



VÄSTERÅS STAD

Anna Paterek
anna.paterek@vasteras.se

Kopia till
Se lista på sista sidan

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Datum 2022-06-07
Diarienumr 15/00943

1 (9)

Byggnadsnämnden **DP 1947**

Detaljplan, Dp 1947 för Västerås 4:30, Västerås 4:31 och del av Västerås 4:83, Rocklunda Västerås GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2021-03-2, §73, dnr 2015/00943-3.1.2, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området. Byggnadsnämnden har i beslut 2021-03-02, §73, tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen.

I samband med planuppdraget var intentionen att planen skulle upprättas med begränsat planförfarande. Efter samrådstiden övergik planen till standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planens syfte

Syfte

Syftet med planen är att planlägga området för bostadsändamål. Genom planändring ges möjlighet till att området fortsättningsvis kan användas för bostäder i särskilda boendeformer. Planen prövar uppförande av bebyggelse i en liten skala och med karaktär som anknyter till omgivningen.

Planen strävar efter att:

- Säkra samhällsviktig verksamhet
- Anpassa ny bebyggelse utifrån platsens förutsättningar, trafikbuller och risker från primär transportväg för farligt gods.
- Anpassa till naturvärden som finns på platsen.
- Säkra upp dagvattenhantering och anslutning till kommunal VA-verksamhetsområde.

Organisationsnr: 212000-2080

Postadress
Västerås stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

Telefon direkt
021-39 25 27

Kontaktcenter
021-39 00 00

Webbplats
www.vasteras.se

E-post
kontaktcenter@vasteras.se

Samråd

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen har varit utsänd på samråd under perioden 23 augusti – 26 september 2021. Samrådsförslaget har under samma tid varit utställt i Stadshuset, på Stadsbiblioteket samt på Stadens hemsida. Telefonsamtal med privata sakägare.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Under samrådstiden skickades 16 yttranden till Byggnadsnämnden. 14 av de inskickade yttrandena innehöll inga synpunkter på planförslaget.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas synpunkter som inkommit under samrådstiden samt stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer. Mer omfattande synpunkter redovisas kortfattat men bifogas i sin helhet som bilagor.

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

- Vattenfall Eldistribution AB
- Skanova
- Post Nord
- Kultur-, idrott- och fritidsförvaltningen
- Individ- och familjenämnden
- Trafikverket
- Vafab Miljö
- Mälarenergi
- Vård- och omsorgsförvaltningen
- Räddningstjänsten Mälardalen
- Privatperson nr 1 - 3
- Fastighetsnämnden

Nedan presenteras alla synpunkter som lämnades på samrådshandlingen.

1. TEKNISKA NÄMNDEN

”Teknik- och fastighetsförvaltningen har tagit del av samrådshandlingarna och lämnar följande synpunkter.

Planhandlingarna uppger att planförslaget inte medför några förändringar för gång-, cykel- och biltrafik. Det framgår även att gång- och cykelvägen som ligger strax utanför planområdet inte påverkas av planens genomförande. Teknik- och fastighetsförvaltningen tolkar det som att det som åsyftas här är den gångbana/trottoar som går längs med Skultunavägen strax utanför planområdet. Cykelvägen som löper längs med Skultunavägen avviker österut söder om planområdet. Då gångbana och cykelväg har olika standard önskar Teknik- och fastighetsförvaltningen att planbeskrivningen justeras.

Planhandlingarna uppger också att tillgängligheten till planområdet bedöms som god och att den föreslagna platsen kan enkelt knytas samman med befintliga gång- och cykelvägnätet. Teknik- och fastighetsförvaltningen bedömer att Skultunavägens bredd på endast 7 m kan innebära vissa begränsningar i hur enkelt det kommer att vara att bygga ut den befintliga gångbanan till en gång- och cykelbana för att knyta ihop området med övriga gång- och cykelvägnätet.”

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras enligt Teknik- och fastighetsförvaltningens rekommendationer.

- Texten under rubriken *Planförslag/ Bebyggelse/ Tillgänglighet* formuleras om för att tydliggöra beskrivningen av platsens förutsättningar.

Planområdet kan knytas samman med det befintliga gång- och cykelvägnätet och det är möjligt att ta sig till och från området till fots eller med cykel.

Tillgängligheten till planområdet bedöms som god när det gäller anslutning till gångbana. Planområdet ligger intill den befintliga gångbana som löper längs Skultunavägen.

Den befintliga cykelvägen som förbinder området med stadens gång- och cykelvägnät GC-vägen löper på samma sida av Skultunavägen men ca 50 m söder om planområdet övergår till en smal trottoar som inte funkar vintertid pga ev. snöupplag. GC-vägen löper vidare norrut på andra sidan av Skultunavägen. För att kunna ansluta sig till den delen av befintliga cykelvägnätet behöver man korsa Skultunavägen dock finns det ett nytt och mycket bra markerat övergångsställe för gående och cyklister i närheten till planområdet.

- Texten under rubriken *Planförslag/Infrastruktur/Gång-, cykel- och biltrafik* formuleras om för att förtydliga beskrivningen av den situationen som kommer att uppstå efter exploateringen.

Planförslaget medför inga förändringar för gång-, cykel- och biltrafik. Båda in- och utfarter från Skultunavägen till fastigheterna Västerås 4:30 och Västerås 4:31 kommer att finnas kvar i sitt nuvarande läge.

Gång- och cykelvägen som löper längs med Skultunavägen påverkas inte av planens genomförande. Dock avviker cykelvägen söder om planområdet och strax utanför planområdet finns endast en gångbana som är både smalare och inte har samma standard som cykelvägen.

Planområdets omfattning och Skultunavägens bredd på endast 7 m innebär både ekonomiska och tekniska hinder för att bygga ut den befintliga gångbanan till en gång- och cykelbana för att direkt knyta ihop området med övriga gång- och cykelvägnätet. Detta innebär att för gå/cykla norrut kommer man att behöva korsa Skultunavägen via ett brett övergångsställe för att ta sig till cykelvägen på andra sidan Skultunavägen.

2. LANTMÄTERIMYNDIGHET

” Vid genomgång av detaljplanens samrådshandlingar, daterade 2021-08-17 har följande noterats.

Plankarta med bestämmelser

- Lantmäterimyndigheten rekommenderar att det nya planområdet anpassas till befintligt planområde för att undvika att mindre områden av den gamla planen ligger kvar.
- Lantmäterimyndigheten vill informera att Västerås 4:30 och 4:31s gränser är oklara på marken. Fastigheternas oklarhet har uppdagats i samband med fältarbete av grundkartan. För att säkerhetsställa att ny detaljplanegräns läggs i fastighetsgräns kan kommunen söka om fastighetsbestämning.

- Bestämmelsen e2 kan ge önskat resultat i de fall fastigheterna Västerås 4:30 och 4:31 regleras och blir en fastighet. Detaljplanen skulle då möjliggöra uppförande av tre bostadshus om 35 kvm, istället för två bostadshus. För att undvika detta resultat kan fastighetsindelingsbestämmelser användas.
- Bestämmelsen e2 bör förtydligas genom att ange enhet (%) för högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighet.
- Om syftet är att trygga befintliga utfarter för Västerås 4:30 och Västerås 4:31 rekommenderar Lantmäterimyndigheten att man använder sig av utfartsförbud.
- De administrativa bestämmelserna a1 och a2 finns redovisade under planbestämmelser men saknas redovisade på plankartan.
- Lantmäterimyndigheten rekommenderar att plankartan inte ska innehålla några illustrationer.
- I plankartan står det under "Huvudmannaskap" att kommunen är huvudman för all mark i planen. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att lydelsen ses över då hela planområdet är kvartersmark. Huvudmannaskapsfrågan ska redovisa vem som är huvudman för allmän platsmark.

Planbeskrivning

- Lantmäterimyndigheten rekommenderar att benämningen "fastighet" istället för "tomt" genomgående i planbeskrivningen.
- I beskrivningen likt plankartan står det under "Huvudmannaskap" att kommunen är huvudman för all mark i planen. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att lydelsen ses över då hela planområdet är kvartersmark. Huvudmannaskapsfrågan ska redovisa vem som är huvudman för allmän platsmark.
- Planbeskrivningen bör vara riktad och formulerad till fastigheterna inom planområdet och rättigheter som behöver tillskapas inom planområdet, inte till fastigheter och rättigheter utanför planområdet. I till exempel kapitlet teknisk försörjning, vatten och avlopp och konsekvenser för fastighetsägare och andra ägare tas fastigheter och rättigheter upp som inte berör detaljplaneområdet. Bland annat anges att avtalsservitut kan behöva tillskapas över fastigheten Skidbindslet 3 som ligger utanför planområdet och att Västerås 4:23s spillvattenledning eventuellt måste flyttas. Lantmäterimyndigheten vill i sammanhanget förtydliga att avtalsservitut inte kan skrivas till förmån för ledningshavare utan är en rättighet som knyts till fastigheter.
- I planbeskrivningens genomförande beskrivning anges att Mälarenergi AB är huvudman och förvaltar den allmänna VA-anläggningen. Uppgifterna uppfattas motstridiga mot de uppgifter som anges på s10 i planbeskrivningen som anger att frågan ska avgöras i kommunfullmäktige om detaljplanen antas.
- Bestämmelserna a1 och a2 omnämns i planbeskrivningen men saknas i plankartan.

Lantmäterimyndigheten har, med beaktande av ovanstående, inget övrigt att erinra."

Kommentar:

Plankartan och planbeskrivningen justeras enligt Lantmäterimyndighetens rekommendationer.

Plankarta med bestämmelser:

- Planområdets omfattning anpassas till det befintliga planområdet.

- Fastigheter Västerås 4:30 och 4:31s gränser är oklara på marken och denna oklarhet har uppdagats i samband med fältarbete gällande grundkartan. Dock har informationen om detta tillkommit först under samrådtiden. Det finns en stark rekommendation att detaljplanen antas snarast möjligt och TFF/MEX som är beställare till detaljplanen har inte för avsikt att i dagens läge ansöka om fastighetsbestämning vilket skulle förlänga processen samt som de inte ser ett behov av att göra detta.
- För att undvika oönskat resultat i de fall då fastigheterna Västerås 4:30 och 4:31 skulle regleras och blir en fastighet har den största och den minsta fastighets storleken fastställt genom planbestämmelser:
 - **Största tillåtna fastighetsstorlek** – 1350 kvm
 - **Minsta tillåtna fastighetsstorlek** – 1000 kvm
- Bestämmelsen för högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighet **e2** förtydligas genom att ange enhet (%).
- För att trygga den befintliga in- och utfarten för fastigheten Västerås 4:30 införs planbestämmelse om **utfartsförbud** på sträckan mellan korsningen Norrleden och Skultunavägen samt utfarten från fastigheten Västerås 4:31. Det är svårt att fastställa in- och utfarter för de båda berörda fastigheterna i de nuvarande placeringarna då infarten till fastigheten Västerås 4:30 ligger delvis på en annan fastighet, Västerås 4:79, som finns utanför det föreslagna planområdet.
- Beteckning a1 och a2 tas bort från bestämmelserna. Istället redovisas **Utökad lovplikt** och **Villkor för lov** som generella planbestämmelser.
- Planillustration tas bort från plankartan och i stället placeras i planbeskrivningen.
- Planområdet utökas och det ingår även allmän platsmark som **NATUR** och **GATA** inom de föreslagna plangränserna. Följaktligen ska texten om huvudmannaskap finnas kvar.

Planbeskrivning:

- Benämningen "tomt" ersätts av ordet fastighet genomgående i hela planbeskrivningen.
- Planområdet utökas och det ingår även allmän platsmark som **NATUR** och **GATA** inom de föreslagna plangränserna. Följaktligen ska texten om **Huvudmannaskap** under rubriken *Genomförandebeskrivning/ Organisationsfrågor* finnas kvar.
- Planbeskrivningen bör vara riktad och formulerad till fastigheterna inom planområdet och rättigheter som behöver tillskapas inom planområdet men vid projektets start fick vi ett remissvar från Beredningsgruppen där Mälarenergi begärde VA-utredning med följande motivering:
"De två aktuella fastigheterna ligger idag utanför verksamhetsområdet för kommunalt VA. Fastigheterna är dock anslutna till kommunalt vatten- och

spillvatten utanför verksamhetsområdet. Förbindelsepunkten är belägen norr om Norrleden i Genvägen. Det finns i nuläget ingen anslutning till kommunalt dagvatten. Förutom fastigheterna Västerås 4:30 och 4:31 är även fastigheten Västerås 4:23 ansluten till kommunalt spillvatten via samma spillvattenledning som dessa fastigheter. Det innebär att Västerås 4:30, 4:31 och 4:23 har en gemensam förbindelsepunkt till kommunalt spillvatten. Västerås 4:23 ägs av privatpersoner. Inom ramen för den detaljplaneändring som ska genomföras behöver det utredas om fastigheterna kan ligga kvar utanför VA-verksamhetsområdet och använda befintlig anslutning med förbindelsepunkt i Genvägen, eller om fastigheterna ska tas in i VA-verksamhetsområdet och förses med kommunalt VA enligt de villkor som gäller inom VA-verksamhetsområdet. Västerås Stad behöver reda ut hur den befintliga anslutningen av Västerås 4:23 ska hanteras. Om befintliga VA-ledningar slopas så slopas även spillvattenanslutningen för Västerås 4:23. Vid detaljplaneändringen ska det även utredas om dagvatten kan tas om hand lokalt inom fastigheterna. Se urklipp ur karta nedan, där de turkosa ledningarna visar ungefärliga/förmodade lägen för de befintliga VA-anslutningarna till fastigheterna. Observera att spillvattenledningen till fastigheten Västerås 4:23 inte finns dokumenterad i kartan.”

Därför var det viktigt att i planbeskrivningen beskriva ett bearbetat förslag hur VA-frågor ska hanteras och hur de ska genomföras. Texten i planbeskrivningen gällande VA-frågor är baserad på VA-utredningen som är en del av planens handlingar. Från VA-utredningen framkommer tydligt att planens genomförande när det gäller VA-frågor berör även andra fastigheter.

Utifrån Lantmäteriets synpunkter om innehållet och formuleringar i kapitlen *Planförslag//Infrastruktur/Teknisk försörjning, vatten och avlopp* har texten justerats för att i största möjliga mån rikta sig till de berörda fastigheterna inom planområdet.

Justerade texten under *Planförslag//Infrastruktur/Teknisk försörjning/Vatten och spillvatten*:

Ett PM har tagits fram av Mälarenergi som redogör för nuvarande och framtida VA-försörjning till fastigheterna inom detaljplaneområdet. PM:et bifogas till planhandlingarna. En revidering av PM:et har gjorts i februari 2022

PM:et behandlar även VA-försörjning till fastigheten Västerås 4:23 som påverkas direkt av detaljplanens genomförande trots att fastigheten inte innefattas i den nya detaljplanen. Denna fastighet riskerar att stå helt utan fungerande spillvattenförsörjning efter detaljpaneläggningsen om inte hänsyn tas till de förhållanden som råder i nuläget.

För att trygga en långsiktigt hållbar VA-försörjning för Västerås 4:30 och 4:31 som idag ligger utanför det kommunala VA-verksamhetsområdet, behöver fastigheterna införlivas i det kommunala VA-verksamhetsområdet i samband med detaljpaneläggningsen. Även Västerås 4:23 bör införlivas i VA-verksamhetsområdet vid samma tidpunkt så att VA-försörjningen tryggas även till denna fastighet.

Detta innebär att Mälarenergi ska förse fastigheterna med förbindelsepunkter i respektive fastighets omedelbara närhet, vilket i normalfallet betyder 0,5 m utanför respektive fastighetsgräns.

Därmed säkras en långsiktigt hållbar VA-försörjning för alla tre fastigheter. Exakt hur ledningar ska dras till fastigheterna kommer att utredas. För fastigheternas VA-anslutningar ska respektive fastighetsägare erlägga anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa.

Justerade texten under *Förutsättningar//Infrastruktur/Teknisk försörjning:*

Elledningar och fiberledningar är framdragna till planområdet.

Fjärrvärmeledningar är inte framdragna till planområdet.

Privata ledningar för vatten- och spillvattenförsörjning finns framdragna till planområdet sedan tidigare. Dessa är i mycket dåligt skick och behöver renoveras eller helt bytas ut.

Västerås 4:30 och 4:31 ligger utanför det kommunala VA-verksamhetsområdet men fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och spillvatten via ledningar i Skultunavägen. Dessa ledningar ägs inte av Mälarenergi och ingår inte i den allmänna VA-anläggningen. Ledningarna är gamla och ägs i detta fall av Västerås stad. De ansluter till Mälarenergis VA-anläggning i Genvägen norr om Norrleden. Avtal om anslutning utanför VA-verksamhetsområdet finns inte. Även fastigheten Västerås 4:23 är ansluten till Västerås Stads spillvattenledning i Skultunavägen via en ledning som passerar fastigheterna Västerås 4:79, Västerås 4:83 och möjligen även Västerås 4:30. Västerås 4:23 ligger utanför VA-verksamhetsområdet och ägs av privatpersoner. Avtal om anslutning utanför verksamhetsområdet finns inte.

Elledningar, fjärrvärmeledningar och teleledningar, är framdragna till planområdet. Privata ledningar för vatten- och spillvattenförsörjning finns

- Texten om att Mälarenergi AB är huvudman för den allmänna Va-anläggningen tas bort från planbeskrivningen.
- I planbeskrivningen under rubriken *Planförslag/ Mark och vatten/Naturmiljö* tas beteckningen a1 bort från planbestämmelsen: **Utökad lovplikt** - Marklov krävs för fällning av tallar med en stamdiameter större än 30 cm.
- Under rubriken *Planförslag/Risker och störningar* tas beteckningen a2 bort från planbestämmelsen: **Villkor för lov** - Bygglov får inte ges innan bullerskyddsskärm kommit till stånd.
Båda planbestämmelserna gäller generellt för hela området.
- Under *Genomförandebeskrivning* gjordes små justeringar i texten under rubrikerna:
Avtal,
Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda
Teknisk försörjning

KVARSTÅENDE SYNPKUNKTER

Detaljplanen lämnades till granskning med kvarstående synpunkten att fastighetsgränser för fastigheterna Västerås 4:30 och 4:31 är oklara på marken vilket konstaterades i samband med fältarbete och att det skulle vara lämpligt att kommunen ansöker om fastighetsbestämning.

Granskning

Hur granskningen har bedrivits

Detaljplanen har varit utsänd på granskning under perioden 04 april– 24 april 2022. Samrådsförslaget har under samma tid varit utställt i Stadshuset, på Stadsbiblioteket samt på Stadens hemsida.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Under granskningstiden skickades 10 yttranden till Byggnadsnämnden. 9 av de inskickade yttrandena innehöll inga synpunkter på planförslaget.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas synpunkter som inkommit under granskningstiden samt stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer. Mer omfattande synpunkter redovisas kortfattat men bifogas i sin helhet som bilagor.

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

- Vattenfall Eldistribution AB
- Vafab Miljö
- Kulturnämnden
- Mälarenergi
- Räddningstjänsten Mälardalen
- Polismyndigheter Region mitt
- Trafikverket
- Svenska Kraftnät
- Länsstyrelsen

Nedan presenteras alla synpunkter som lämnades på granskningshandlingen.

1. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

” Detaljplan Dp 1947 för Västerås 4:30, Västerås 4:31 och del av Västerås 4:83, Rocklunda, Västerås Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras
DETALJPLANEKARTA Det finns inget u-område utlagt i den planerade ledningssträckningen i plankartan. Utan u-område kan en ledning för allmänna ändamål bli planstridig om ledningen är till för att försörja fastigheter utanför det aktuella planområdet. Om det är meningen att ledningen ska korsa kvartersmark är det lämpligt att den delen av plankartan kompletteras med u-område. Detta för att möjliggöra ledningsdragningen. DETALJPLANEKARTAN Hänvisning till lagparagraf bör redovisas i anslutning till alla planbestämmelser. ORDVAL I BESKRIVNINGEN Undertecknad har uppmärksammat att det står exploatör två gånger i beskrivningen, dels under Tekniska frågor, dels under Anmälan och tillstånd, eftersom planen avses genomföras av staden bör det stå staden”

Kommentar:

- Plankarta
- Frånvaron av ett U-område

Exakt hur ledningar ska dras till fastigheterna behöver utredas. Det är till exempel inte klarlagt om några av de befintliga ledningarna i Skultunavägen kan tas över av Mälarenergi och användas fortsättningsvis. De ledningar som framöver ska förse planområdet med VA kommer dock inte att vara placerade i kvartersmark utan kommer att vara förlagda i gatumark eller i mark som inte tillhör planområdet. Något u-område behövs därför inte. Kort förtydligande i planbeskrivning.

- Hänvisning till lagparagraf bör redovisas i anslutning till alla planbestämmelser.
I överensstämmelse med lantmäterimyndigheten konstaterades att redovisning av lagparagraf till alla planbestämmelser på plankartan inte är erforderlig.

Planbeskrivningen

Redaktionell korrigerig: ordet exploatör byts ut mot ordet stad två gånger i beskrivningen, under *Genomförandebeskrivning/ Tekniska frågor* och under *Genomförandebeskrivning/Anmälan och tillstånd*.

Kvarstående synpunkter

Detaljplanen lämnades till antagande med kvarstående synpunkten från Lantmäterimyndigheten att fastighetsgränser för fastigheterna Västerås 4:30 och 4:31 är oklara på marken vilket konstaterades i samband med fältarbete och att kommunen bör ansöka om fastighetsbestämning.

Anna Paterek
Planarkitekt
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås
Telefon direkt: 021-39 25 27
anna.paterek@vasteras.se

Elisabeth Strand Hübinette
Planchef
Telefon direkt: 021-39 21 16
elisabeth.strand.hubinette@vasteras.se

Kopia till

Länsstyrelsen,
Teknik- och fastighetsförvaltningen
Se fastighetsförteckning och remisslista