverket	10
7.	Privatperson 1550.....	10

1. KULTURNÄMNDEN

”Planområdet ligger inom ett område som har bedömts som i den fördjupade analysen av riksintresset Irsta. Förslaget kan bedömas förenligt med en äldre bebyggelsetradition om att söka sig till att bygga på högre platser i landskapet och tycks inte komma i konflikt med långa siktlinjer i landskapet. Däremot bryter den höga exploateringen på platsen ifrån ett bebyggelsemönster som finns i den äldre bebyggelsetraditionen i Irstaområdet. Det finns också risk att platsen blir synlig på långt håll och påverka det öppna kulturlandskapet. Det är därför lämpligt att utöver anpassa byggnader till topografi och med volym, skala och färgsättning tillse att detaljplanen avsätter en yta där det blir möjligt att plantera en skogsridå mot åkermarken för att mildra förslagets omgivningspåverkan mot väster.

I kommande planering bör det också i första hand planeras och byggas i mer tåliga områden inom riksintresset för att bibehålla de värden som finns i landskap och bebyggelse i de mer känsliga delarna av riksintresseområdet. Det är också av stor vikt att bibehålla åkermarken öppen och bibehålla de långa siktlinjerna och vyerna i landskapet. Även värdena i kulturmiljöhänsynsområdet Irsta-Springsta ska bibehållas.”

Kommentar: Exploateringsgraden i förslaget är en balansakt mellan en låg exploatering som är bättre anpassad till bebyggelsestrukturen i omgivningarna och en högre exploatering som kan vara lämplig att använda när obebyggd mark tas i anspråk på det här sättet, med hänsyn till värdet av en effektiv markanvändning. Det är stadsbyggnadsförvaltningens uppfattning att det nu aktuella förslaget innebär en god avvägning på den skalan. Förslagets kan mycket riktigt få en omgivningspåverkan mot väster, men genom planbestämmelser om byggnadshöjd

och utformning kan den påverkan mildras till en nivå som är tolererbar på den här platsen. Även om exploateringsgraden i planförslaget är högre än till exempel en traditionell by så är bebyggelse i brynzoner vanligt i Mälardalen.

2. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

”Vid genomgång av detaljplanens granskningshandlingar, daterade 2024-09-17, har följande noterats.

Allmän plats, markreservat för gemensamhetsanläggningar

I detaljplanen finns dels områden utlagda som allmän plats Väg och Natur, dels kvartersmark med markreservat för gemensamhetsanläggningar med tre olika ändamål. Huvudmannaskapet för allmänna platser i detaljplanen är enskilt. Enligt Boverket är en allmän plats ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En gemensamhetsanläggning däremot är en anläggning som inte är allmän utan endast är till för att tillgodose en grupp av fastigheters gemensamma behov. Genom ett markreservat för gemensamhetsanläggning visar detaljplanen en möjlig lösning för att hantera ett behov som flera fastigheter har gemensamt. Eftersom gemensamhetsanläggningar är till för att lösa ett behov som en grupp av fastigheter har gemensamt kan planbestämmelsen inte användas för att tillgodose allmänna behov.

Inrättande av gemensamhetsanläggning prövas enligt anläggningslagen (SFS 1973:1149) vid en lantmäteriförrättning efter ansökan därom. Såsom detaljplanen nu är utformad skulle det innebära gemensamhetsanläggningar där kvartersmark och allmän plats sannolikt blandas, vilket kan försvåra prövningen. Vidare, även om prövning sker först vid en förrättning, ställer lantmäterimyndigheten sig redan nu tveksam till om exempelvis båtnadsvillkoret i anläggningslagen kan anses uppfyllt för en gemensamhetsanläggning för ”natursläpp”, i synnerhet som det finns allmän plats för natur inom planområdet. Eftersom fastighetsindelingsbestämmelser saknas finns det heller inget principiellt hinder mot att även kvartersmark för bostad med markreservat för gemensamhetsanläggning ingår i blivande bostadsfastigheter.

På sidan 11 i planbeskrivningen framgår det att en (1) meter av gatan planläggs som allmän plats Väg vid angöringen till allmän väg nr. 543. Lantmäterimyndigheten upplever det vara oklart vad som avses med detta men vill påtala följande. Enskilt huvudmannaskap råder för allmänna platser vilket innebär att det är delägarna i en framtida gemensamhetsanläggning som ansvarar för dess utförande och drift. Väghållare för allmänna vägar däremot, såsom väg nr. 543, är stat eller kommun. Det är viktigt att begreppen ”allmän plats” och ”allmän väg” hålls isär och av Boverkets hemsida framgår följande. Allmän plats och allmän väg är olika saker som regleras med olika lagstiftning. I en detaljplan kan kommunen reglera väg som allmän plats Väg, kommunen är i de flesta fall huvudman för dessa. Allmän väg regleras istället i väglagen. Vad som är en allmän väg bestäms alltså inte genom en detaljplan. Väghållaren för en allmän väg är alltid kommun eller staten genom Trafikverket. Med anledning därav bör inte den allmänna vägen nr. 543 (om det är den som avses) planläggas med allmän plats, väg, med enskilt huvudmannaskap.

Vad gäller den en meter breda remsan av allmän plats Väg ställer sig lantmäterimyndigheten frågande till varför remsan är så pass smal och varför inte

resterande delar av vägnätet inom planområdet utgörs av allmän plats när de ska ha samma förvaltare. Något tydligt syfte till varför en meter av vägen ska vara allmän plats medan resterande vägar är kvartersmark framgår inte av planbeskrivningen. Tvärtom är det snarare otydligt att remsan med allmän plats Väg är så smal.

Sammantaget anser lantmäterimyndigheten det inte vara lämpligt ur fastighetsbildningssynpunkt att blanda allmän platsmark och kvartersmark för detaljplanens allmänna/gemensamma ändamål enligt nuvarande förslag. Enligt Boverket är en allmän plats ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Vägarna i detaljplanen är inte kvartersgator utan ett vägnät för planområdet varför de bör utgöras av allmän plats. Områden som synes länka samman allmän plats Natur med vägarna i planområdet utgörs av kvartersmark vilket kan försvåra genomförandet. Lantmäterimyndigheten rekommenderar starkt, mot bakgrund av vad som framförts ovan, att dessa ytor planläggs med allmän plats istället för kvartersmark. En sådan planläggning skulle innebära och säkerställa att de markområden som i detaljplanen avses vara allmänt tillgängliga och gemensamma med större sannolikhet blir det. Vidare rekommenderas starkt att marken som Trafikverket, som lantmäterimyndigheten uppfattar planbeskrivningen, ska sköta om vid väg nr. 543 inte planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannskap.

Att vägarna inom planområdet bör planläggas som allmän plats påtalades redan i lantmäterimyndighetens granskningsyttrande 2023-06-30 men har, såvitt myndigheten kan se, lämnats utan bemötande i det första granskningsutlåtandet.

Plankarta med bestämmelser

Lantmäterimyndigheten kvarstår vid rekommendationen om att planområdet bör utvidgas så att en långsmal remsa av Irsta-Olsta 2:13 inte lämnas kvar mellan plangränsen och Irsta-Olsta S:1. Att fastigheter har en lämplig utformning så att de är realistiska och från allmän synpunkt önskvärda objekt på fastighetsmarknaden är ett allmänt intresse. Den långsmala remsan av Irsta-Olsta 2:13 som enligt planförslaget kommer att bildas blir sannolikt svår eller nästintill omöjligt att utnyttja och sköta om för fastighetsägaren.

Det är mycket svårt att utläsa och förstå utbredningen av den en meter breda remsan allmän plats Väg (det går inte att se varken någon yta eller vilken sorts gräns som området begränsas av). Även användningsbestämmelsen L1 är i princip oläslig, i synnerhet vad avser indexsiffran. Lantmäterimyndigheten påminner med anledning därav om tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 st. plan- och bygglagen och rekommenderar en tydligare redovisning.

Inom området som planläggs för kvartersmark "Traktorväg" med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad finns en del av en komplementbyggnad som i huvudsak står på Irsta-Olsta 1:13. Genom att planlägga marken på detta sätt görs byggnaden i den delen planstridig genom den blivande detaljplanen. Detta framgår inte av detaljplanens konsekvenser.

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer rekommendationerna i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Enligt de allmänna råden stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser med mera" bör

texten om genomförandetid redovisas bland planbestämmelserna på plankartan med rubriken "Genomförandetid" på samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". I stället för "information" bör rubriken alltså vara "Genomförandetid".

Planbeskrivning

En tydlig fastighetskonsekvensbeskrivning saknas. Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Detta gäller även beskrivningen av vilka servitut som påverkas. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att texten ändras till en tabell för att underlätta förståelsen av konsekvenserna.

Redovisningen av detaljplanens konsekvenser för fastighetsägare påtalades redan i lantmäterimyndighetens granskningsyttrande 2023-06-30 men har, såvitt myndigheten kan se, lämnats utan bemötande i det första granskningsutlåtandet.

Det saknas information i planbeskrivningen om inlösenreglerna för allmän plats, genomförandet vid eventuell inlösen samt principerna för ersättning kopplat till detta. Planbeskrivningen bör kompletteras med denna information.

Av texten framgår att servitut 1980K-1991/154.3 måste upphävas eftersom vägen kommer att förvaltas av en gemensamhetsanläggning. Lantmäterimyndigheten vill upplysa om följande. Rent principiellt finns det inget hinder mot att ett servitut belastar en väg som är upplåten till en gemensamhetsanläggning. Även om förmånsfastigheten till servitutet deltar i gemensamhetsanläggningen kan servitutet finnas kvar. Däremot kommer servitutet behöva upphävas inom det område där nya byggrätter är belägna, eftersom servitutet i sin nuvarande sträckning hindrar ett utnyttjande av dessa.

Enligt planbeskrivningen fyller servitut 1980K-2015/82.1 fortfarande en funktion som tillfartsväg till Irsta-Olsta 2:2 efter planens genomförande och kan ligga kvar i befintligt läge och skick. En del av detta servitut berör dock byggrätter och kommer därför att behöva upphävas i denna del, i annat fall kommer byggrätterna inte kunna utnyttjas. Inom detta område kan servitutet inte ligga kvar i befintligt läge. Servitut 1980K-1991/154.3 och 1980K-2015/82.1 gäller till stora delar parallellt inom samma sträckning varför de konsekvenser detaljplanen medför bör beskrivas på lika sätt där servituten sammanfaller.

Såvitt framgår av planbeskrivningen avses jordbrukstransporter fortsätta ske genom detaljplaneområdet, även om servitutet kan behöva ändras. Lantmäterimyndigheten vill liksom i yttrandet till den första granskningen påtala att jordbrukstransporter på mark planlagd för bostadsändamål torde vara att anse som planstridigt. Myndigheten ser därför redan i detta skede stora svårigheter i att flytta servitutet till den tänkta nya vägsträckningen där marken är planlagd för bostadsändamål. Utöver detta vill lantmäterimyndigheten informera om att ifall vägarna inom planområdet istället planläggs som allmän plats kan det bli svårt att flytta servitutet även i det fallet, detta då enskilda servitut på mark för allmänt ändamål vanligtvis anses vara planstridigt. En möjlig lösning skulle istället kunna

vara att jordbruksfastigheten deltar i blivande gemensamhetsanläggning för väg, om in- och utfart till fastigheten måste ske genom planområdet.

Vad avser samtliga servitut inom planområdet gäller även följande. Det framgår inte av planbeskrivningen hur servituten ändras och vem som kan komma att bekosta en sådan ändring. För att få ändra servitut krävs att villkoren i fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988) uppfylls, vilket prövas vid en förrättning efter ansökan därom. Även upplysning om att ersättning kan komma att utgå för det upplåtta utrymmet saknas. Planbeskrivningen bör därför kompletteras med denna information då det innebär en konsekvens för berörda fastighetsägare.

Servitut 1980K-1991/154.2 är beläget utanför planområdet och torde därför inte kunna hanteras inom ramen för den nu aktuella detaljplanen.

Det framgår inte av planbeskrivningen vem som bekostar inrättandet av gemensamhetsanläggning/ar. Planbeskrivningen bör kompletteras med denna information.

Kommentar:

Planläggning av ytor för gemensamma behov på kvartersmark i den här detaljplanen följer en lång tradition i Västerås stad där många platser utanför och i utkanten av tätorten har den här typen av reglering där gator förutsätts anläggas på kvartersmark. I detaljplaneärenden som startats på senare tid har den här frågan ägnats ny uppmärksamhet och prövningen inom detaljplaneprocessen har blivit mer standardiserad. Den nu aktuella detaljplanen har dock några år på nacken och följer således det tidigare mönstret. Den naturmark som av olika skäl bedömts vara särskilt viktig för allmänna behov har utlagts som allmän platsmark, och stadsbyggnadsförvaltningen är medveten om risken som finns i att lägga ut "natursläpp" som markreservat för gemensamhetsanläggningar på kvartersmark.

Den mycket smala remsan av allmän plats "VÄG" som införs i detaljplanen avser inte vägbanan på väg 543 utan den allra yttersta delen av den nya infarten till planområdet som ska anläggas från vägen. Infarten ska förvaltas av den framtida samfällighetsföreningen i området. Den smala remsan kommer av erfarenheter från tidigare, liknande områden intill en statlig väg på landsbygden där en sådan smal remsa allmän platsmark var nödvändig för att kunna nå en överenskommelse med Trafikverket om genomförandet av infarten.

Att frågan om fördelningen mellan allmän platsmark och kvartersmark med markreservat för gemensamhetsanläggning lämnades obesvarad i det tidigare granskningsutlåtandet berodde på att frågan redan var hanterad under planarbetets gång. Planavdelningen hade, tillsammans med Lantmäterimyndigheten, kommit fram till en lösning som möjligen inte är perfekt ur varje enskild synvinkel men som utgör en godtagbar kompromiss i det här lantliga läget, varför Planavdelningen blev förvånad över att frågan åter lyftes i yttrandet.

Att utvidga detaljplanen österut skulle visserligen innebära att en smal restremsa av Irsta-Olsta 2:13 skulle undvikas. Däremot skulle en sådan utvidgning, oaktat att något sådant inte bör göras i ett sent skede av en planprocess, kräva omfattande fastighetsrättsliga utredningar avseende Irsta-Olsta S:1. Även på den här punkten var Lantmäterimyndighetens hållning under planprocessens gång att det liggande

förslaget var godtagbart med hänsyn till vad som skulle krävas om plangränsen drogs om. Att frågan återkommer i ett granskningsyttrande finner Planavdelningen förvånande.

Detaljer i plankartan har justerats för att redovisningen av gränser och bestämmelsebeteckningar ska bli tydligare. Redovisningen av genomförandetiden har dock lämnats oförändrad – den exakta formen för hur genomförandetiden ska redovisas i framtiden i stadsbyggnadsförvaltningens plankartor är under bearbetning. Vi ska dock inte överdriva plankartornas och Boverkets allmänna råds betydelse för "samhället i stort".

Redovisningen av konsekvenserna för servituten 1980K-1991/154.3 och 1980K-2015/82.1 har utvecklats i planbeskrivningen, liksom beskrivningen av inlösenreglerna för den allmänna platsmarken i detaljplanen.s

Även när det gäller servitutet för jordbrukstransporter och behovet av åtkomst till Irsta-Olsta 2:2 ställer sig Planavdelningen frågande till Lantmäterimyndighetens yttrande eftersom det liggande förslaget med kvartersmark för odlingsverksamhet arbetades fram i samverkan mellan Planavdelningen och Lantmäterimyndigheten som ett pragmatiskt sätt att lösa ett annars svårlöst problem.

Redovisningen av planens konsekvenser i planbeskrivningen har kompletterats med information om den planstridiga byggnaden på Irsta-Olsta 1:13. Även information om vem som bekostar inrättandet av gemensamhetsanläggningar har kompletterats.

3. LÄNSSTYRELSEN VÄSTMANLANDS LÄN

"Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i första granskningskedet framgår av yttrande dnr 3241–2023, daterat den 19 oktober 2023.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny samlad bebyggelse på Västerås landsbygd som anpassas till platsens förutsättningar och som tar hänsyn till områdets och omgivningens natur- och kulturvärden.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Övriga frågor

Kulturmiljö

Länsstyrelsen vidhåller att radhusbebyggelse och flerfamiljshus inte är lämpliga bebyggelse typer utan bör utgå. Länsstyrelsen vidhåller att den nya bebyggelsen bör anpassas till den omgivande miljön och utgå från traditionellt bebyggelsemönster och den bebyggelsestruktur som finns i området. Planområdet bör få en landsbygdskaraktär.

Länsstyrelsen bedömer fortsatt att kumulativa effekter succesivt kan uppstå med nya etableringar inom riksintresset. Det pågår en revidering av riksintresset Irsta (U31).

Natur

Länsstyrelsen anser att det bör förtydligas vad målet är för de områden på kartan som ska vara natur, de kan fungera som perfekta spridningskorridorer speciellt mellan de mycket artrika områdena norr och sydost om området. Där finns det riktigt värdefull ängs-/betesmarksflora, det växer bland annat backsippa här. För att de i planen områden markerade som Natur, ska fungera som spridningskorridorer bör markskiktet röras så lite som möjligt. Eventuella träd bör vara för trakten vanliga träd, helst lövträd. I lövträden har även misteln (som finns i området) möjlighet att etablera sig, men även många andra inhemska arter.

På platsen finns den invasiva arten Gullris. Det är viktigt att minimera den genom att ta bort den och se till att använda rena maskiner vid anläggandet så att de inte sprids via dessa.

Trafiksäkerhet

Planområdet kommer bli ett bilberoende område, med få andra alternativ för de personer som inte har tillgång till bil vilket inte är förenligt med strategier för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Länsstyrelsen vill påpeka att planförslaget sannolikt kommer att innebära att barn och ungdomar, som inte har möjlighet att bli transporterade med bil till och från skolan, kommer att behöva gå eller cykla längs väg 543.

Utifrån perspektivet hälsa och säkerhet borde planförslaget vidare utreda hur situationen för oskyddade trafikanter ska lösas, samt prioritera att anlägga en gång- och cykelväg för att skolbarn inte ska behöva röra sig utmed den allmänna vägen till och från skola och fritidsaktiviteter.”

Kommentar:

En fullständig anpassning till kulturmiljövärdena på platsen hade inneburit att exploateringsgraden hade behövt sänkas avsevärt vilket skulle innebära andra negativa konsekvenser ur perspektivet en effektiv markanvändning. Den mark som tas i anspråk är i det närmaste obebyggd och då finns det anledning att hålla exploateringsgraden i det högre spannet för att motivera att obebyggd mark tas i

anspråk. Det är stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att den anpassning som skett till landskapsbilden och till kulturmiljövärdena i omgivningen är tillräcklig.

Angående frågan om naturvärdena på platsen är det inte självklart att i detaljplanen närmare reglera vad den allmänna platsen ska användas till, eftersom den kommer att förvaltas med enskilt huvudmannaskap. Möjligheten och utrymmet för de boende att plantera lövträd om de vill kommer att finnas. Planbeskrivningen har nu också kompletterats med information om den invasiva arten gullris.

När det gäller trafiksäkerhetsfrågan är stadsbyggnadsförvaltningen medveten om att bristen på kollektivtrafik och gång- och cykelmöjligheter till och från planområdet är negativt. Någon lösning för att finansiera och genomföra en gång- och cykelväg till Irsta har inte kunnat hittas under planarbetet. En av planens konsekvenser blir sannolikt att fler oskyddade trafikanter kommer att röra sig längs väg 543 i framtiden. Den nya vägen mot Frösåker och Harkie via Gäddeholm kommer dock att verka avlastande på väg 543.

4. MÅLARENERGI

”På samma sätt som bullerutredningens kartor är med vore det en stor fördel att ha med dagvattenutredningens karta med lågpunkter i planbeskrivningen. Detta för att säkerställa att inga hus byggs i lågpunkter utan korrekt höjdsättning.

Osäkert om utrymmet för dagvattendiken längs med lokalgatorna räcker. Enligt tabell för erhållna fördröjningsvolymerna finns det tillräckligt med god marginal. Samtidigt är frågan vilken dimension på dikena som faktiskt är möjlig på plats med det utrymme som nu reserverats. Ett dike med släntlutning 1:1 som anges i planbeskrivningen är inte ett svackdike då dessa har flackare slänter. Ett dike med branta slänter har sämre reningseffekt och riskerna för erosion ökar på grund av ökad hastighet på vattnet.

Delavrinningsområde A (En del åt nordöster) avleds dessutom till ett markavvattningsföretag så fördröjningsvolym är mycket viktig.”

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med kartbilderna från dagvattenutredningen.

När det gäller fördröjningen i vägdikena kan vi bara förlita oss på den dagvattenutredning som tagits fram och den lösning som där föreslås. I praktiken blir det upp till den samfällighetsförening som ska förvalta de gemensamma ytorna i området att anlägga och underhålla både gatan och de föreslagna dikena. Vid behov kan dikena göras större, med följderna att bredden för körbanorna då behöver minskas något.

5. NATURSKYDDSFÖRENINGEN I VÄSTERÅS

”Naturskyddsföreningen anser att ur ett ekologiskt och socialt perspektiv på hållbarhet bör Västerås stad se till att det nya planerade området har en bra och säker kommunikationsväg med serviceorten Irsta. Så är inte fallet med det föreslagna planen. Detaljplan 1943 för Irsta-Olsta stämmer dåligt med målen i Västerås översiktsplan 2026: att ”stärka serviceorter”, att det ska vara ”enkelt att

gå och cykla” och att ha ”kollektivtrafiken som ryggrad”. Att nu låta ett helt bostadsområde bli beroende av bilar för att lämna barn på skolan, gå till arbete eller för att åka och handla är oförenligt med målen i Västerås översiktsplan 2026.

Naturskyddsföreningen anser att vägen mellan serviceorten Irsta och det planerade bostadsområde Irsta-Olsta måste göras säker för både gående och cyklister att färdas. Vi anser att detta bör kunna finansieras på något sätt. Dessutom bör man försöka styra kollektivtrafiken att åka genom Irsta-Olsta, exempelvis mot och från Gäddeholm.

Att, i ett nytt bostadsområde, till stor del vara beroende av biltransporter kommer öka utsläppen av växthusgaser jämfört med att bygga bostäder i ett läge där kollektivtrafik och gång- och cykelvägar finns. Naturskyddsföreningen värnar klimatet.”

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten och håller med om att avsaknaden av kollektivtrafik och gång- och cykelvägar är en negativ aspekt i detaljplanen. Ur det perspektivet avviker detaljplanen från Västerås stads översiktsplan. När alla aspekter vägs samman är förvaltningens uppfattning att fördelarna med detaljplanen ändå överväger nackdelarna. Detaljplanen kommer att innebära andra sociala värden som kommer av att nya bostäder möjliggörs i ett naturskönt och lantligt läge. Exploateringen innebär inte att några särskilt stora naturvärden förstörs, vilket gör det lämpligt att hålla uppe exploateringsgraden en aning, med hänsyn till värdet av en effektiv markanvändning. På många andra liknande platser är ofta naturvärdena betydligt större.

Detaljplanen kommer sannolikt att ge upphov till ökade utsläpp av växthusgaser, precis som Naturskyddsföreningen skriver. Det har dock inte varit möjligt att i planprocessen säkra finansiering och genomförandet av någon gång- och cykelväg in till Irsta. En omläggning av kollektivtrafiken mot Gäddeholm har också ganska nyligen genomförts, och en dragning via Irsta-Olsta vore antagligen inte samhällsekonomiskt motiverad.

6. TRAFIKVERKET

”Trafikverket vill fortsatt uppmärksamma avsaknaden av kollektivtrafik och gång- och cykelvägar till/från planområdet. Boende kommer till stor del bli bilberoende samtidigt som fler oskyddade trafikanter kan komma att röra sig längs väg 543. Utrymmet för åtgärder om standardhöjning av vägar är mycket begränsade och ska prioriteras mot åtgärder längs övriga riks- och länsvägar i länet.”

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten och håller med om att avsaknaden av kollektivtrafik och gång- och cykelvägar är en negativ aspekt i detaljplanen. När alla aspekter vägs samman är förvaltningens uppfattning att fördelarna med detaljplanen ändå överväger nackdelarna.

7. PRIVATPERSON 1550

”Då detaljplanen är uppe för granskning en andra gång och den i alla väsentliga delar överensstämmer med det tidigare förslaget så kvarstår de synpunkter som lämnades in för samma detaljplan 2023. Jag hänvisar till dessa.

Eftersom att det då gynnande beslutet 2023 nu nyligen den 10 september i år upphävdes av Mark- och miljödomstolen, Dom i (Mål nr P 50-24) vill jag också hänvisa till de skäl som finns i det bilagda överklagandet från Naturskyddsföreningen, (bil.1).

Det behöver också påpekas att den ansökande byggherren och markägaren även sitter i byggnadsnämnden som ledamot för (m). Då jäv har anmälts vid beslutet 2023 har formalia hanterats men det är ju självklart så att många kontaktytor löpande under beredning av ärendet har funnits för påverkan som kan antas ha lett till att förvaltningen skriver fram ett förslag till byggnadsnämnden där de väljer att frångå sina egna viktiga styrande principer, se nedan.

1) Gällande principer för Västerås stad såsom "enkelt att cykla och gå" och "kollektivtrafiken som ryggrad" som gäller fram till 2026 frångås. Båda principerna negligeras då ingen kollektivtrafik finns eller kommer dras fram, liksom inte skolskjuts kommer att kunna erbjudas området eller en gång- och cykelbana kan tillhandahållas. Vägsträckan mellan det planerade bostadsområdet och bland annat skola och buss är mycket trafikfarlig.

2) De kulturminnesmärken som finns utmärkta av Riksantikvarieämbetet samt de utforskade lämningarna i området.

3) Officialservitut förmån väg finns för fastigheten angränsande till detaljplanen och vi motsätter oss att vägen dras om, att utfarten ändras som nu är gjort med försämrad sikt, innan laga kraft nåtts för detaljplan, samt att den hålls i ett sådant skick att räddningstjänst och annan trafik kan ta sig fram obehindrat till fastigheten enligt Plan- och bygglagen (PBL).

4) Den planerade bebyggelsen stämmer inte överens med den lantliga bebyggelsen som finns i området. Flerfamiljshus och villor med små tomter skulle skilja sig och inte vara kompatibla med de lantliga omgivningarna med odlad mark och skogsområde.

5) De miljöaspekter har åsidosatts som kommer att påverkas bland annat för skyddade fågelarter i området, rovfåglar och annat."

Kommentar: Frånvaron av kollektivtrafik och en gång- och cykelväg till Irsta är mycket riktigt en negativ aspekt i detaljplanen, som också innebär att planen inte stämmer överens med Västerås stad översiktsplan i de delarna. Detaljplanens genomförande kommer innebära att fler människor sannolikt kommer att röra sig till fots och med cykel längs väg 543. Den nya vägen till Frösåker via Gäddeholm och Harkie kommer dock antagligen att innebära minskade trafikmängder på väg 543 framöver.

Nödvändig hänsyn till fornlämningarna i området har tagits genom att byggrätterna för bostäder håller tillräckligt skyddsavstånd från lämningarna.

Vägarna inom planområdet kommer att anläggas när detaljplanen fått laga kraft, liksom området nya in- och utfart från den statliga väg 543. En ny infart behöver tillstånd från Trafikverket och får inte anläggas och tas i bruk innan Trafikverket givit ett sådant tillstånd. Frågan ligger dock utanför ramen för detaljplanarbetet.

Att den planerade bebyggelsen hamnar på en moränkulle och i skogsbrynet ansluter till ett bebyggelsemönster som finns över stora delar av Mälardalens landsbygd. Bebyggelsen avviker dock från mönstret i omgivningen genom sin högre exploateringsgrad. När obebyggd mark ska tas i anspråk ställs man inför ett val mellan att fullständigt anpassa detaljplanen efter den omgivande kulturmiljön med en låg exploateringsgrad och att planlägga för en stor mängd bostäder för att uppnå en effektiv markanvändning. I det här fallet är det stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att planförslaget är en god avvägning mellan de båda extremerna. När det gäller området naturvärden har frågan undersökts både i en naturvärdesinventering och genom platsbesök av Västerås stads ekolog. Förvaltningens bedömning är att inga stora naturvärden finns på platsen och att planförslaget har tagit tillräcklig hänsyn till dem som finns.

Kvarstående synpunkter

Detaljplanen lämnas till antagande med kvarstående synpunkter.

Remissinstanser som har kvarstående synpunkter från samrådet och/eller granskningen:

- Lantmäterimyndigheten i Västerås
- Kulturnämnden
- Trafikverket (från den första granskningsomgången)

Sakägare som har kvarstående synpunkter från samrådet och/eller granskningen:

- Privatperson 1550
- Privatperson 1050 (från den första granskningsomgången)
- Privatperson 600 (från samråd)
- Privatperson 560 (från samråd)
- Privatperson 440 (från samråd)

Övriga som har kvarstående synpunkter från samrådet och/eller granskningen:

- Naturskyddsföreningen i Västerås

Jimmy Bergqvist

Planarkitekt
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

Telefon direkt: 021-39 21 31
Jimmy.bergqvist@vasteras.se