



VÄSTERÅS STAD

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Datum 2021-04-20 Diariernr 2018/00047

1 (7)

Marie Ahnfors
Marie.ahnfors@vasteras.se

Byggnadsnämnden DP 1920

Kopia till
Se lista på sista sidan

Detaljplan Dp 1920 för Litslunda 1:4, Skästa byväg, Västerås GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 2019-06-12, § 163, att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Litslunda 1:4, Skästa byväg.

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande enligt PBL 2010:900.

Planens syfte

Syftet med planen är att utreda möjligheten att bygga nya bostäder som friliggande småhus och radhus/parhus samt en ny förskola. Bebyggelsen ska anpassas till kulturlandskapet och ansluta till befintligt småhusområde avseende placering och gestaltning.

Granskning

Hur granskningen har bedrivits

Detaljplanen har varit utsänd på granskning under 18 januari – 26 februari 2021. Granskningsförslaget har under samma tid varit utställt i Stadshuset och på Stadens hemsida samt Bostad Västerås hemsida.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Under granskningen inkom sammanlagt 12 yttranden varav sju yttranden inte hade några synpunkter.

Fem remissinstanser har haft erinringar. De inkomna synpunkterna gäller främst: kulturmiljö, naturvärden och förtydliganden i genomförandebeskrivningen.

Organisationsnr: 212000-2080

Postadress
Västerås stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

Telefon direkt
021-39 32 94

Kontaktcenter
021-39 00 00

Webbplats
www.vasteras.se

E-post
kontaktcenter@vasteras.se

Ändringar efter granskningen

Efter granskningen har planbeskrivningen ändrats

- I kapitlet Fastighetsbildning tas uppgift om antal möjliga fastigheter som kan styckas bort.
- I kapitlet Gemensamhetsanläggning och samfälligheter ändras text till att gemensamhetsanläggning "kan" ändras och att servitut med rättighetsnummer 1980K-2011/132.2 och 1980K-2011/134.4 kan komma att beröras vid en framtida anläggningsförrättning.
- I kapitlet Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda ändras planbeskrivning så att Litslunda 1:4 "kan" avstå mark som blir kvartermark och allmän platsmark. Planbeskrivningens skrivelser om att Litslunda 1:8 utanför planområdet berörs av gemensamhetsanläggning för väg tas bort.
- I kapitlet Ekonomiska frågor kompletteras texten med uppgift om att fastighetsägare kan vara tvungna att betala ersättning för upplåtet utrymme vid inrättande av gemensamhetsanläggning eller upphävande av servitut, samt vad gäller ekonomiska konsekvenser vid kombinerade ändamål.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas synpunkter som inkommit under granskningstiden samt stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer.

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

- Trafikverket
- BUF Grundskolenämnden
- BUF Förskolenämnden
- Miljö- och konsumentnämnden
- Polisen
- Mälarenergi
- VAFAB Miljö

Nedan presenteras alla synpunkter som lämnades på granskningshandlingen.

1. LÄNSSTYRELSEN

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Övrigt

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att det i plankartan tydligt bör framgå färgsättning samt reglering av takutformning av planerad bebyggelse med hänvisning till kulturlandskapet.

Kommentar: I granskningsversion av plankarta framgår att tak ska ha en minsta takvinkel om 20° och utformas med tegelfärgade takpannor samt att fasad ska

utföras med träpanel. Kulör regleras inte i detaljplanen då bestämmelsen skulle bli antingen alltför vag och svårtolkad eller alltför styrande. Kulör hanteras i bygglovskedet.

2. TRAFIKVERKET

Inga synpunkter

3. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Vid genomgång av detaljplanens granskningshandlingar, daterade 2020-12-08 har följande noterats.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

- Plankartan bör kompletteras med bestämmelse som anger att endast miljöbod kan byggas inom området. Lantmäterimyndigheten vill flagga för att det finns viss osäkerhet kring fastighetsbildning enligt detaljplanen vad avser området för miljöbod (detaljplanen möjliggör avstyckning av området). Lantmäterimyndigheten bedömer det som osäkert kring om en sådan fastighetsbildning skulle vara förenlig med 3 kap fastighetsbildningslagen. Lantmäterimyndigheten ställer sig även tveksam kring om fastigheten skulle vara attraktiv på marknaden och vem som skulle förvärva en sådan fastighet.

Plankartan kan kompletteras med "g" för område vilket ska vara reserverat för gemensamhetsanläggning för väg. Genom kompletteringen tydliggörs det vad planförfattaren avsett.

Kommentar: Ingen åtgärd. Användningsbestämmelsen "Bostad" rymmer bostadskomplement (Boverkets allmänna råd (2014:5) avsnitt 4:2).

Planbeskrivning:

I kapitlet Social Hållbarhet anges att lekplatser med damm och pulkabacke kommer att anordnas inom området. Aktuell detaljplan saknar bestämmelser som styr att lekplats, damm och pulkabacke ska finnas inom planområdet.

Kommentar: Ingen åtgärd. Planbeskrivningen innehåller beskrivning av projektet som inte regleras på plankartan i detta fall.

I kapitlet Fastighetsbildning anges att planen möjliggör för bildande upp till 24 nya bostadsfastigheter och en förskolefastighet. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att planbeskrivningen inte ska innehålla uppgifter om hur många fastigheter som kan bildas då det är svårt att förutse. I kapitlet Gemensamhetsanläggning och samfälligheter anges att gemensamhetsanläggning ska bildas för Skästa byväg. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att planbeskrivningen endast anger att gemensamhetsanläggning "kan" bildas på Skästa byväg. Prövning om gemensamhetsanläggning kan inrättas för vägen avgörs först i samband med en lantmäteriförrättning. Kapitlet anger att servitut med rättighetsnummer 1980K-2011/132.2 och 1980K-2011/134.4 berörs. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att planbeskrivningen redogör för att servituten kan komma att beröras vid en framtida anläggningsförrättning.

Kommentar: Planbeskrivning ändras enligt yttrandet.

Under kapitlet Servitut och ledningsrätter tas infartsvägen till planområdet upp. Det är önskvärt att det finns en tydligare struktur i planbeskrivningen vad gäller infartsfrågan. I tidigare kapitel Gemensamhetsanläggning och samfälligheter anges tex. att gemensamhetsanläggning ska bildas för vägen.

Kommentar: Ingen åtgärd

Av kapitlet Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda bör det framgå att Litslunda 1:4 "kan" avstå mark som blir kvartersmark och allmän platsmark. Kapitlet anger även att Litslunda 1:8 utanför planområdet berörs av en blivande gemensamhetsanläggning för väg, ledningsdragning (VA) m.m. Lantmäterimyndigheten bedömer att dessa konsekvenser avser är en följd av detaljplan 1980K-P2007/73 och således inte bör redovisas i denna planbeskrivning. Lantmäterimyndigheten vill även flagga för att det inte finns några garantier för att gemensamhetsanläggning kommer bildas för de angivna ändamålen. I dagsläget (2021-02-03) finns endast en ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning. Ärendet har inte tagits upp för prövning. Kapitlet Ekonomiska frågor bör kompletteras med en redogörelse för ekonomiska konsekvenser vid upphävande av servitut samt inrättande av gemensamhetsanläggning. Fastighetsägare kan tex. vid inrättande av gemensamhetsanläggning vara tvungna att betala ersättning för upplåtet utrymme.

Kommentar: Planbeskrivning ändras enligt yttrandet.

Vidare bör kapitlet kompletteras vad avser de ekonomiska konsekvenserna av kombinerade ändamål, i detta fall skola (BS). Redovisning av kommunens rätt respektive skyldighet till inlösen av marken bör framgå av genomförandebeskrivningen. Det bör även framgå vad som gäller efter att en enskild aktör fått beviljat bygglov inom sådant markområde. Vad som är kvartersmark för annat än enskilt byggande får för planer framtagna enligt ÄPBL och senare avgöras vid genomförandet. Detta kan och ska inte med någon bindande beteckning avgöras och redovisas i plankarta och planbestämmelser. Däremot bör som stöd för genomförandet redovisas en bedömning av vad som är kvartersmark för annat än enskilt byggande i planbeskrivningen. Där bör också redovisas de särskilda regler som gäller för genomförandet och de konsekvenser ett sådant konstaterande medför. Lagreglerna om detta finns i 6 kap. 13 § (lösenrätt), 9 kap. 32 a § (bygglov) och 14 kap. 14 § PBL (lösenskyldighet).

Kommentar: Planbeskrivning ändras enligt yttrandet.

Ändringar med anledning av Lantmäterimyndighetens yttrande:

Planbeskrivning:

- I kapitlet Fastighetsbildning tas uppgift om antal möjliga fastigheter som kan styckas bort.
- I kapitlet Gemensamhetsanläggning och samfälligheter ändras text till att gemensamhetsanläggning "kan" ändras och att servitut med rättighetsnummer 1980K-2011/132.2 och

1980K-2011/134.4 kan komma att beröras vid en framtida anläggningsförrättning.

- *I kapitlet Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda ändras planbeskrivning så att Litslunda 1:4 "kan" avstå mark som blir kvartersmark och allmän platsmark. Planbeskrivningens skrivelser om att Litslunda 1:8 utanför planområdet berörs av gemensamhetsanläggning för väg tas bort.*
- *I kapitlet Ekonomiska frågor kompletteras texten med uppgift om att fastighetsägare kan vara tvungna att betala ersättning för upplåtet utrymme vid inrättande av gemensamhetsanläggning eller upphävande av servitut, samt vad gäller ekonomiska konsekvenser vid kombinerade ändamål.*

4. BUF GRUNDSKOLENÄMNDEN

Inga synpunkter.

5. BUF FÖRSKOLENÄMNDEN

Inga synpunkter

6. MILJÖ- OCH KONSUMENTNÄMNDEN

Inga synpunkter

7. POLISEN

Inga synpunkter

8. POST NORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

***Kommentar:** Vi noterar skrivelsen.*

9. MÅLARENERGI

Inga synpunkter

10. VAFAB MILJÖ

Inga synpunkter

11. REGION VÄSTMANLAND, KOLLEKTIVTRAFIKFÖRVALTNINGEN

Kollektivtrafikförvaltningen har tagit del av rubricerande ärende och nedan följer förvaltningens synpunkter.

I detaljplanen framkommer att planförslaget inte innebär ändringar för kollektivtrafiken. Närmaste busshållplats finns cirka 3 km från planområdet och trafikeras av buss 514. Utöver det finns anropsstyrd trafik med linje 114A cirka 1,5 km från området. Kommunen försörjer området med skolskjuts. Busslinje 514 är en regional busslinje med resande mellan kommunhuvudorterna Surahammar och Västerås som huvudsakligt uppdrag. I och med att området ökar i betydelse med fler bostäder ser Kollektivtrafikförvaltningen ett behov av attraktiv kollektivtrafikförsörjning, vilket kommunen ansvarar för. I dagsläget har busslinje 514 ett relativt tätt trafikutbud. I och med att Region Västmanland i framtiden planerar att utöka tågtrafiken på Bergslagspendeln, kommer samtidigt den parallellgående regionala busstrafiken att anpassas.

Kommentar: Vi noterar skrivelsen.

12. NATURSKYDDSFÖRENINGEN

Naturskyddsföreningen har tagit del av planförslaget och granskningsutlåtandet. Vi vidhåller att minimum hela område 1 i naturvärdesinventering bör bevaras med bete för att bevara naturvärdena och de värdefulla asparna. Vi önskar därför att kommunen driver frågan att fårägaren trots denna inskränkning är villig att fortsätta med bete.

Kommentar: Kommunen gör ställningstagandet att den negativa påverkan på naturvärden som följer av att en del av naturvärdesområde 1 tas i anspråk inte är av sådan dignitet att det bör hindra bostadsutveckling i området. Som kompensation för att vissa hålträd fälls avses holkar sättas upp. Större delen av betesmarken finns kvar.

Samlad bedömning

Detaljplanen har ändrats efter granskningen men ändringarna bedöms inte som väsentliga. Det innebär att detaljplanen bedöms kunna gå vidare för antagande utan att ny granskning behöver genomföras.

Kvarstående synpunkter

Detaljplanen lämnas till antagande med kvarstående synpunkter från en remissinstans och två sakägare. Synpunkterna handlar om dels invändningar mot naturvärden som inte bevaras dels missnöje med placering av förskoletomt och miljöbod.

Marie Ahnfors

Planhandläggare
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

Telefon direkt: 021-39 32 94
Marie.ahnfors@vasteras.se

Kopia till

Länsstyrelsen
Teknik- och fastighetsförvaltningen
Sökande

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

Naturskyddsföreningen

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

410

490

Sakägare som bedömts ha fått synpunkter tillgodosedda från samrådet och/eller granskningen:

340

350

380

390

400

420