

# Detaljplan för Irsta-Olsta 2:13 med flera, Irsta, Västerås Dp1943

## PLANBESKRIVNING

2024-09-17

rev. 2024-11-12

## ANTAGANDEHANDLING

Utökat förfarande

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

Diarienummer 2018/00336



# Innehållsförteckning

INLEDNING .....	3
PLANFÖRSLAG .....	5
Övergripande gestaltningsidé .....	5
Bebyggelse .....	5
Mark och vatten.....	7
Infrastruktur.....	8
Risker och störningar .....	9
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	12
Organisationsfrågor .....	12
Fastighetsrättsliga frågor .....	12
Tekniska frågor .....	13
Anmälan och tillstånd.....	14
Ekonomiska frågor .....	14
KONSEKVENSER .....	15
Miljökvalitetsnormer .....	15
Hållbarhetsbedömning.....	15
FÖRUTSÄTTNINGAR .....	17
Tidigare ställningstaganden.....	17
Platsanalys .....	18
Bebyggelse .....	18
Mark och vatten.....	18
Infrastruktur.....	19
Risker och störningar .....	19

# Inledning

## Syfte

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.

## Ägoförhållanden

I planområdet ingår större delen av fastigheten Irsta-Olsta 2:13 som är privatägd. Dessutom ingår Irsta-Olsta 2:10 i sin helhet. Denna är också privatägd.

## Huvuddrag

Detaljplanen består i huvudsak av två markanvändningar: bostäder och naturmark. Naturmarken har placerats där så krävts med hänsyn till fornlämningar, två riksintressanta De Geermoräner och trafikbuller från väg 543. Resten av marken inom planområdet har planlagts för bostäder, en smal remsa väg längst i öster, två områden för tekniska anläggningar samt en remsa i nordväst för traktorväg. Bostädernas typ regleras så att huvuddelen blir friliggande enbostadshus med inslag av parhus och låga flerbostadshus på några få ställen. Utformningsmässigt behöver byggnaderna ha ett uttryck som samspelar med omgivningen, vilket innebär att både takform, takfärg och fasadfärg regleras.

Den allmänna platsmarken inom planområdet, liksom gatorna, kommer att förvaltas gemensamt av de inblandade fastighetsägarna.

## Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2020-11-19 § 294 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

## Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

## Utredningar

- Arkeologisk utredning, Arkeologikonsult, 2020:3270
- Dagvattenutredning, Geosigma, 2023-04-24
- Naturvärdesinventering, Calluna ab, 2021-12-08
- Trafikbullerutredning, Wavecon ab, 2022-02-28
- Geoteknisk undersökning, Sweco, 2022-07-05
- Kulturmiljöutredning, Hille Hus och historia ab, 2022-10-26

## Expertyttranden

- Sveriges geologiska undersökning, 2022-09-21

## Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utarbetats av planarkitekterna Marie Ahnfors och Jimmy Bergqvist i samarbete med kompetenser från Västerås stad.

## Läge

Planområdet ligger cirka 1,2 kilometer söder om Irsta utefter den statliga vägen 543 som fortsätter mot Kärrbo. Området gränsar till väg 543 i öster. På motsatt sida om vägen finns bebyggda småhusfastigheter. I söder ligger en bebyggd småhusfastighet samt byggnader på Irsta-Olsta 2:13 som är en lantbruksfastighet. I väster gränsar planområdet till jordbruksmark och skog. I norr och nordväst gränsar planen till bebyggda småhusfastigheter och skog.

Storleken på planområdet är drygt 5 hektar.



Planområdets läge i förhållande till Västerås och Irsta



Kartbild över Irsta-Olsta med planområdet illustrerat i röd streckad linje.



Ortofoto över Irsta-Olsta med planområdet i röd streckad linje.

# Planförslag

## Övergripande gestaltningsidé

Bebyggelsen i planområdet placeras på en plåtå i landskapet. Detta är en anpassning till omgivningens kulturhistoria där bebyggelse traditionellt placerats kring höjdryggar i landskapet. Eftersträvd gestaltning är att uppnå en karaktär som ger en "bullerbykänsla". Bebyggelsen har reglerats med bestämmelser om utformning, takvinkel och höjds för att uppnå detta. Den övergripande gestaltningen är en anpassning till platsens kultur- och naturvärden.

## Bebyggelse

### Bostäder

Den nya byn i Irsta-Olsta innehåller bostäder på större fastigheter som är lämpligt och möjligt på landet. I princip finns tre olika byggnadstyper i detaljplanen: parhus, friliggande enbostadshus respektive flerbostadshus. Placeringen av dessa tre typer regleras med egenskapsbestämmelser för utformning (**f<sub>1</sub>**, **f<sub>2</sub>** och **f<sub>3</sub>**). Den första hustypen, parhus, placeras vid områdets infartsgata och skapar där en något högre täthet som kan vara lämplig vid områdets entré. Den andra typen är den mest utbredda och kan placeras på nästan all kvartersmark för bostäder undantaget tre platser. Motivet för att låta planområdet domineras av friliggande enbostadshus är att hålla den samlade tätheten låg i det här läget på landsbygden. Den sista hustypen är flerbostadshus som bara tillåts i ett egenskapsområde i planområdets sydvästra del. Skälet att reservera en plats för flerbostadshus är att kunna fylla behovet av en hustyp som inte finns på så många platser på landsbygden men som det kan finnas en viss efterfrågan på. Samma plats planläggs också för friliggande enbostadshus för att möjliggöra ett alternativ om efterfrågan på flerbostadshus inte är tillräckligt stor här.

Exploateringen av bostadsområdena regleras i plankartan med bestämmelser för varje hustyp vad gäller **minsta fastighetsstorlek (d<sub>1</sub>, d<sub>2</sub>, d<sub>3</sub> och d<sub>4</sub>)** och **utnyttjandegrad (e<sub>1-7</sub>)**. För de friliggande enbostadshusen gäller att minsta

fastighetsstorlek är 1 000 kvadratmeter och största byggnadsarea är 125 kvadratmeter. För parhusen är motsvarande siffror 700 kvadratmeter respektive 150 kvadratmeter. Inom det egenskapsområde där flerbostadshus tillåts regleras i stället utnyttjandegraden med en bestämmelse (**e<sub>2</sub>**) om största bruttoarea på 700 kvadratmeter.

Planområdets sydvästra del regleras också med bestämmelsen (**e<sub>5</sub>**) som ger en största byggnadsarea på 175 kvadratmeter. Detta bedöms vara lämpligt eftersom byggnaderna i denna del genom andra bestämmelser inte tillåts vara lika höga som i resten av området.

Det finns ett område i detaljplanens nordöstra hörn som omfattar en befintlig fastighet, Irsta-Olsta 2:10, och där syftet med regleringarna i huvudsak är att bekräfta den pågående markanvändningen. På den fastigheten införs en bestämmelse (**e<sub>4</sub>**) som reglerar största byggnadsarea till 10% av fastighetsarean, vilket är strax över vad man idag nyttjar. Skälet att lämna en viss marginal uppåt är att detaljplanen ska ta hänsyn till det enskilda intresset hos de boende av att kunna bygga ut sitt hus något i framtiden. Det är inte säkert att man har haft att förvänta sig att fastigheten ska komma att planläggas när man köpte den; därför är det skäligt att detaljplanen lämnar en viss marginal. Den allra nordligaste byggrätten regleras med bestämmelsen (**e<sub>6</sub>**) som begränsar bruttoarean till 10% av fastighetsarean. Skälet är att den minsta fastighetsstorleken här är större än i resten av området, vilket kräver en lägre utnyttjandegrad om inte byggnaderna ska tillåtas bli väldigt stora.

För komplementbyggnader införs två bestämmelser som begränsar varje enskild komplementbyggnads byggnadsarea till 60 kvadratmeter och antalet komplementbyggnader per tomt till två. Motivet är att hålla nere storleken och antalet hos de enskilda byggnaderna för att bättre stämma överens med omgivningen som är ren landsbygd.

Höjden på bostadsbyggnader regleras med bestämmelser om **högsta nockhöjd** för småhus (**h<sub>1</sub>**) respektive komplementbyggnader (**h<sub>4</sub>**) på 7,5 respektive 4 meter över medelmarknivån. I syfte att göra bebyggelsen som helhet mindre iögonenfallande begränsas höjden på murar till 50 centimeter genom

bestämmelsen (**h<sub>3</sub>**). Detta gäller fristående murar som placeras på tomten som ersättning för till exempel ett staket eller ett stängsel. För den befintliga fastigheten Irsta-Olsta 2:10 och för några av byggrätterna i sydväst införs i stället bestämmelsen (**h<sub>5</sub>**) som reglerar högsta nockhöjd till 6 meter. För Irsta-Olsta 2:10:s del är syftet att bevara befintliga förhållanden. För byggrätterna längst i sydväst är syftet att hålla nere byggnadernas höjd något i det exponerade läget vid åkerlandskapet. Ytterligare en bestämmelse (**h<sub>2</sub>**) införs på Irsta-Olsta 2:10 för att begränsa nockhöjden på komplementbyggnader till 5,5 meter. Även här är syftet att i bevara befintliga förhållanden, med en liten marginal uppåt för att inte göra byggnaderna planstridiga.

Placeringen av bostadsbebyggelsen regleras i huvudsak genom en bestämmelse (**p<sub>1</sub>**) som säger att byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och minst 6 meter från gata. Denna bestämmelse gäller över nästan all kvartersmark för bostäder. För ett par byggrätter gäller dock i stället bestämmelsen (**p<sub>2</sub>**) som säger att byggnader ska placeras minst 4 meter från både fastighetsgräns och gata, så länge det inte rör sig om carport eller garage som ska placeras minst 6 meter från gata. Samtidigt medges ett undantag för parhus som får sammanbyggas i fastighetsgräns.

### Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder förrän vatten- och spillvattensanslutning kommit till stånd. Denna bestämmelse (**a<sub>1</sub>**) är nödvändig för att bebyggelsen ska vara lämplig med hänsyn till vatten- och avloppsförsörjningen.

### Kulturmiljö

Kulturmiljöutredning har tagits fram, *Hille Hus och historia ab*, 2022-10-26. Se separat handling. Hänsyn till resultatet av utredningen har tagits i planen.

Ett typiskt karaktärsdrag som identifieras i området är att bebyggelsen håller sig till de högre partierna i terrängen, gärna i gränsen mellan skog och åker.

Hela planområdet ligger på en moränholme av större modell och bebyggelsen inkräktar inte på åkermarken.

De nya bostadshusens utformning regleras (**f<sub>4</sub>** och **f<sub>5</sub>**) i syfte att områdets karaktär ska spegla omgivningen och minska påverkan på riksintresset för kulturmiljö och kulturmiljöhänsynsområdet. Det är takform, -material och -färg samt fasadfärg och -material som regleras på ett sätt som ska ge bostadsbebyggelsen den eftersträvande gestaltningen. Även takvinkeln regleras genom en planbestämmelse (**o<sub>1</sub>**) till minst 25 grader av samma skäl. På den befintliga bostadsfastigheten Irsta-Olsta 2:10 införs bestämmelsen (**o<sub>2</sub>**) som kräver en minsta takvinkel på 20 grader för att inte göra befintlig bebyggelse planstridig.

På landsbygden är det vanligt att en gårdstomt består av flera separata byggnader i stället för en enda stor. För att ytterligare samspela med omgivningen införs därför bestämmelsen (**f<sub>6</sub>**) som reglerar att huvudbyggnad och komplementbyggnad inte får sammanbyggas.

Byggnader inom detaljplanen ska utföras med träfasader. Det gäller för såväl flerbostadshus, parhus, enbostadshus, garage, carport, förråd och andra komplementbyggnader inom detaljplanen. Fasaderna kan antingen utföras i obehandlat trä, behandlas för att modifiera materialets egenskaper eller målas i en bruten kulör. I de fall fasaden målas ska det göras med slamfärger som ger 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. I de fall fasaden lämnas omålad men behandlas är det viktigt att behandlingen medger att träets naturliga egenskaper och utseende fortsatt blir synlig.

### Fornlämningar

Det finns kända fornlämningar i området och därför har en arkeologisk utredning tagits fram, *Arkeologikonsult*, 2020:3270. Se separat handling. Vissa fornlämningar inom planområdet är undersökta och borttagna enligt arkeologisk utredning. Någon fortsatt arkeologisk undersökning krävs

inte. För kvarvarande fornlämningar inom och intill planområdet har hänsyn tagits genom att marken kring lämningarna planlagts som allmän platsmark. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

### **Tillgänglighet**

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer och friytor enligt gällande lagstiftning.

## **Mark och vatten**

### **Naturmiljö**

Några områden i detaljplanen planlaggs som allmän plats (**NATUR**). Dessa områden behöver hållas fria från bebyggelse av flera skäl. De två nordvästliga naturytorna ska säkerställa att bebyggelsen inte kommer för nära värdefulla fornlämningar. I sydost finns i stället en riksintressant De Geermorän som kräver ett visst skyddsavstånd från småhusbebyggelsen och därför har planlagts som allmän plats för natur.

Naturvärdesinventering har tagits fram, *Calluna*, 2021-12-08. Se separat handling. Någon utökad artutredning för vissa groddjur och fåglar enligt naturvärdesinventeringen har vid en avstämning med länsstyrelsens naturvårdshandläggare bedömts som obehövlig. Orsaken är att inga indikationer finns på att de arterna lever och vistas i den aktuella miljön.

### **Park, lek och rekreation**

Inom området finns öppna ytor som möjliggör lek och rekreation, men till stor del förväntas detta ske på de egna tomterna. I planområdet, liksom i närområdet, finns dock naturmark som är lämplig för lek och rekreation. De naturområden (**NATUR**) som reserveras i detaljplanen kommer skötas samfällt av fastighetsägarna i området.

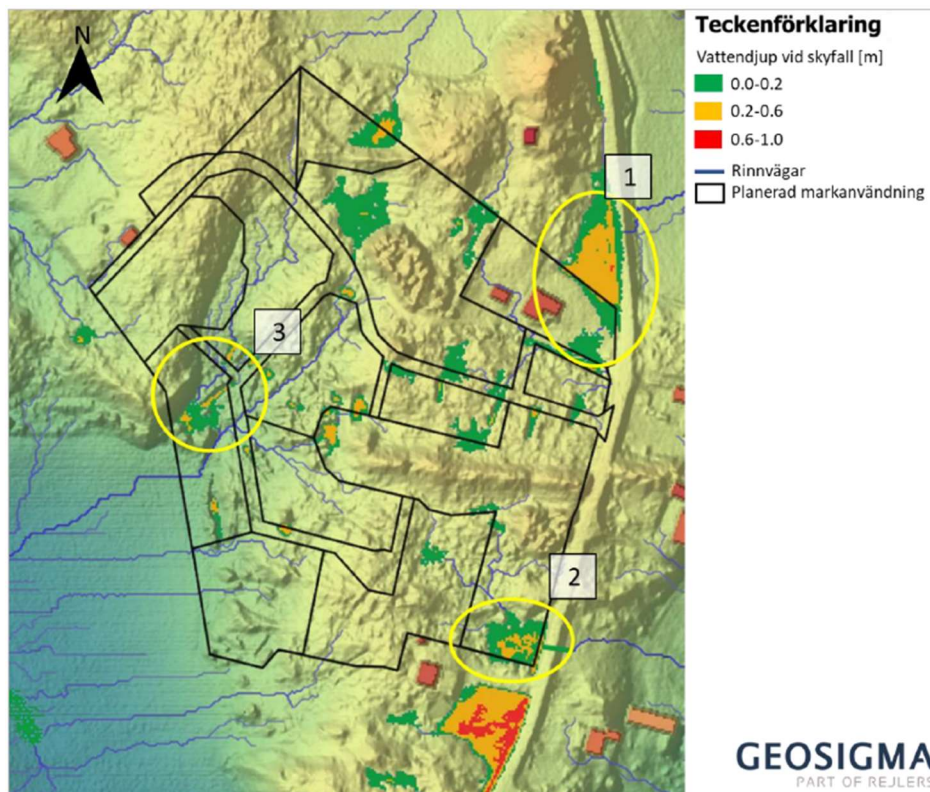
### **Geotekniska förhållanden**

Geoteknisk undersökning har tagits fram, *Sweco*, 2022-07-05. Se separat handling. Undersökningen ger inga indikationer på att marken är olämplig att bygga.

### **Vattenområden, dagvatten och översvämning**

En dagvattenutredning har tagits fram av *Geosigma*, 2023-04-24. Hänsyn till resultatet av utredningen har tagits i planen på flera sätt.

För det första har gatorna inom detaljplanen dimensionerats så att det får plats en meter breda dagvattendiken på vardera sida av gatan. Detta skapar en fördröjningsvolym som är betydligt större än vad som krävs för att utflödet från planområdet inte ska öka. För det andra regleras markens höjd inom en mindre del av detaljplanen (**n<sub>1</sub>**) där det finns en naturlig svacka i terrängen där vatten kan samlas vid stora regn. För att göra marken lämplig för bostadsbebyggelse behöver den höjas en aning.



Kartbild ur dagvattenutredningen (Geosigma 2023-04-24) där lågpunkterna i området framgår.

För att skydda bostadsbebyggelsen mot skador som kan uppkomma vid kraftiga regn införs för det tredje bestämmelsen (**b<sub>1</sub>**) som reglerar att färdigt golv måste anläggas minst 20 centimeter över gatan. Detta gäller för all mark för bostäder inom detaljplanen, förutom den befintliga fastigheten Irsta-Olsta 2:10 som inte bör göras planstridig. Vid kraftiga skyfall behövs också stråk där vatten kan lämna området utan att skada bebyggelse. Ett sådant stråk reserveras med hjälp av **prickmark** i planområdets västra del vid områdets lågpunkt.

## Infrastruktur

### Gång-, cykel- och biltrafik

Planområdet angörs från öster via väg 543. Genom platsbesök och studier i en 3D-modell har en plats för angöring med tillräcklig siktsträcka längs väg 543 hittats. En förutsättning är att De Geermoränen intill väg 543 schaktas bort med 9 meter. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte innebär påtaglig skada på riksintresset för naturvård, vilket grundar sig i ett yttrande från SGU (Sveriges geologiska undersökning, 2022-09-21). En smal remsa av infarten från väg 543 planläggs som allmän plats med beteckningen (**VÄG**). Avståndet mellan den nya infarten och De Geermoränen blir som allra minst 5,5 meter strax innanför anslutningen till väg 543. Vid själva anslutningen blir avståndet omkring 12 meter, förutsatt att 9 meter av De Geermoränen schaktas bort.

Gatorna inne i området planläggs som kvartersmark men med **prickmark** som förbjuder byggnader. Gatorna kommer inte att ha trottoar eller cykelbana utan de olika trafikslagen samsas på gatumarken. Två befintliga fastigheter ansluts till samma angöring för att möjliggöra en minskning av antalet direktutfarer till väg 543. De har idag angöring via en servitutsväg. Gatubredden har bestämts så att det får plats körbanor på totalt 5,5 meter, dagvattendiken på vardera sida av gatan på sammanlagt 2 meter samt sidoremsor på sammanlagt 0,5 meter. Hela gatusektionen blir då 8 meter bred.

### Parkering och angöring

Parkering av motorfordon och cyklar sker på respektive fastighet. Ingen särskild yta planläggs för parkering. Västerås stads parkeringsriktlinjer ska följas. För egenskapsområdet i sydväst där också flerbostadshus tillåts innebär det att 10 parkeringsplatser behöver ordnas om byggrätten där fullt nyttjas till flerbostadshus.



### **Kollektivtrafik**

År 2022 skedde en omläggning av kollektivtrafiken i närheten av planområdet. I och med det slutade buss att trafikera området. Inga ändringar av kollektivtrafiken är att vänta som ett resultat av detaljplanen.

Det saknas också förutsättningar för skolskjuts till och från planområdet. Avståndet till skolan i Irsta är för kort och väg 543 har tillräckligt hög standard för att skolskjuts inte ska erbjudas.

### **Avfallshantering**

Inom kvartersmark för bostadsändamål ska mark för gemensam miljöbod finnas. Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. En plats för denna miljöbod har reserverats i detaljplanens norra del och reglerats med en planbestämmelse (**g**<sub>2</sub>) om markreservat för gemensamhetsanläggning.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät med överföringsledningar från Irsta. Mälarenergi ansvarar för projekteringen av VA-ledningar i en separat process. VA-ledningar för försörjning av respektive fastighet förläggs i kvartersgatan, varför u-område (**u**<sub>1</sub>) för underjordiska ledningar är markerat på plankartan. Några nya bostäder får inte tillkomma innan en vatten- och spillvattenanslutning har kommit till stånd. Därför införs bestämmelsen (**a**<sub>1</sub>). För att spillvatten ska kunna lämna planområdet krävs en pumpstation (**E**<sub>1</sub>) som placeras nära områdets lägsta punkt.

#### *Uppvärmning*

Planområdet kommer inte att anslutas till fjärrvärmenätet, varför annan uppvärmningsteknik är nödvändig.

#### *El*

Vattenfall Eldistribution ansvarar för elförsörjningen till området. För att de nya bostäderna ska kunna försörjas med el reserveras ett 10 gånger 10 meter stort område för en transformatorstation med tillhörande kringtor (**E**<sub>2</sub>). De

befintliga luftledningarna genom planområdet kommer att tas bort i och med planens genomförande.

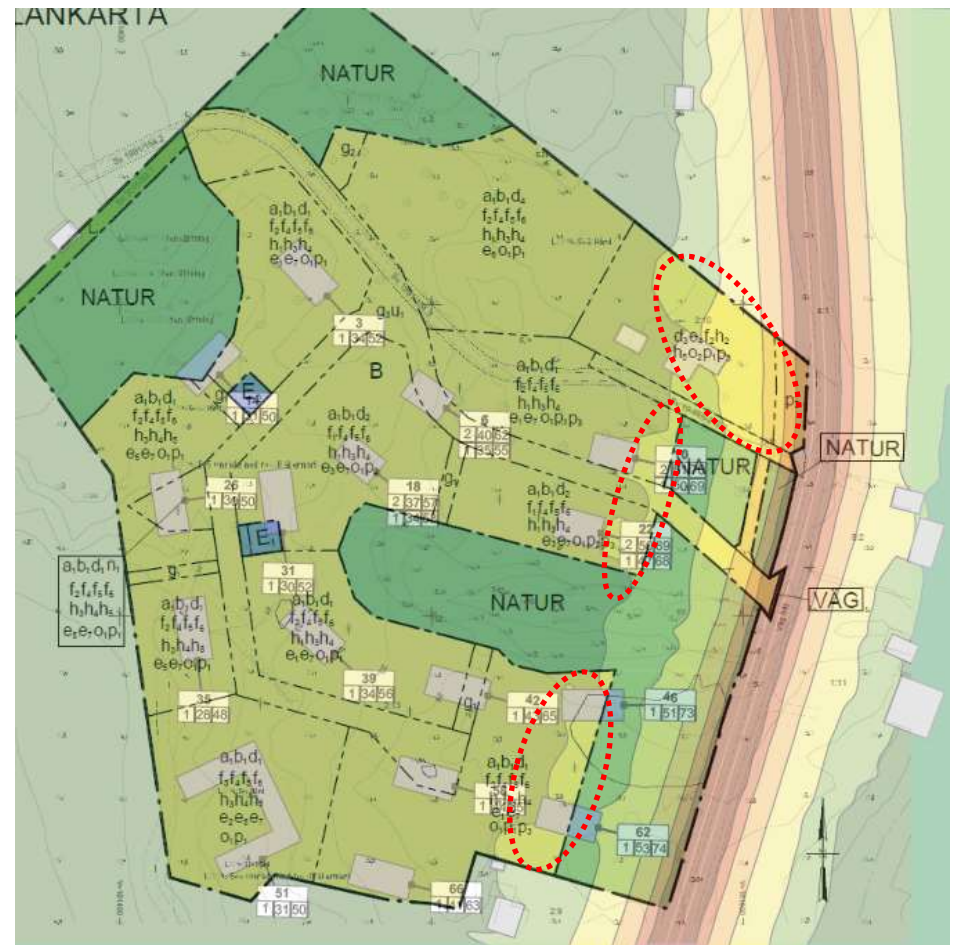
### **Risker och störningar**

#### **Trafikbuller**

En trafikbullerutredning har tagits fram under planarbetet, *Wavecon ab*, 2022-02-28. Se separat handling. I förhållande till väg 543 är byggrätterna indragna av hänsyn till trafikbullret. Bullervärdena allra närmast vägen är för höga för både uteplatser och fasader. Marken närmast vägen planläggs därför som allmän plats (**NATUR**). Detta gör att de prognostiserade bullervärdena vid gränsen för bostadsbyggrätterna ganska väl motsvarar de förväntade utbredningarna för 50 decibel ekvivalentnivå respektive 70 decibel maximal nivå. På några delar av ytorna finns det fortfarande en risk att värdena överskrids men det finns ändå goda förutsättningar för att bostäderna som byggs där ska kunna få bullerskyddade uteplatser, särskilt om de förläggs på de västra sidorna av bostadshusen. Riktvärdet för buller vid fasad klaras med god marginal. För att säkerställa att uteplatser hamnar på en bullerskyddad plats införs bestämmelsen (**p**<sub>3</sub>).



Bilden visar ett montage där plankartan har överlagrats med resultatet av bullerutredningen för ekvivalenta bullernivåer. De tre inringade områdena visar de delar av bostadsbyggrätten där bullervärdena överstiger riktvärdet.



Bilden visar ett montage där plankartan har överlagrats med resultatet av bullerutredningen för maximala bullernivåer. De tre inringade områdena visar de delar av bostadsbyggrätten där bullervärdena överstiger riktvärdet.

På den befintliga bostadsfastigheten Irsta-Olsta 2:10 finns redan en bostad med uteplats och trädgård. På den fastigheten planläggs en remsa allra närmast väg 543 med **prickmark** där bullervärdena överskrider riktvärdet för fasad och där byggnader inte får placeras med hänsyn till trafiksäkerheten och sikten på väg 543.

### **Skred och ras**

Geoteknisk undersökning har genomförts, *Sweco*, 2022-07-05. Se separat handling. Inga stora risker för ras eller skred förekommer.

### **Olycksrisker**

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas område.

### **Förutsättningar för räddningsingripanden**

Räddningsstyrkans framkörningstid får enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst inte överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte med planförslaget.

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram också brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min enligt rekommenderade avstånd. Rekommenderat maximalt avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Därefter skall avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt BBR1 inte överstiga 50 meter.

# Genomförandebeskrivning

## Organisationsfrågor

### Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

### Huvudmannaskap

Allmän platsmark i området ska ha enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att fastighetsägarna i området ansvarar för drift och underhåll. Motiveringen är att området ligger utanför tätort och på ren landsbygd. Det finns heller inget kommunalt huvudmannaskap för allmän plats i närområdet. Den framtida huvudmannen för den allmänna platsen, sannolikt en samfällighetsförening, har en skyldighet att förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till den allmänna platsen, om fastighetsägaren begär det.

En meter av gatan som betecknats väg (**VÄG**) vid angringen till väg 543 är allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Trafikverket är där väghållare för den allmänna vägen.

### Ansvarsfördelning för genomförande

Detaljplanen genomförs på privat initiativ vilket innebär att utbyggnaden av vägar, tekniska ledningar utöver vatten och avlopp samt anläggningar och bostadskomplement inom mark som avses bilda samfällighet utförs genom exploatörens försorg och på dennes bekostnad.

Mälarenergi bygger och bekostar dricks- och spillvattenledningar både till området och inne i området. Kostnaderna finansieras av anläggningsavgifter vid byggnationen av bostäder.

### Namnfrågor

Gatan inom planområdet föreslås få namnet Drumlinvägen.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att ett antal nya fastigheter bildas för bostadsändamål. Genom avstyckning från Irsta-Olsta 2:13 kan nya fastigheter bildas. Ansökan om avstyckning samt bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut sker till Lantmäterimyndigheten. Det är fastighetsägaren som ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.

### Gemensamhetsanläggning och samfälligheter

För det fall kvartersmarken delas in i flera fastigheter kan det vara aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för fastigheternas gemensamma behov, som bland annat vägar, sophantering, lekplats, gemensamma ledningar och dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Vid anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och utförande. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning, liksom bekostandet av samma ansökan görs av fastighetsägaren till Lantmäterimyndigheten. För att reservera mark för gemensamhetsanläggningar införs bestämmelserna (**g1-3**)

## Servitut och ledningsrätter

Planområdet avses ingå i verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten men ej för dagvatten. För att säkerställa utrymme för allmänna ledningar för vatten och andra nyttigheter som el och fiber införs markreservat för allmänna underjordiska ledningar (**u<sub>1</sub>**). Allmänna ledningar inom planområdet bör säkerställas genom ledningsrätt. Ledningsägaren ansöker om ledningsrätt vid Lantmäterimyndigheten.

Det finns också fyra servitut som ligger helt eller delvis inom planområdet. Det första, 19-IRS-212.1, som utgör Irsta-Olsta 2:10:s infart, bör ändras i både läge och utformning så att det ansluter till den framtida lokalgatan genom området. Konsekvenserna av detta för Irsta-Olsta 2:10 torde vara ganska små eftersom situationen blir ungefär som idag. Det andra, 1991/154.3, omfattar den skogsväg som idag går genom planområdet och som i och med planens genomförande delvis kommer att flyttas och breddas. Vägen kommer att förvaltas som en gemensamhetsanläggning och servitutet kan därför upphävas och de berörda fastigheterna kan ingå i den kommande gemensamhetsanläggningen. Det tredje servitutet, 1991/154.2, som utgör tillfarten till Irsta-Olsta 1:13, behöver sannolikt vara kvar i befintlig utformning men kan förändras i sin utbredning i den södra delen. Konsekvenserna för Irsta-Olsta 1:13 blir i det avseendet mycket små. Däremot finns det i planområdets nordvästra del en komplementbyggnad som idag ligger på Irsta-Olsta 1:13:s tomt men som till viss del inkräktar på fastigheten Irsta-Olsta 2:13 och området för traktorväg. Genom prickmarken som införs i detaljplanen blir komplementbyggnadens hörn planstridigt. Det fjärde och sista servitutet, 2015/82.1, fyller fortfarande en funktion som tillfartsväg till Irsta-Olsta 2:2 även efter planens genomförande men kan inte ligga kvar i befintligt läge och skick eftersom servitutsområdet i vissa delar sammanfaller med bygggrätter i detaljplanen. I detaljplanen regleras en del av den nuvarande ytan för servitutet med **prickmark** i syfte att förhindra att byggnader tillkommer där – i den delen kan servitutet ligga kvar i befintligt läge. Fastigheten Irsta-Olsta 2:2 skulle kunna ingå i den framtida samfällighetsföreningen och på så

vis få tillgång till vägarna i planområdet. För samtliga av servitutet gäller att ersättning kan komma att utgå för det upplåtta markutrymmet.

## Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda

Fastigheten Irsta-Olsta 2:13 avstår mark som blir kvartersmark och allmän platsmark. Irsta-Olsta 2:13 och 2:10 blir båda sannolikt deltagande i den samfällighetsförening som ska förvalta gemensamma anläggningar i planområdet i form av naturmark, gator, miljöbod med mera. Västerås stad får lösa in mark för pumpstation om det behövs för att säkerställa markens användning (6 kapitlet 13 § plan- och bygglagen). Västerås stad ska även lösa in marken om fastighetsägaren begär det (14 kapitlet 14 § plan- och bygglagen). När det gäller den allmänna platsmarken med enskilt huvudmannaskap är det den framtida samfällighetsföreningen som har en skyldighet att förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken om fastighetsägaren begär det. Ersättningen för marken ska då bestämmas enligt de förhållanden som rådde innan detaljplanen antogs, det vill säga då marken utgjordes av icke-planlagd naturmark.

## Tekniska frågor

### Trafik

Exploateraren ansvarar för utbyggnaden av infrastruktur inom området.

### Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik trafikerar för närvarande området.

### Invasiva arter

Spridd över planområdet finns grupper av plantor av arten Gullris, som är en invasiv art. När detaljplanen genomförs är det viktigt att jordmassor hanteras på ett sätt som förhindrar spridningen av arten.

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

Exploateringsområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten- och

spillvattennät genom överföringsledningar från Irsta som driftas av Mälarenergi.

### **Ledningsflytt**

Vattenfall Eldistribution AB har 0,4 kV luftledningar som passerar över aktuellt område. Flytt eller borttagning av befintlig elnätanläggning utförs av Vattenfall efter beställning av exploatören. Exploatören bekostar denna flytt.

Skanova har teleledningar i anslutning till angränsande befintliga bostadsfastigheter och stolpar inom planområdet. Stolparna kommer att tas ned i samband med planens genomförande. Kostnaden för detta kommer att bäras av exploatören.

### **Elförsörjning**

Vattenfall Eldistribution har ansvaret för elförsörjningen av området.

### **Dagvatten**

Dagvattenanläggningarna i detaljplanen utgörs av 1 meter breda och lika djupa diken längs båda sidorna av lokalgatorna. Dessa byggs ut i samband med gatubyggnationen och kommer överlämnas till den framtida samfällighetsföreningen för drift och skötsel. Planområdet kommer inte att ingå i något kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

### **Brandpostnät**

Exploatören ansvarar för att bekosta brandposter. Bestämning av lägen för brandposter ska ske i samråd med Räddningstjänsten Mälardalen samt Mälarenergi.

## **Anmälan och tillstånd**

### **Fornlämningar**

Arkeologisk utredning har tagits fram av *Arkeologikonsult*, 2020:3270. En av fornlämningarna inom utredningsområdet har undersökts och tagits bort. Det krävs inte någon fortsatt arkeologisk undersökning. Hänsyn har också tagits till

övriga fornlämningar inom eller intill planområdet och därför behövs ingen ytterligare arkeologisk utredning.

Exploatören ansvarar för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen om fornlämningar berörs av exploaterings- eller markarbeten.

### **Biotopskydd**

Ett träd med mistlar finns i området.

### **Förorenad mark**

Om markföroreningar hittas ska Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Västerås stad kontaktas.

## **Ekonomiska frågor**

### **Kostnader**

Kostnader för genomförandet av planen, exempelvis lantmäteri-förrättning, bekostas av exploatören. Flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Mälarenergi bygger och bekostar VA-ledningar till området och inne i området. Anslutningsavgift för respektive fastighet står respektive kommande fastighetsägare för.

Exploatören bekostar eventuell utbyggnad av brandpostnät.

# Konsekvenser

## Miljö kvalitetsnormer

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

## Hållbarhetsbedömning

### Ekologisk hållbarhet

Irsta-Olsta är ett lågexploaterat område på drygt en kilometers avstånd från närmaste tätort Irsta. Det innebär för området lägre trafikbuller och lägre nivåer av luftföroreningar än vad som skulle förväntas i ett mer centralt läge. Nyligen har busslinjen som trafikerade området lagts om till den nya vägen till Gäddeholm. Planen medför inga ändringar av kollektivtrafiken enligt kollektivtrafikförvaltningen, Region Västmanland. Det saknas också en genomförbar lösning för finansiering och drift av en gång- och cykelväg till serviceorten Irsta där närmaste busshållplats finns. Det innebär att boende i området i huvudsak kommer använda bil som transportmedel, vilket kan väntas öka utsläppen av koldioxid och andra skadliga ämnen och partiklar till luften jämfört med att planlägga en annan plats med bättre kollektivtrafikförsörjning.

Planen berör inte jordbruksmark och inte heller någon skogsmark av betydelse för skogsnäringen. Inga särskilda naturvärden påverkas av exploateringen.

Ny bebyggelse med vägar innebär generellt sett mer hårdgjorda ytor. Dagvattenutredningen visar att föreslagna dagvattenlösningar för att klara fördröjningsbehovet också har en renande effekt, vilket är positivt. Den samlade bedömningen av effekten på recipienten som görs, om föreslagna dagvattenåtgärder tillämpas, motsvarar en något höjd föroreningsbelastning än den befintliga belastningen från ett grönområde, vilket anses vara så lågt som

det går att nå med åtgärder inom området. Halterna av flera metaller kan väntas minska kraftigt. Även halterna av kväve kan väntas minska kraftigt, vilket är mycket positivt med tanke på att övergödning är ett av Limstabäckens största problem. Bland de ökande halterna finns nickel, fosfor och kvicksilver. De förväntade nivåerna av kvicksilver kommer dock efter exploateringen ändå att vara en bra bit under riktvärdet för högsta tillåtna halt. Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte försämrar möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna för vatten i recipienten.

### Social hållbarhet

Området ligger cirka 1,2 km från serviceorten Irsta. I Irsta finns den huvudsakliga samhällsservicen för det här området i form av 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. Ur ett trygghets- och säkerhetsperspektiv leder också planförslaget till att fler människor kommer att röra sig längs väg 543 som har stora brister ur trafiksäkerhetssynpunkt, särskilt för oskyddade trafikanter.

Detaljplanen kommer att möjliggöra en samling nya bostäder i ett naturskönt läge där efterfrågan på fler bostäder sannolikt är hög. 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.

### Ekonomisk hållbarhet

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse på en plats som idag är närmast obebyggd. Infrastruktur, både i form av ledningar och gator, behöver anläggas från grunden. Befintlig infrastruktur kan bara i liten utsträckning nyttjas. I

jämförelse med andra lokaliseringar närmare en tätort som Irsta eller Västerås är sannolikt anläggningskostnaderna och resursbehovet större här. Samtidigt är markförhållandena goda och det finns inga indikationer på att marken blir ovanligt svår att bereda för bostadsexploatering; den har naturliga förutsättningar för den tänkta användningen. Efterfrågan på bostäder i det här läget är troligen också hög.

### Kulturmiljö

Riksintresset Irsta U 24 är ett geografiskt stort riksintresseområde som löper från utkanten av den sammanhållna bebyggelsen i Irsta ner till Mälaren. Motiveringen till riksintresset är de fornlämningsmiljöer som speglar den tidiga järnålderns landskapsutnyttjande. Som uttryck för detta finns betydande bronsålderslämningar i form av stensättningar, både ensamliggande och sammanförda till gravfält, skärvstenshögar och skålgropsförekomster såväl som högar, resta stenar och stensträngssystem från järnåldern.

I Irsta är det känsligt att bebygga impedimentmark då det splittrar upp och fragmentiserar den unika fornlämningsmiljön, vilket minskar avläsbarheten. På ett flertal platser inom riksintresset är detta läsbart genom långa siktlinjer över öppna marker.

För att bibehålla riksintressets läsbarhet med den långa kontinuiteten är det viktigt att inte försvåra läsbarheten av riksintresset genom att bebygga de öppna markerna. Det är också viktigt att ny bebyggelse utformas så att den passar in i den lokala byggnadstraditionen. För att undvika en sådan skada har detaljplanen en rad utformningsbestämmelser. Syftet är att utgå från Irstas lokala byggnadstradition och utforma bebyggelsen utifrån den karaktären. Ny bebyggelse får sadeltak i traditionella färger som rött eller svart, och 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. Genom detaljplanen skyddas naturmark som bidrar till upplevelsen av riksintresseområdet med skog i höjdlägen. Vägarnas sträckning behålls utanför planområdet och även i vissa kortare partier inom planområdet.

Västerås stad upplever ett ökat bebyggelsetryck i Irsta genom ett flertal förfrågningar om exempelvis förhandsbesked. För att undvika kumulativ skada på riksintressets värden och värna den värdefulla kulturmiljön vill staden att bebyggelsen regleras genom detaljplan. Inom detaljplan krävs lov för att exempelvis måla om byggnader och ändra markförhållanden på tomterna och detaljplanens intentioner om att värna Irstas kulturhistoriska värden kan på så vis bibehållas. Utanför detaljplan krävs det inte bygglov för att färga om byggnader, göra mindre tillbyggnader eller ändra markens topografi, vilket riskerar att skada riksintressets värden på sikt. Så för att undvika kumulativ skada på riksintresset vilket en spridd bebyggelse kan ge, skapas här en ny årsring som istället bidrar till bebyggelsekontinuiteten i Irsta.



*Bilden är ett fotomontage taget från sydväst och visar ungefär hur exploateringen kan komma att se ut.*



## Samlad bedömning

Den samlade bedömningen av detaljplanens hållbarhet är att resultatet varierar beroende på både skala och parameter. Ur ett mycket lokalt perspektiv finns flera fördelar ur både ekologisk, social och ekonomisk synpunkt. Inga särskilda naturvärden förstörs, och de boende drabbas sannolikt inte av buller eller föroreningar. Platsen blir troligen en eftertraktad boendemiljö med goda möjligheter för starka sociala band mellan grannarna. Den största nackdelen på ett lokalt plan kan bli trygghets- och säkerhetsperspektivet samt rörelsefriheten för dem som inte kan använda bil av olika orsaker. Främst kan man anta att detta drabbar barn, äldre och människor som inte kan köra bil av medicinska orsaker. Ur ett kommunalt, regionalt eller till och med globalt perspektiv finns ett antal nackdelar. Utsläppen av växthusgaser och partiklar blir antagligen relativt högt per invånare, och trafiken som alstras inom detaljplanen kommer med stor sannolikhet att belasta trafiksystemet både i Irsta och stora delar av Västerås stad. Den mesta av infrastrukturen som behövs för ett bostadsområde behöver byggas ut från grunden, vilket inte är resurseffektivt.

## Förutsättningar

### Tidigare ställningstaganden

#### Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Detaljplanen ligger inom området ”vid Irsta och Kärrbo” som utgör riksintresse för naturvården, geovetenskap. Området är utpekad för dess mycket framträdande De Geermoräner, huvudsakligen belägna i jordbrukslandskap och därigenom lätt iakttagbara. På moränryggarna finns på flera håll rester av det gamla kulturlandskapets ängsflora. Huvudkriteriet för riksintresset är: Område med framstående exempel på landskapstyper eller naturtyper som särskilt väl visar landskapets utveckling samt processer och naturlig utveckling i olika ekologiska system. Två De Geermoräner/drumliner finns inom planområdet.

Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Irsta (U31) vilket karaktäriseras av en fornlämningsmiljö som speglar bronsålderns och den tidiga järnålderns landskapsutnyttjande.

Detaljplanen ligger inom riksintresse för både Försvarmaktens väderradar och flyghinder men innehåller inga höga byggnadsverk.

#### Kulturmiljöhänsynsområde

Planområdet ingår i kulturmiljöhänsynsområde Irsta-Springsta. Området karaktäriseras av en äldre bebyggelsestruktur främst på höjdryggar i landskapet, utmed en gammal vägstruktur. Omgivande gårdar och bebyggelsemiljöer utgörs bland annat av utpekad värdefull bebyggelse och bebyggelseområden.

#### Översiktliga planer

Detaljplanen avviker från grunddragen i Västerås stads översiktsplan - strategierna *Bostäder för alla* och *Livskraftig landsbygd med starka serviceorter* följs dock till viss del. Planeringen i Västerås ska stärka serviceorternas utvecklingsmöjligheter och erbjuda varierande boendemiljöer

och ge goda förutsättningar för det lokala näringslivet. Komplettering av bebyggelsen i serviceorter ökar möjligheten att behålla och utveckla såväl den kommersiella som kommunala servicen. Eftersom planområdet saknar både kollektivtrafikförsörjning och goda möjligheter att ta sig till och från området till fots eller med cykel är dock planförslaget inte förenligt med översiktsplanen.

Föreslaget område ligger utanför området för planprogram Irsta, Pp26 (2009).

### **Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser**

Ingen gällande detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser finns.

### **Bedömning av miljöpåverkan**

Byggnadsnämnden har i beslut 2020-11-19 § 294 tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3§ miljöbalken. En strategisk miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Samråd om behovsbedömning har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

### **Platsanalys**

Området ligger på en plåtå i ett jordbrukslandskap. Fastigheten Irsta-Olsta har tidigare varit bevuxen med skog. Nu är det en skoglig föryngringsyta/kalhygge med några enstaka tallar.

### **Bebyggelse**

#### **Bebyggelse**

Fastigheten Irsta-Olsta 2:13 är obebyggd i den del som omfattas av detaljplanen. Irsta-Olsta 2:10 är bebyggd med ett friliggande enbostadshus.

## **Mark och vatten**

### **Naturmiljö**

En naturvärdesinventering har tagits fram för området, *Calluna AB*, 2021-12-08. Inventeringen visar att det vid inventeringstillfället fanns två objekt med naturvärden på platsen: en mistelförekomst och ett småvatten. Småvattnet finns inte längre kvar, men mistelförekomsten gör det. Trädet som misteln finns i bedöms vara av naturvärdesklass fyra på en fyrgradig skala och alltså ha ett ”visst naturvärde”.

### **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk undersökning har tagits fram för området. Jordarten är huvudsakligen morän med inslag av lera. Det finns inga indikationer på att de geotekniska förhållandena skulle vara olämpliga för bostadsbebyggelse.

### **Vattenområden, dagvatten och översvämning**

Planområdet innehåller i sig självt inga vattenområden, men dagvattnet från området når till slut Mälaren via Limstabäcken. Dagvattensituationen och översvämningsrisken har undersökts genom en dagvattenutredning.

Till största del avrinner vatten från området mot sydväst. Det finns dock några mindre delflöden mot väster, norr, öster och sydost. Flödena som går mot norr och öster leder till ett markavvattningsföretag innan de når Limstabäcken. En av förutsättningarna för planarbetet har varit att markavvattningsföretaget inte ska behöva ta emot större mängder vatten när detaljplanen är genomförd än vad det gör idag.

## Infrastruktur

### Gång-, cykel- och biltrafik

Det finns inga större vägar inom planområdet idag. En mindre väg förbinder Irsta-Olsta 1:3, 1:13 och 2:10 med väg 543.

### Parkering och angöring

Det finns inga parkeringsplatser i området idag.

### Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik till området idag.

### Teknisk försörjning

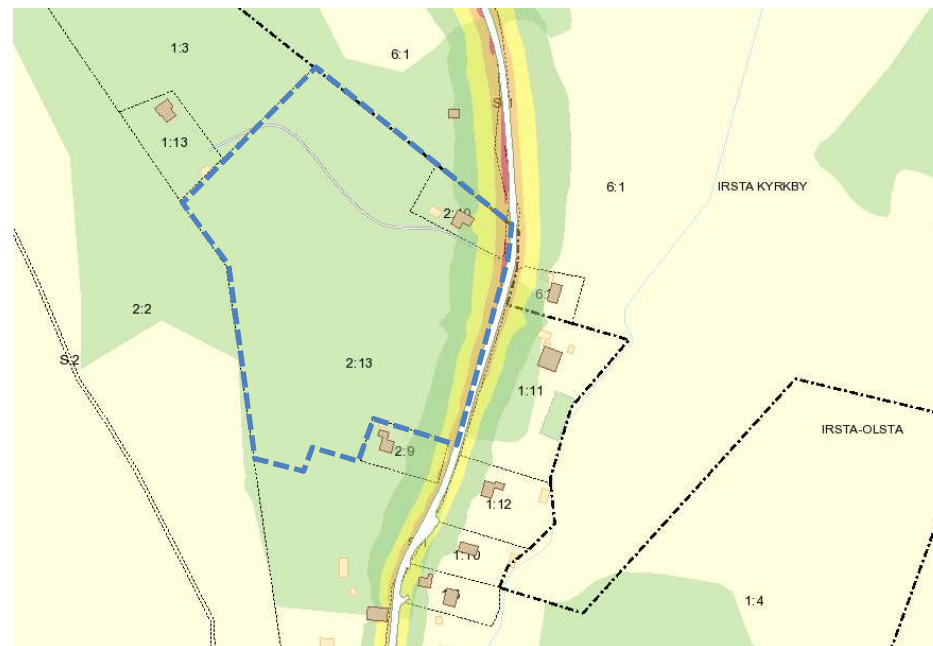
I området finns det 0,4 kV luftledningar för el och dessa behöver flyttas. Flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. Ifall dessa luftledningar inte flyttas så ska minsta avstånd mellan byggnad och luftledning på lågspänningsnivå vara 5 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.

Skanova har teleledningar i anslutning till angränsande befintliga bostadsfastigheter och stolpar inom planområdet. Stolparna kommer att tas ned i samband med planens genomförande. Kostnaden för detta kommer att bäras av exploatören.

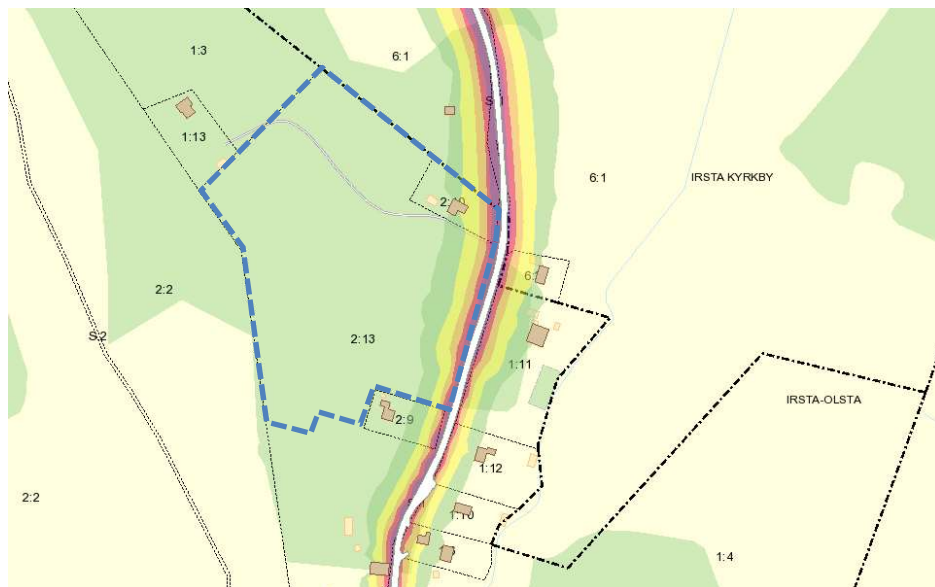
## Risker och störningar

### Trafikbuller

Trafiken på väg 543 har medfört att en trafikbullerutredning krävts för planarbetet. Bullernivåerna nära vägen på sträckan förbi området uppgår till mellan 50 och 60 decibel ekvivalentnivå. De maximala nivåerna längs samma sträcka kan antas uppgå till över 70 decibel.



Kartbild över väg 543 förbi planområdet och de ekvivalenta bullernivåerna. Gul färg tyder på nivåer över 55 decibel; orange över 60. Planområdet är markerat med blå streckad linje.



Kartbild över väg 543 förbi planområdet och de maximala bullernivåerna. Gul färg tyder på nivåer över 70 decibel; orange över 75 och röd över 80. Planområdet är markerat med blå streckad linje.

### Skred och ras

Geoteknisk undersökning har tagits fram för området och ger inga indikationer på att marken skulle vara olämplig för bebyggelse med hänsyn till skred och ras.

### Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns på platsen.

### Radon

Mätningar av radonvärden i närområdet visar generellt på årsmedelvärde under 200 Bq/m<sup>3</sup>. Området bedöms således inte vara inom radonriskområde.

### Lukt och allergener

Inga kända lukter eller allergener påverkar området. I närområdet finns det inte några anläggningar för större djurhållning, men på två platser förekommer enstaka hästar. Avstånden till båda dessa platser är dock mer än 300 meter som minst från planområdet, vilket gör att risken för spridning av allergener till bostäderna bedöms vara mycket liten. Planområdet ligger dessutom i en högre del av terrängen, vilket ytterligare minskar risken.