

**Detaljplan för del av Skädduga
12:1 m.fl., Prästgårdet,
Skultuna, Västerås
Dp 1976**

PLANBESKRIVNING

16 april 2024

GRANSKNINGSHANDLING

Standardförfarande

Granskningstid: 6 maj – 27 maj 2024

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

Diarienummer 2020/01281

Innehållsförteckning

Infrastruktur26

VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	3
Planförfarande	3
INLEDNING	4
PLANFÖRSLAG	7
Motiv till planbestämmelser.....	7
Övergripande gestaltungsprinciper.....	11
Bebyggelse	12
Mark och vatten.....	12
Infrastruktur.....	14
Risker och störningar	14
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	16
Organisatoriska frågor.....	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	17
Prövning enligt annan lagstiftning.....	17
KONSEKVENSER	18
Miljö.....	18
Riksintresse	18
Natur.....	18
Markhushållning.....	18
Hälsa och säkerhet.....	19
Sociala konsekvenser	19
Stadsbild och kulturmiljö	19
Trafik och mobilitet.....	19
Samlad bedömning.....	19
FÖRUTSÄTTNINGAR	20
Tidigare ställningstaganden.....	20
Platsanalys.....	20
Bebyggelse	21
Mark och vatten.....	22

Vad är en detaljplan?

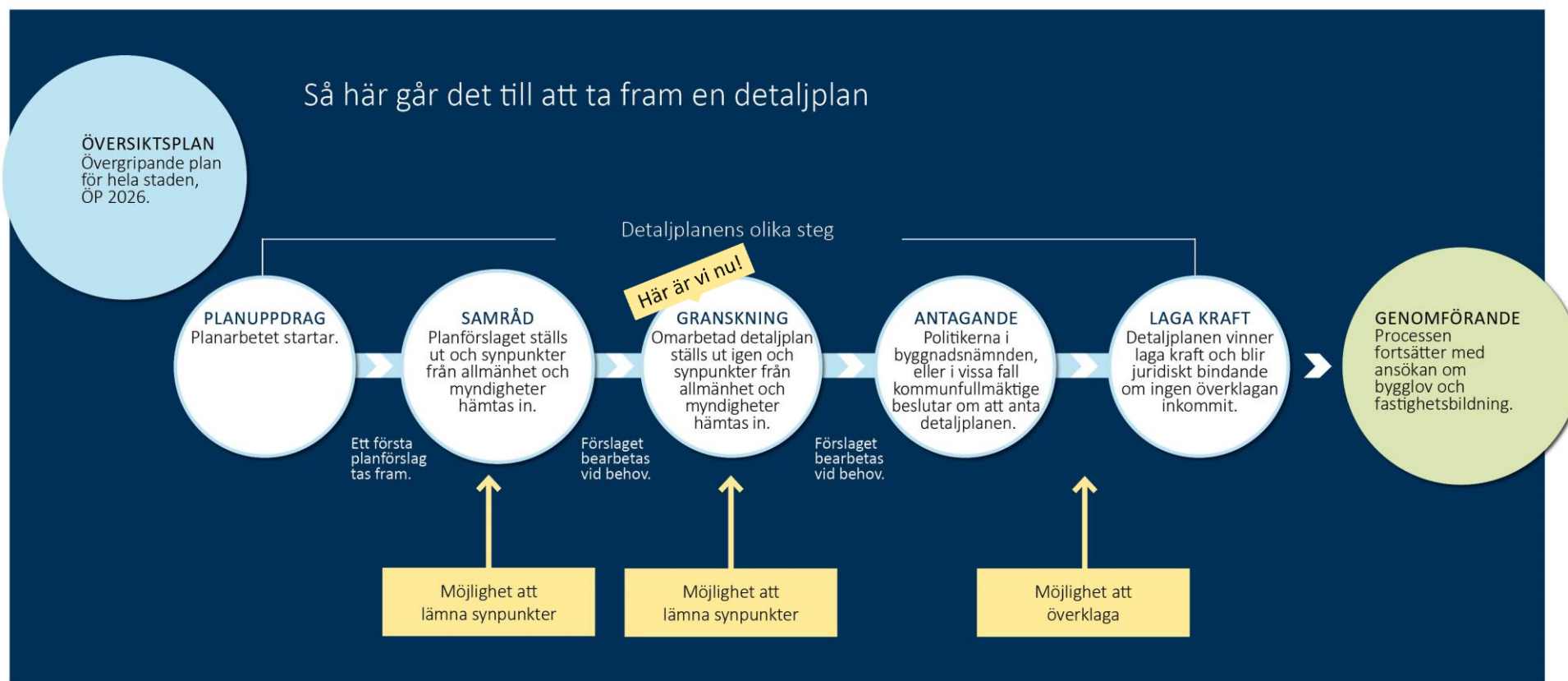
En detaljplan talar om hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område. Det kan handla om ett kvarter eller några fastigheter. En ny detaljplan görs för att ta reda på om ett område är lämpligt för en viss användning, exempelvis bostäder eller kontor. Detaljplanen består av en juridiskt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

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

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

Planförfarande

Detaljplanen planläggs med standardförfarande.



Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av enbostadshus, rad-, par- och/eller kedjehus, som passar väl in med området och omgivningen i sin utformning och storlek.

Huvuddrag

Detaljplanen innebär en utbyggnad av bostäder i sydöstra delen av Skultuna. Planförslaget möjliggör för cirka 60 bostäder fördelat på enbostadshus och kedjehus/radhus/parhus.

Idag utgörs planområdet av åker- och naturmark. Naturen kommer att behållas och två av tre åkerholmar som finns inom området kommer att skyddas.

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela eller delar av fastigheterna Skädduga 4:1, 12:1, 12:6, 12:7, 12:8, Skultuna Prästgård 1:1 och Skultuna Prästgård 1:57 som ägs av Västerås stad.

Genomförandetid

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

Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning och illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Dagvattenutredning del 1, *Sweco*, 28-10-2022
- Dagvattenutredning del 2, *Sweco*, 30-06-2023, *uppdaterad* 26-03-2024

- Naturvärdesinventering, *Calluna*, 28-11-2022
- Trafikbulerutredning, *WSP*, 2023-05-23
- Geoteknisk undersökning, *WSP*, 16-12-2022
- Trafikutredning, *Sigma*, 12-06-2023, *uppdaterad* 04-04-2024
- Barnkonsekvensanalys, *Västerås stad*, 28-09-2023, *uppdaterad* 26-03-2024

Politiska beslut

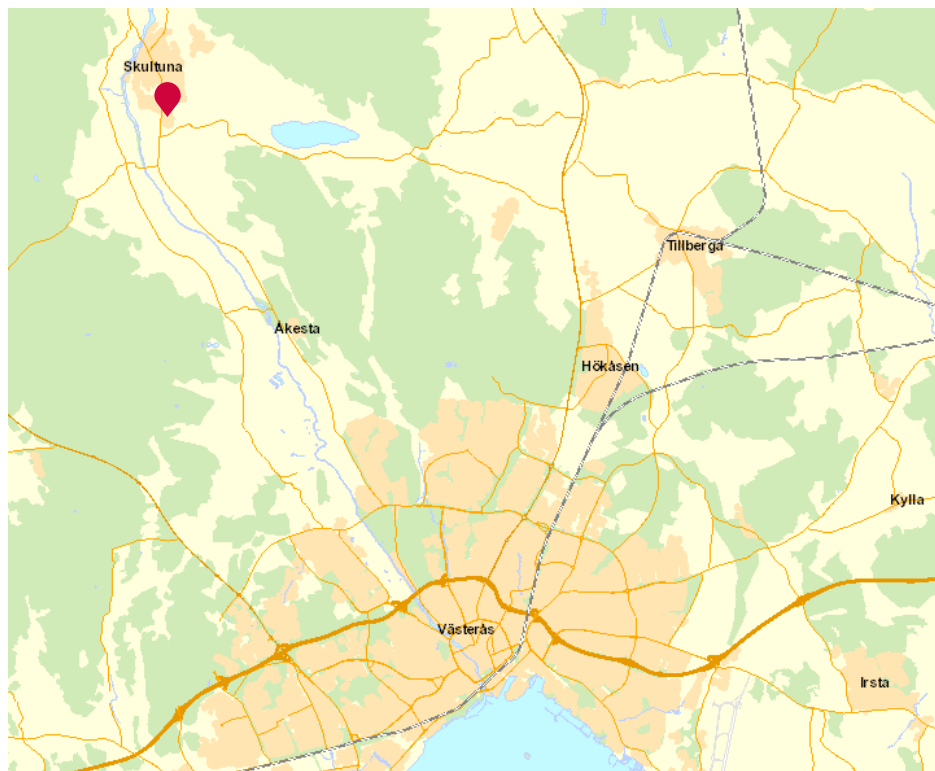
Byggnadsnämnden beslutade 8 april 2022, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram på uppdrag av byggnadsnämnden av planarkitekt Jasmina Trokic i samarbete med tjänstepersoner från Västerås stad.

Läge

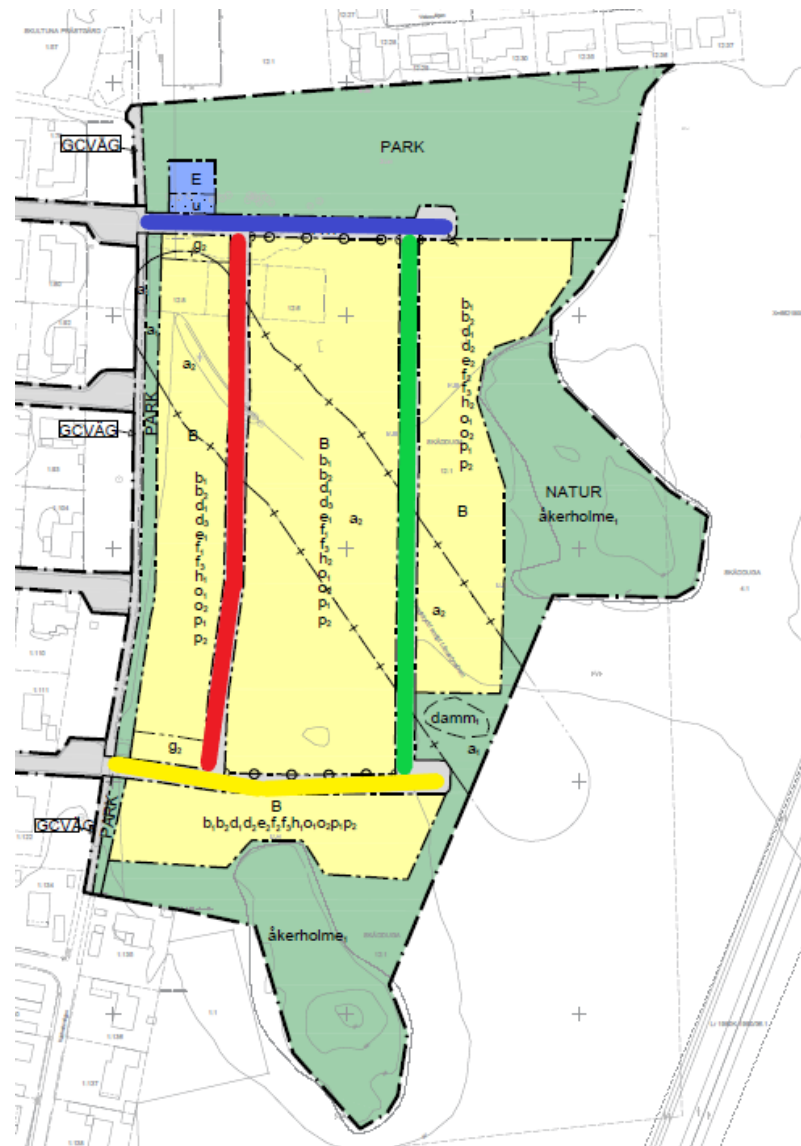
Detaljplaneområdet är ungefär 7 hektar och är beläget 13 kilometer norr om Västerås centrum i serviceorten Skultuna.



Planområdets läge nordväst om Västerås tätort i södra delen av Skultuna.

Namnsättning

Detaljplanens genomförande kommer innebära att flera nya gator behöver namnges. Kartbilden till höger redovisar alla de nya gatorna med förslag på namn. Gatan längst i norr som redovisas med blå tjock linje föreslås få namnet Krickagatan, den västra gatan med röd tjock linje föreslås få namnet Bläsandsgatan, den östra gatan med grön tjock linje föreslås få namnet Skedandsgatan och den södra gatan med gul tjock linje föreslås få namnet Bombacksgatan.



Illustrationsplan



Två illustrationer som redovisar hur området kan komma att se ut.

Planförslag

Motiv till planbestämmelser

Detaljplanen är framtagen med planbestämmelsekatalogen som började gälla 14 oktober 2021.

Användningsbestämmelser allmän platsmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
GATA Gata	Användningen behövs som angöring till alla användningsbestämmelser på kvartersmark och uppfyller därmed planens syfte. För att säkerställa en god trafikmiljö enligt 2 kap. 6 § PBL är gatan tillräckligt bred för att sammanvändas av de olika trafikslagen. Befintlig gata i väst tas med för att säkra framkomligheten till planområdet och för att genomföra allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap från gällande byggnadsplan där enskilt huvudmannaskap aldrig realiserades.
NATUR Natur	Två områden i detaljplanens södra och östra del planläggs med den här bestämmelsen. Marken utgörs av mycket värdefull naturmark varför den behöver fredas från bebyggelse. På så sätt kan hänsyn tas till naturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.
PARK Park	På två områden i planområdet förekommer den här användningen, norra delen av planområdet är ett av dem. Eftersom planområdet kommer att utgöra sammanhållen bebyggelse ger den här

bestämmelsen förutsättningar att uppfylla 2 kap. 7 § PBL som kräver hänsyn till behovet av bland annat parker.
Detaljplanen medger en omfattande bostadsbebyggelse och därför är det inte lämpligt att de framtida invånarna enbart ska hänvisas till redan existerande parker i närområdet.

Det andra området med denna användning. En mindre parklänga mellan befintligt bostadsområde/befintlig gång- och cykelbana och tillkommande bebyggelse redovisas i plankartan. Detta för att säkerställa att teknisk försörjning, befintlig belysning till gång- och cykelvägen, fortsatt kan finnas kvar där.

Egenskapsbestämmelser allmän platsmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
a₁ Strandskydd inom sekundär egenskapsgräns upphävs.	Den här bestämmelsen införs i de delar av planområdets allmänna platsmark där strandskydd råder. Strandskyddet redovisas tydligt och avser upphävas enligt 4 kap. 17 § PBL.
åkerholme₁ Åkerholme.	Införs inom naturområdet för att tydliggöra var det finns åkerholmar.
damm₁ Torrdamm med en fördröjningsvolym på 150 m³.	Införs för att tydliggöra var torrdamm kommer att placeras.

Användningsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
B Bostäder	Användningen uppfyller planens syfte och möjliggör bostadsbyggande i enlighet med 2 kap. 3 § PBL. Den geografiska avgränsningen av bostadsanvändningen är sådan att den mest värdefulla naturmarken inte tas i anspråk för bostadsbebyggelse, i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.
E Transformatorstation	Användningen uppfyller planens syfte och säkerställer att en transformatorstation kan anläggas inom området, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
d₁ Minsta fastighetsstorlek är 600 m².	Den här bestämmelsen införs i de delar av planområdet där det endast tillåts friliggande enbostadshus. Den minsta fastighetsstorleken ligger på 600 m ² och avser att förhindra en olämplig förtätning samtidigt som en viss flexibilitet tillåts. På detta sätt tar planen hänsyn till stadsbilden och omgivningen enligt 9 kap. 30 § PBL.

d₂ Minsta fastighetsstorlek är 250 m².	Den här bestämmelsen införs i de delar av planområdet där det endast tillåts småhus. Den minsta fastighetsstorleken ligger på 250 m ² och avser att förhindra en olämplig förtätning samtidigt som en viss flexibilitet tillåts. På detta sätt tar planen hänsyn till stadsbilden och omgivningen enligt 9 kap. 30 § PBL..
d₃ Största fastighetsstorlek är 950 m².	Den här bestämmelsen införs i de delar av planområdet där det endast tillåts friliggande enbostadshus. Den minsta fastighetsstorleken ligger på 95 m ² och avser att förhindra en olämplig utglesning samtidigt som en viss flexibilitet tillåts. På detta sätt tar planen hänsyn till stadsbilden och omgivningen enligt 9 kap. 30 § PBL.
h₁ Högsta nockhöjd är 5,5 meter.	Den här bestämmelsen införs i den västra och södra delen av planområdet. En nockhöjd på 5,5 meter bedöms vara en rimlig högsta höjd på ett envåningshus med ett brantare tak. Bestämmelsen gör att bebyggelsen i planområdet inordnar sig i en skala som är bekant för omgivningen som helhet. På så vis tar detaljplanen hänsyn till stadsbild och önskan om en estetiskt tilltalande

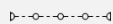
		utformning av bebyggelse enligt 2 kap. 3 och 6 §§ PBL.
h₂	Högsta nockhöjd är 7 meter.	En nockhöjd på 7 meter bedöms vara en rimlig högsta höjd på ett tvåvåningshus med ett brantare tak eller ett rad-, par- eller kedjehus. Bestämmelsen gör att bebyggelsen i planområdet inordnar sig i en skala som är bekant för omgivningen som helhet. På så vis tar detaljplanen hänsyn till stadsbild och önskan om en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse enligt 2 kap. 3 och 6 §§ PBL.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	I södra delen av ”E” – transformatorstation inför denna bestämmelse. Bestämmelsen möjliggör bildandet av ledningsrätter för allmännyttiga underjordiska ledningar till förmån för bland annat vattenledningar. På så vis tas hänsyn till 2 kap. 5 § PBL.
g₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning. Miljöbod.	Två områden i områdets västra del regleras med den här bestämmelsen. Syftet är att

		avsätta ytor för en miljöbod i nordvästra delen av planområdet samt en miljöbod i sydvästra delen av planområdet. På så vis tas hänsyn till 5 kap. 5 §.
p₁	Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Rad- par- och kedjehus får dock sammanbyggas i fastighetsgräns.	Bestämmelsen är nödvändig för att skapa ett respektavstånd mellan dels byggnader och allmän platsmark, dels mellan olika byggnader på granntomter. Genom ett avstånd på några meter kan risken för insyn minskas och privatpersoner får möjlighet att till exempel underhålla fasaderna på sina byggnader utan att ta allmän platsmark i anspråk. På så vis kan en ändamålsenlig struktur och en god helhetsverkan uppnås i linje med 2 kap. 3 och 6 §§ PBL.
p₂	Byggnad ska placeras med minst 6 meters avstånd till gata från vilken infart till fastigheten anordnas.	Bestämmelsen införs i syfte att skapa ett avstånd till gatan från vilken infart till respektive fastighet angörs ifrån. Bestämmelsen skapar en enhetlighet och struktur med möjlighet till förgårdsmark där även fordon kan parkeras inom respektive fastighet utan att hamna på allmän platsmark (gatan). Bestämmelsen bedöms vara nödvändig för att tillräcklig hänsyn ska kunna tas till

		enskilda intressen i detaljplanen, i linje med 2 kap 1 § PBL.
o1	Minsta takvinkel är 27 grader.	Bestämmelsen införs i syfte att skapa en god utformning, för att skapa en enhetlig bebyggelse inom planområdet och hur kommande byggnaderna upplevs i den omkringliggande miljön enligt 4 kap. 11 § PBL.
o2	Största takvinkel är 32 grader.	Bestämmelsen införs i syfte att skapa en god utformning, för att skapa en enhetlig bebyggelse inom planområdet och hur kommande byggnaderna upplevs i den omkringliggande miljön enligt 4 kap. 11 § PBL.
a2	Strandskydd inom sekundär egenskapsgräns upphävs.	Den här bestämmelsen införs i de delar av planområdets kvartersmark där strandskydd råder. Strandskyddet redovisas tydligt och avser upphävas enligt 4 kap. 17 § PBL.
f1	Endast friliggande enbostadshus	På en mängd platser i detaljplanen finns denna bestämmelse vars syfte är att begränsa exploateringen till enbostadshus. Bestämmelsen uppfyller planens syfte att möjliggöra enbostadshus. Den bidrar också till att skapa en sammanhållen och till viss del enhetlig bebyggelseutformning vilket med hänsyn till planens

		syfte är en ändamålsenlig struktur i linje med 2 kap. 3 § PBL.
f2	Endast småhus	Bestämmelsen uppfyller detaljplanens syfte och möjliggör en viss flexibilitet. Inom begreppet ”småhus” ryms rad-, par- och kedjehus. Läget i planområdet och i tätorten Skultuna motiverar till en blandad bebyggelse för en viss variation och till viss del, högre täthet. På så vis planläggs marken för det den är mest lämpad för med hänsyn till läget enligt 2 kap. 2 § PBL och en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § PBL skapas.
f3	Fasadmaterial ska väljas utifrån närliggande bostadsområdets materialpalett, exempelvis tegel och/eller trä. Fasadfärger ska uppföras i dova kulörer utifrån närliggande bostadsområdets färgpalett.	Bestämmelsen uppfyller detaljplanens syfte och bidrar till att skapa en enhetlig bebyggelse som är anpassad till och utifrån sin omgivning enligt 4 kap. 11 § PBL. Planområdet ligger i nära anslutning till riksintresse för kulturmiljövård i söder och bostadsområdet i väster har ett värde då området redogör för en sammanhållen miljö och är en tydlig årsring i samhället.
b1	Takvatten ska avledas ovan mark.	Utförandebestämmelsen läggs på all kvartersmark i

		planområdet. Skälet är att bebyggelsen kommer att behöva skyddas från översvämningar vid väldigt kraftiga regn. Bestämmelsen är nödvändig med hänsyn till 2 kap. 5 § PBL.
b2	Färdigt golv ska vara minst 0,2 meter över angränsande gata.	Utförandebestämmelsen läggs på all kvartersmark i planområdet, undantaget tekniska anläggningar. Skälet är att bebyggelsen kommer att behöva skyddas från översvämningar vid väldigt kraftiga regn. Bestämmelsen är nödvändig med hänsyn till 2 kap. 5 § PBL.
e1	Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean.	Bestämmelsen införs i syfte att sätta en övre gräns för hur tätbebyggd fastigheten kan bli. Exploateringsgraden är rimlig med hänsyn till dels vad man förväntar sig av hustypen samt de boendes behov av friyta. Bestämmelsen är ett sätt att uppfylla planens syfte gällande storlek och 2 kap. 3 och 7 §§ PBL om en ändamålsenlig struktur och lämpliga platser för lek och rekreation.
e2	Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean.	Bestämmelsen införs i syfte att sätta en övre gräns för hur tätbebyggd fastigheten kan bli. Exploateringsgraden är rimlig med hänsyn till dels vad man förväntar sig av hustypen samt de boendes behov av friyta.

		Bestämmelsen är ett sätt att uppfylla planens syfte gällande storlek och 2 kap. 3 och 7 §§ PBL om en ändamålsenlig struktur och lämpliga platser för lek och rekreation.
	Prickmark	Bestämmelsen införs i syfte att marken inte får förses med bebyggelse. U-området regleras med denna bestämmelse för att skapa tydlighet och för att begränsa markens utnyttjande på de platserna enligt 4 kap. 11 §.
	Utfartsförbud	Bestämmelsen införs i syfte att höja trafiksäkerheten och för att styra vilken gata de tillkommande bostäderna behöver angöra sin in- och utfart från. På så vis tas hänsyn till 7 kap. 14 §. Gäller bara fordonstrafik.

Övergripande gestaltungsprinciper

Planeringsprinciperna som ligger till grund för planförslaget är att det ska samspela med befintlig bebyggelse runtomkring planområdet. Planområdet ligger också i direkt anslutning till riksintresse för kulturmiljövård där bystrukturer, speciell färgsättning och småskalig bebyggelse är det som är huvuddragen.

Tillkommande bebyggelse redovisar en viss flexibilitetsförmåga samtidigt som vissa sammanhållande drag kommer att finnas gemensamt för områdets tillkommande bebyggelse. Ett enhetligt gaturum likt omkringliggande befintliga bostadsområden bidrar till att skapa en gemensam karaktär. Planförslaget präglas av en anpassning till terrängen, småskalighet i

kvartersstruktur och gatumiljöer med hänsyn till kommande mindre byggnadsvolymer.

Bebyggelse

Bebyggelse

Den övervägande delen av områdets bebyggelse blir enbostadshus. I vissa delar av detaljplanen kan villor, radhus, parhus och kedjehus blandas inom ramen för detaljplanens flexibla planbestämmelser (småhus). Utformningen av byggnaderna regleras till viss del utifrån omgivningen och det är främst nockhöjderna som regleras och som kommer att styra husens utseende. Antalet bostäder kan variera beroende på vad som faktiskt genomförs inom ramen för flexibiliteten.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga bevarandevärda byggnader. Planförslaget med tillkommande bebyggelse föreslås hålla en enhetlig struktur och inga markanta höjder tillåts.

Mark och vatten

Huvudmannaskap

Västerås stad är huvudman för allmän platsmark. I gällande byggnadsplan J/466 är allmän platsmark planlagd med enskilt huvudmannaskap. I detaljplan 1976 har numera samtlig gatumark inom Prästgården tagits med för att säkra framkomligheten till planområdet. I dagsläget sköts och ägs den allmänna platsmarken av Västerås stad och utökningen av planområdet blir och används som det redan görs i realitet.

Naturmiljö

De mest värdefulla naturmiljöerna i planområdet skyddas genom att de planläggs som allmän plats med beteckningen NATUR. Det gäller angränsande åkerholmar i östra och södra delen av planområdet som i

naturvärdesinventeringen redovisats som värdefulla. En mindre åkerholme finns i den södra delen av planområdet. Dispens kommer sökas för den då den vid utbyggnad av planförslaget kommer att tappa sitt syfte.

Rekreation

Detaljplanen möjliggör för PARK i norra området. Inom denna yta kan aktivitetsytor anläggas. Det uppmuntrar också till en aktivitetsyta där södra och östra skogspartierna också kan komma att bli mer användbara för rekreation i samband med en utveckling av bostäder. I de västra delarna av planområdet finns också PARK planlagd främst för att hantera teknisk försörjning intill gång- och cykelbanan.

Geotekniska förhållanden

Västerås stad anser att utförda utredningar visar att området är lämpligt att bebygga.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

En systemlösning föreslås inom det området som ska exploateras och inte inom Prästgårdsgatan då gatorna är befintliga och ingen förändring planeras.

Föreslagen lösning på hantering av dagvatten i området är att fördröja och rena dagvattnet i en torrdamm. Torrdammen behöver anläggas med en lutning mot åkern, detta för att inte riskera att skapa problem hos närliggande bostäder vid skyfall, om dammen går full.

Dagvatten från hustak föreslås avledas ut på närmsta grönyta med hjälp av utkastare.

För att fördröja och rena dagvattnet från gatorna, föreslås grusdiken längs med gatorna, med sträckning från norr till söder. I Figur 15 redovisas ett förslag på placering av dagvattenanläggningarna för området.



Figuren visar rekommenderade sekundära avrinningsvägar vid skyfall, dvs. lågstråk och lutningar i terrängen där stora volymer vatten kan avrinna.

Grusdikena föreslås vara utformade enligt följande: Översta 1,5 dm är en skålad yta, som inte har makadam. Resterande del av diket är fyllt av makadam. Den skålade ytan behövs för att flödena ska ta sig fram och för att öka den tillgängliga fördröjningsvolymen.

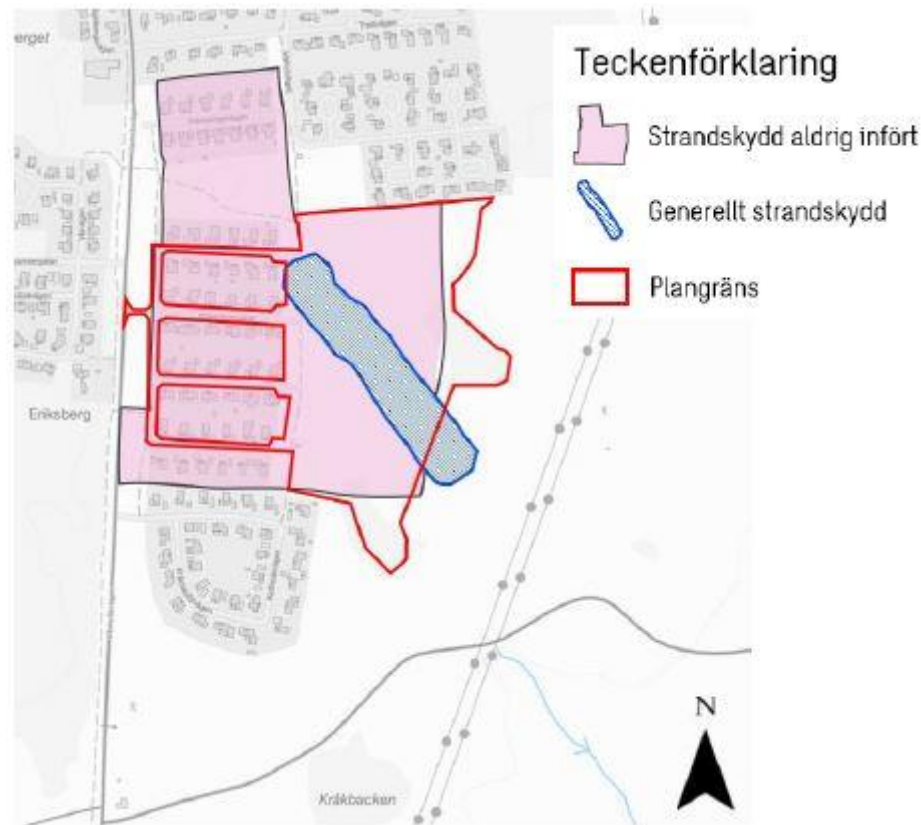
En väl genomtänkt höjdsättning är viktigt för att undvika skador på bebyggelse till följd av översvämningar. För att uppnå detta bör byggnader alltid placeras högre än angränsande områden (vägar, stigar, grönytor, med mera) vilket medför att dagvatten vid extrem nederbörd kan avledas ytligt i händelse av att dagvattensystemets maxkapacitet överskrids. Dessa ytliga vägar för vatten är

det som benämns sekundära avrinningsvägar och kan med fördel placeras i lågstråk i befintlig terräng.

På kvartersmark förväntas dagvatten från tak att fördröjas inne på de enskilda fastigheterna.

Strandskydd

Inom planområdet finns ett dike som omfattas av strandskydd, 25 meter på vardera sida.



Karta som visar strandskydd.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § plan- och bygglagen, PBL). Inom detaljplanen upphävs strandskyddet med följande särskilda skäl som grund: området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett behov av bostäder ett angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18c § MB). Området är lämpligt och det är orimligt att tillgodose behovet på en annan plats. Området har redan utbyggd infrastruktur och en omgivning av bostäder därmed är det ett lämpligt område för en fortsatt exploatering.

Området som är strandskyddat är ett dike, dikets funktion och kontinuitet kommer att flyttas till en annan plats – gatorna. Där kommer vatten att ledas längs med grusdiken. Därmed kommer dikets funktion att tillgodoses på annan plats inom planområdet. Ett upphävande av strandskyddet anses därför väga tyngre än strandskyddsintresset.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. En arkeologisk utredning kommer att tas fram för att bekräfta detta.

Infrastruktur

Gång, cykel- och biltrafik

I trafikförslaget föreslås lokalatorna vara utformade för blandtrafik där gående, cyklister och motorfordon samsas om utrymmet.

Tillgänglighet för gående och cyklister prioriteras genom planområdet men också genom goda kopplingar till omkringliggande bebyggelse. Befintlig gång- och cykelväg som går mellan Katthedsvägen och Hämplingevägen ska utföras upphöjd och genomgående i de nya korsningspunkterna som skapas med de nya gatorna in från Prästgårdsgatorna. Det ger dels prioritet till gående och cyklister men fungerar även hastighetsdämpande för fordon som korsar gång- och cykelvägen.

Sophanteringsfordon ska begränsas till endast en av de två genomfarterna inom planområdet. Miljöstationerna är planerade och placerade på så vis att sopbil inte ska behöva trafikera hela området vid soptömning utan endast angöra vid två platser inom planområdet. Detta innebär att tömning vid respektive fastighet undviks och trafik med tunga fordon begränsas.

Bilparkering

Parkering för cykel och bil, löses på kvartermark. Ingen mark avsätts i den här detaljplanen för någon allmän parkeringsanläggning eller -yta.

Teknisk försörjning

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

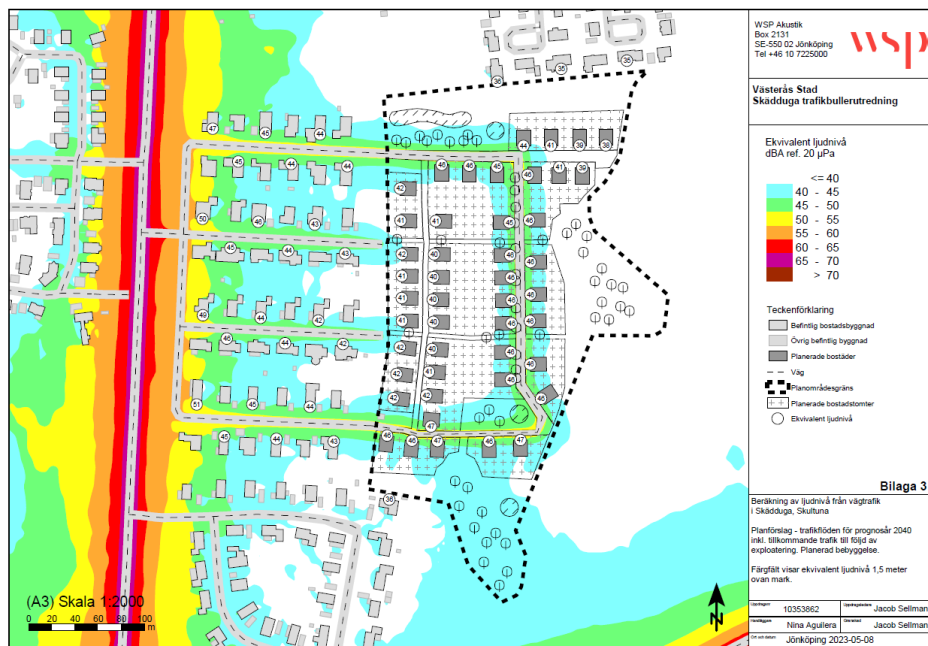
Detaljplanen reserverar mark för tekniska anläggningar (E-område) i norra delen av planområdet. Ytan är avsedd att användas till en transformatorstation. Strålsäkerhetsmyndighetens allmänna råd om begränsning av allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält kommer att följas (SSMFS 2018:18).

Avfallshanteringen kommer att lösas genom att två miljöstationer möjliggörs i detaljplanen. En i norr och en i söder längs med gång- och cykelvägen i väster, i plankartan finns ytorna utritade som s.k. g¹ – gemensamhetsanläggning för miljöbod.

Risker och störningar

Buller

Enligt beräkningarna innehålls riktvärden för ny bebyggelse utan åtgärder, bostäder och uteplatser kan därför planeras fritt.



Ekvivalent ljudnivå. Beräkning av ljudnivå från vägtrafik i Skädduga, Skultuna. Planförslag – trafikflöden för prognosår 2040 inklusive tillkommande trafik till följd av exploatering. Planerad bebyggelse. Färgfält visar ekvivalent ljudnivå 1,5 meter ovan mark.



Maximal ljudnivå. Beräkning av ljudnivå från vägtrafik i Skädduga, Skultuna. Planförslag – trafikflöden för prognosår 2040 inklusive tillkommande trafik till följd av exploatering. Planerad bebyggelse. Färgfält visar maximal ljudnivå (medeltimme kl. 06-22) 1,5 meter ovan mark.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen 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.

Avtal

Kommunen avser att sälja de flesta fastigheter inom planområdet efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Småhustomter säljs via den kommunala tomtkön.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Västerås stad äger alla fastigheter inom planområdet, vilka är Skädduga 12:1, 12:6, 12:7, 12:8 och Skultuna Prästgård 1:1 och Skultuna Prästgård 1:57. Västerås stad ansöker om och finansierar ansökan om förrättning till Lantmäterimyndigheten för nödvändig fastighetsbildning för att tillskapa nya bostadsfastigheter.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns följande ledningsrätter:

Ledningsrätt	Ändamål	Ledningshavare	Konsekvenser
1980K-1990/36.1	Starkström	Västerås kommun	Påverkas inte.

1980K-1990/38.1	Tele	Västerås kommun	Påverkas inte.
1980K-2001/50.1	Fjärrvärmeledning	Mälarenergi AB	Påverkas inte.

Gemensamhetsanläggningar

I det fall kvartersmark indelas i flera fastigheter kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av till exempel miljöbod. Vid en anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för utförande och drift, med mera. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning görs av fastighetsägaren till Lantmäterimyndigheten i Västerås kommun.

I plankartan finns markreservat för gemensamhetsanläggningar g på två platser avsedda för miljöbod.

Ytterligare gemensamhetsanläggningar med andra ändamål kan komma att bli aktuellt inom planområdet om det är av stadigvarande betydelse för flera fastigheter gemensamt och övriga villkor för att inrätta en gemensamhetsanläggning är uppfyllda.

För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som kan inrättas, kan samfällighetsförening bildas.

Konsekvenser för fastighetsägare

Västerås stad äger fastigheterna Skädduga 12:1, 12:6, 12:7, 12:8, Skultuna Prästgård 1:1 och Skultuna Prästgård 1:57. Fastigheternas användning kommer vara bostäder. Byggrätterna på fastigheterna utökas och preciseras.

Tekniska frågor

Utbyggnad och drift av allmän plats

Västerås stad ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

Utbyggnad kvartersmark

Blivande fastighetsägare utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla nödvändiga åtgärder i anslutning till allmän platsmark.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning

Mälarenergi AB ansvarar för utbyggnad av bland annat elledningar, fjärrvärmeledningar, vatten- och avloppsledningar. Mälarenergi kommer att utöka sitt befintliga verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten för att även täcka aktuellt planområde.

Mälarenergi Elnät har en ledning inom planerad detaljplan som behöver tas hänsyn till. Eventuell flytt av ledningen bekostas av Västerås stad.

För att kunna genomföra detaljplanen behöver Mälarenergi Elnät förstärka elnätet i andra delar av Skultuna samt bygga ett nytt ledningsnät inom detaljplanen.

Tidig dialog med Mälarenergi Elnät krävs för att synka elnätets förstärkning med exploateringen.

Samtliga allmännyttiga ledningar kommer att förläggas i allmän platsmark.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Västerås stad ansvarar för alla kostnader för utbyggnad och drift av den allmänna platsmarken inom planområdet.

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

Västerås stad får intäkter genom försäljning av mark.

För att en detaljplan ska vara motiverad bör det finnas en samhällsvinst. Ofta innebär det att värdeökningen som planen innebär överstiger kostnaderna för genomförandet. Till grund för den ekonomiska bedömningen krävs en så god redovisning som möjligt av kostnader och intäkter. Noggrannheten på den ekonomiska redovisningen ökar efterhand som planförslaget färdigställs.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

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

Förorenad mark

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

Strandskydd

Inom planområdet råder strandskydd. Strandskyddet avser upphävas. Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i Miljöbalkens sjunde kapitel och i Plan- och bygglagens fjärde kapitel.

Konsekvenser

Miljö

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).

Vattenområden, dagvatten och översvämning

För att uppnå kraven för rening och fördröjning av dagvattnet kommer fördröjande och renande anläggningar inom planområdet att behövas.

Sammantaget är bedömningen att detaljplanen inte innebär någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte ska kunna följas. Förändringen i föroreningshalterna är förväntade när ett helt obebyggt område exploateras för stadsbebyggelse.

Riksintresse

Detaljplanens genomförande kommer inte att påverka riksintresset för kulturmiljö negativt då planbestämmelser ger stöd för att tillkommande bebyggelse ska anpassas till riksintresset och omkringliggande befintlig bebyggelse i den mån det går.

Natur

De mest värdefulla naturmiljöerna i planområdet skyddas genom att de planläggs som allmän plats med beteckningen NATUR. Det gäller angränsande åkerholmar i östra och södra delen av planområdet som i naturvärdesinventeringen redovisats som värdefulla samt en mindre åkerholme som finns inom området.

Strandskydd

Strandskyddets upphävande bedöms inte medföra negativa konsekvenser detta då funktionen kommer att placeras på annan plats. Området som är strandskyddat är ett dike, dikets funktion och kontinuitet kommer att flyttas till en annan plats – gatorna. Där kommer vatten att ledas längs med grusdiken. Därmed kommer dikets funktion att tillgodoses på annan plats inom planområdet. Ett upphävande av strandskyddet anses därför väga tyngre än strandskyddsintresset.

Markhushållning

Området består till största del av jordbruksmark med mindre inslag av skogsmark.

Enligt Miljöbalken 3 kapitel 4 § är jordbruk en näring av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Med väsentligt samhällsintresse avses bland annat bostadsförsörjning.

För planområdet gäller kommuntäckande översiktsplan ”Västerås 2026” rev. 2017. Syftet med detaljplanen är i linje med översiktsplanens strategier ”Bostäder för alla”, ”Livskraftig landsbygd med starka serviceorter” och ”Kollektivtrafiken som ryggrad”. Särskilt betydande är ”Livskraftig landsbygd med starka serviceorter”. Översiktsplanen uttrycker en positiv syn på byggande på landsbygden förutsatt att bebyggelsen får lämplig lokalisering och att husens utformning och placering anpassas till det omgivande landskapet. Serviceorterna är viktiga för omgivande landsbygd genom att där finns service som skola, handel, vård och omsorg samt platser för möten och aktiviteter.

Detaljplanen är även i linje med Västerås stads riktlinjer för byggande på landsbygden. Av dessa riktlinjer framgår att möjligheter till utveckling av serviceorterna ska prioriteras. Det innebär att det i direkt anslutning till en serviceort är möjligt att pröva ny bebyggelse även om det innebär ett avsteg

från grundprinciperna rörande bruksvärd jord- och skogsbruksmark. Det är också möjligt att pröva ny bebyggelse inom område med höga landskapsvärden (övergripande natur- och kulturstråk). Särskild hänsyn till dessa värden ska dock tas.

Området är även utpekat som lämpligt för bebyggelseutveckling i *Ortsanalys för Skultuna* som är ett fördjupat underlag för planering och byggande på orten. Underlaget för planering och byggande godkändes av byggnadsnämnden den 16 juni 2016.

I samband med planläggning av jordbruksmark behöver en lokaliseringstudie tas fram där andra möjliga placeringar redovisas. Inom planområdet gäller dock detaljplan BPL 466/J från 1967 där planområdet redan är planlagt som bostadsändamål sedan tidigare. Därmed har markens lämplighet och denna placering för bostäder redan prövats.

Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av detaljplanen kommer att öka trafikbullret med 1-4 dB vid befintliga bostäder, dock överskrids inte riktvärdena för buller i någon av de beräknade situationerna.

Risker för översvämning hanteras genom att en god dagvattenhantering följs enligt redovisad dagvattenutredning.

Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att en stor mängd nya bostäder kommer att tillskapas i en av landets snabbast växande kommuner, vilket i sig kommer ha stora positiva sociala konsekvenser för de familjer som flyttar hit. Majoriteten av kvarterensmarken inom planområdet reserveras dessutom för småhusbebyggelse med egna trädgårdar. På så sätt tryggas ett minimum av lättillgänglig friyta nära hemmet för stadsdelens barn. Tillgången till andra typer av friyta i form av parker och naturmiljöer blir också mycket god och en stor del av stadsdelens invånare kommer att bo i omedelbar närhet till utpekade viktiga grönområden.

Stadsdelen med bebyggelsen nära gatorna och ett lättöverskådligt gatunät, skapar förutsättningar för en stadsmiljö där den som rör sig till fots eller på cykel kan känna sig trygg. Den allmänna platsmarken i detaljplanen erbjuder människor möjligheten att röra sig genom både naturmiljöer och bebyggda miljöer.

Stadsbild och kulturmiljö

Detaljplanens genomförande kommer att påverka siktlinjer, stadsbild och landskapsbild. Men med stöd av planbestämmelser som medger en bebyggelse med hänsyn till omkringliggande byggnader bedöms påverkan inte innebära negativa konsekvenser.

Detaljplanens genomförande bedöms inte heller påverka kulturmiljö negativt.

Trafik och mobilitet

Den förväntade trafikökningen i närområdet som en direkt konsekvens av detaljplanen väntas bli relativt liten.

Gatorna inom planområdet är inte planerade för busstrafik.

Samlad bedömning

Sammanfattningsvis kommer detaljplanens genomförande innebära att ett stort antal nya bostäder tillkommer. De eventuellt potentiella negativa konsekvenserna kommer att hanteras och undvikas med stöd av planbestämmelser, gällande påverkan på riksintresse. Den större negativa konsekvensen som fortfarande består är förlusten av jordbruksmark. Nödvändigheten i att skapa tillräckligt många nya bostäder har här fått väga tyngre.

Marken är möjlig att bebygga, trafikförsörja och avvattna utan några extrema åtgärder, den ligger i ett externt läge i staden där en lägre exploateringsgrad är lämplig.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller kommuntäckande översiktsplan ”Västerås 2026”. Syftet med detaljplanen är i linje med översiktsplanens strategier ”Bostäder för alla”, ”Livskraftig landsbygd med starka serviceorter” och ”Kollektivtrafiken som ryggrad”. Särskilt betydande är ”Livskraftig landsbygd med starka serviceorter”. Översiktsplanen uttrycker en positiv syn på byggande på landsbygden förutsatt att bebyggelsen får lämplig lokalisering och att husens utformning och placering anpassas till det omgivande landskapet. Serviceorterna är viktiga för omgivande landsbygd genom att där finns service som skola, handel, vård och omsorg samt platser för möten och aktiviteter.

Detaljplanen är även i linje med Västerås stads riktlinjer för byggande på landsbygden. Av dessa riktlinjer framgår att möjligheter till utveckling av serviceorterna ska prioriteras. Det innebär att det i direkt anslutning till en serviceort är möjligt att pröva ny bebyggelse även om det innebär ett avsteg från grundprinciperna rörande brukningsvärd jord- och skogsbruksmark. Det är också möjligt att pröva ny bebyggelse inom område med höga landskapsvärden (övergripande natur- och kulturstråk). Särskild hänsyn till dessa värden ska dock tas.

Området är även utpekat som lämpligt för bebyggelseutveckling i *Ortsanalys för Skultuna* som är ett fördjupat underlag för planering och byggande på orten. Underlaget för planering och byggande godkändes av byggnadsnämnden den 16 juni 2016.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas av två planer. En byggnadsplan (BPL 466/J) antagen 1967 som inte är helt genomförd. Där är marken planlagd för bostäder med övriga användningar gata och park. Den delen av byggnadsplan BPL 466/J

som inte är bebyggd utgörs idag jordbruksmark och klippt gräsyta. Utöver BPL 466/J omfattas en mindre del av planområdets sydvästra del av stadsplan SPL 719 J. Den delen av stadsplan SPL 719 J utgörs av en mindre del jordbruksmark, klippt gräsyta och befintlig gång- och cykelbana.

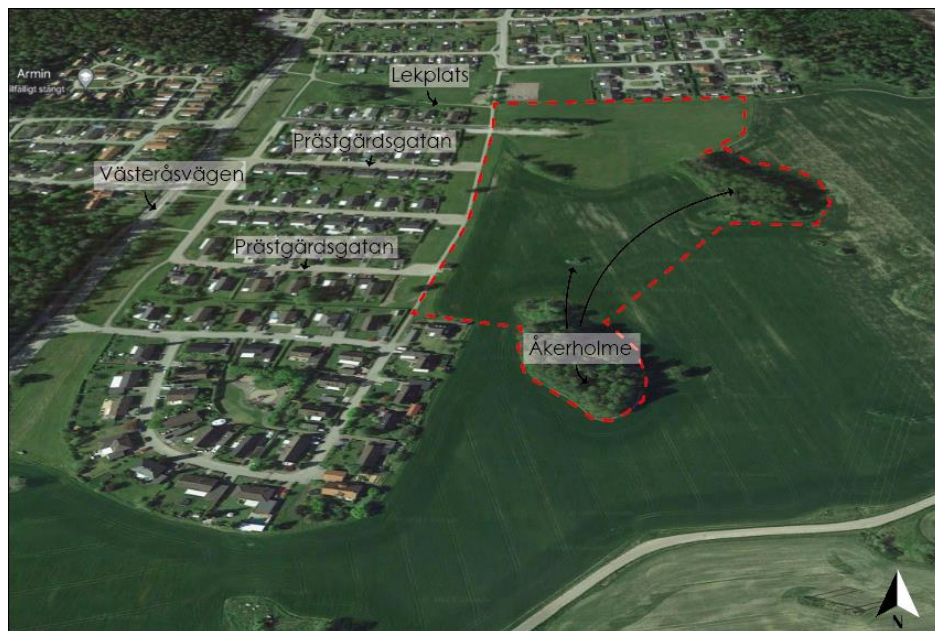
Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planens genomförande kommer att innebära en påverkan på miljön, då högklassad jordbruksmark tas i anspråk. Marken är redan planlagd för bostadsändamål. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kapitlet 34 § Plan- och bygglagen. Undersökningssamråd har skett med Länsstyrelsen som delar Västerås stads bedömning.

Platsanalys

Planområdet består delvis av gräsmark i form av en klippt gräsmatta samt en stor del jordbruksmark med tre åkerholmar. Gräsmarken används för olika typer av aktiviteter såsom till exempel fotbollsgolf och hundrastning. Åkerholmarna är idag otillgängliga då de omges av jordbruksmarken.



Röd markering visar ungefärligt planområde. Symbolen ögat visar utblicken där nästa bild är tagen ifrån.

Landskapsbilden karaktäriseras av en öppen känsla med vida utblickar över jordbrukslandskapet, en stor kvalitet som många framhöll i den tidiga dialogen som värdefull.



Utblick över planområdet och jordbrukslandskapet. Bild tagen från Prästgårdsgatan

Området förses med trafik via fyra matargator som alla heter Prästgårdsgatan som slutar i vändplan i anslutning till planområdet. Gaturummen är tydligt dominerade av bilen med breda körfält och smala trottoarer.



Både gräsytan inom planområdet i norr och angränsande lekpark och aktivitetsyta i norr och nordväst är också i behov av upprustning.

Bebyggelse

Bebyggelse

Omkringliggande bostäder i anslutning till planområdet är övervägande villor.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i nära anslutning till följande:

- Riksintresse för kulturmiljövård ”Svartåns dalgång med Skultuna bruk”. Det beskrivs som dalgångsbygd med bymiljöer där bebyggelsekontinuitet från yngre järnåldern framgår av gravfälten intill byarna. Sveriges äldsta mässingsbruk.

- Ett hänsynsområde för kulturminnesvård med gällande kulturminnesvårdsprogram ”Svartådalen (Ekeby-Brottberga)”. Främst redovisas tydliga bystrukturer med särskild färgsättning, höjd och gestaltning på byggnaderna.

Planområdet med sin närmaste omgivning ligger inom kulturlandskap Bergslagen och redovisas som ”slättbygd”.

Inom planområdet finns inga kända kulturvärden. Bostadsområdet väster om planområdet har ett värde. En kulturmiljöinventering som utfördes 2021 beskriver området som ett ”Egnahemsområde” från 1970 med årsringar. Området bebyggdes på 1960- och 1970-talen och är en del av det så kallade miljonprogrammets bebyggelse. Byggnadstypen med småhus med inredbar vind var vanlig i hela Sverige. För Skultuna är detta en årsring då pendlingen till Västerås ökar och orten expanderar söderut. Området avgränsas i väster av Västeråsvägen. Byggnaderna är uppförda i blandade material och stilar från de olika årtiondena. Utformningen skiljer sig också åt. Trots detta bildar området en sammanhållen miljö och är en tydlig årsring i samhället. Tydligt i området framgår också tankarna om trafikseparering.

Området är ett spår av hur samhället byggdes ut under 1960- och 1970-talen då orten förändrade karaktär och närheten till Västerås blev viktigare. Områdets välplanerade gator med bakgårdar separerade från trafiken och bebyggelsens enhetliga utformning gatuvis är viktiga för upplevelsen av miljön.

Planområdet angränsar i söder till riksintresset för kulturmiljövärd, ”Svartåns dalgång med Skultuna bruk”. Dalgångsbygd med bymiljöer där bebyggelsekontinuitet från yngre järnåldern framgår av gravfälten intill byarna. Sveriges äldsta mässingsbruk.

I Skultuna finns bebyggelse från olika tidsepoker representerad. Här finns det gamla bruksområdet och de tillhörande arbetarbostäderna. Men också villabebyggelse typisk för de senare delarna av 1900-talet. Idag karaktäriseras orten till stor del av småskalig villabebyggelse och flerbostadshus i tre våningar med Skultuna centrum som dominerande mötesplats.

Svartådalen är utpekad som riksintresse för kulturmiljövärd. I Skultuna tätort berör riksintresset Skultuna mässingsbruk grundat 1607, det äldsta industriområdet som uppfördes efter en brand år 1780 samt de verkstadsbyggnader, två stora, dominerande kolhus och delvis bevarade arbetarbostäder från 1700- och 1800-talen som finns i området. För Svartådalens sträckning mellan Skultuna och Västerås är motiveringen: Dalgångsbygd med bymiljöer där bebyggelsekontinuitet från yngre järnåldern framgår av gravfälten intill byarna. Jordbruksbebyggelsen ligger i byar på ömse sidor om dalgången. Många byar med geometriskt reglerade tomter, goda exempel är Lejde och Skädduga. Medeltida kyrkor i Skultuna och Skerike.

Mark och vatten

Naturmiljö

I samband med detaljplanen har en naturvärdesinventering tagits fram för att inventera och identifiera eventuella naturvärden inom planområdet.

Inventeringsområdet består delvis av gräsmark i form av en klippt gräsmatta samt en stor del åkermark med en mindre och två större åkerholmar. Vid inventeringen avgränsades totalt 2 naturvärdesobjekt (totalt 1,17 ha av inventeringsområdets 7,8 ha). De båda objekten har naturvärdesklass 3, *påtagligt naturvärde*.

Ett landskapsobjekt för fåglar knutna till odlingslandskap avgränsades. Landskapsobjekt omfattar hela inventeringsområdet och utgörs av ett odlingslandskap där landskapets betydelse för biologisk mångfald är större eller av annan karaktär än de ingående naturvärdesobjektens betydelse.

Totalt registrerades 21 värdeelement under inventeringen, varav fem utgörs av naturvärdesträd, en yta med ruderatmark, en liten åkerholme samt 14 odlingsrosen utspridda inom de två avgränsade naturvärdesobjekten. Den lilla åkerholmen, samtliga odlingsrosen samt det strandskyddade diket omfattas av det generella biotopskyddet.



Vid inventeringen noterades sex naturvårdsarter, det vill säga arter som indikerar att området har naturvärde, att området har förutsättningar att vara artrikt eller att själva området har särskild betydelse för biologisk mångfald.

Genom nedladdade fynduppgifter från Artportalen tillkom ytterligare en naturvårdsart vilken har rapporterats i närområdet. Totalt ger detta sju konstaterade naturvårdsarter för inventeringsområdet (ytterligare naturvårdsarter än de som påträffats kan dock förekomma).

Inventeringen och tidigare fynduppgifter från området visar på förekomst av tre skyddade arter enligt artskyddsförordningen (2007:845). Dessa är bergfink, domherre och gulsparv. Samtliga av dessa är fågelarter och är prioriterade enligt Naturvårdsverkets rekommendation.

Åkerholmen domineras av ett ca 30 år gammalt aspbestånd med inslag av tall. Buskskiktet består av grövre sly av rönn och sälg. Fältskiktet består av stenblock samt gräs och orter.

På den södra åkerholmen domineras trädskiktet av tall med inslag av lövträd som asp och sälg, i buskskiktet finns grövre sly av lönn och ek samt enstaka föryngring av hassel. Fältskiktet består av stenblock, liljekonvalj samt gräs och andra orter. I den norra delen av den södra åkerholmen påträffades också kanadensiskt gullris.

Mellan de stora åkerholmarna påträffades en mindre åkerholme med större stenblock med ung lönn samt bärande träd och buskar såsom hägg, fläder och vinbär.

Rekreation

Norra delen av planområdet består av en klippt gräsmatta. I den tidiga dialogen som gjordes i samband med detaljplanen framkom att den används för att spela fotbollsgolf, fotboll, längdskidåkning på vintern, hundrastning, spontanidrott och lek. Ytan har även använts för tillfälliga event såsom cirkus.



Norr om planområdet finns en asfalterad yta med bänkar och bord. Vintertid spolas en del av den asfalterade ytan så den kan användas till skridskoåkning. Grillplatserna i kombination med skridskoåkning samt andra aktiviteter beskrivs som stora kvaliteter.



Nordväst om planområdet finns en lekplats med en kulle där det i den tidiga dialogen framkom att den används för pulkaåkning vintertid. Lekplatsen och kullen används förutom av närboende även av förskolor och skolor i Skultuna. Kullen används året om och uppskattas av både vuxna och barn. Gräsytan i anslutning till lekplatsen beskrivs som bra för att den kan användas till olika lekar.



I den tidiga dialogen framkom att samtliga ytor har stor betydelse och utgör stora kvaliteter inom södra delen av Skultuna. Det framkom också att de är i stort behov av att rustas upp och att speciellt lekplatsen behöver bli större så fler kan leka samtidigt.

Geotekniska förhållanden

Området utgörs främst av glacial lera. Inslag av postglacial finlera och sandig morän förekommer.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

I västra delen av planområdet finns ett dike samt ett tidigare dike i sydöstlig riktning, som idag med största sannolikhet är ett täckdike. Det går en befintlig dagvattenledning som ligger parallellt med täckdiket.

Dagvattnet uppskattas avrinna från åkermarken via täckdiket till en anslutande dagvattenbrunn precis innan väg 671. Efter vägen fortsätter ett öppet dike som leder ner till Svartån.

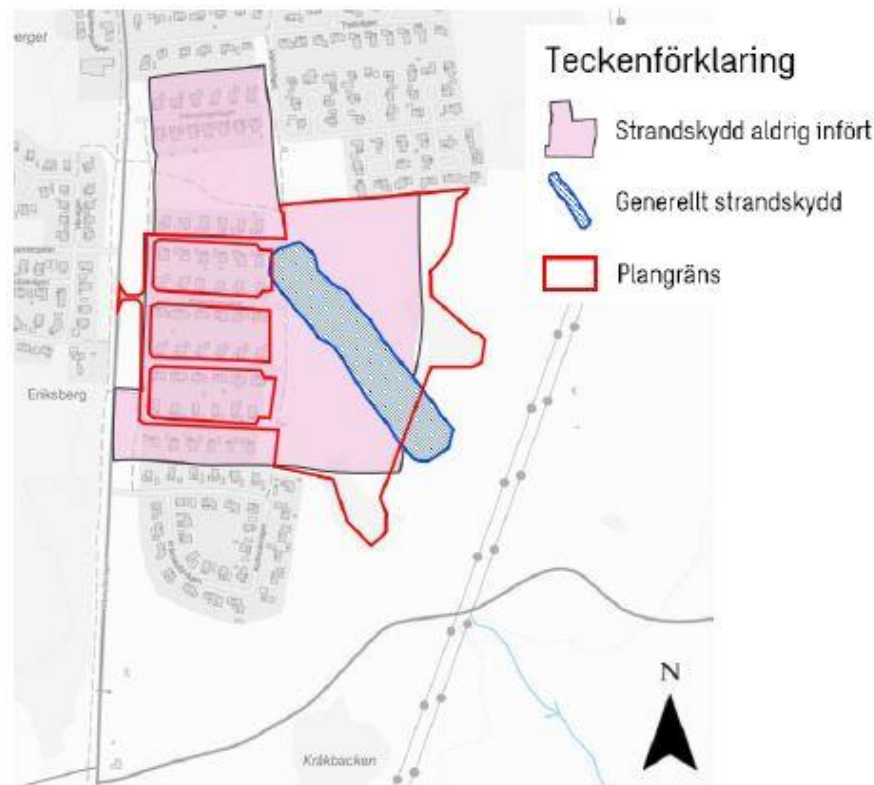
Vid en inventering av täckdiket ser det inte ut som att några andra diken ansluter till täckdiket. Större delen av det ytliga avrinningsområdet till täckdiket är bebyggt och dagvattnet avleds där via dagvattenledningar. Slutsatsen är därmed att det med största sannolikhet inte är några mer områden



än åkermarken inom planområdet som avvattnas via täckdiket. Vid en eventuell bebyggelse inom området kan dagvattnet hanteras med andra lösningar och täckdiket skulle troligtvis kunna avvecklas. Vid avveckling av täckdiket behöver det säkerställas att den befintliga dagvattenledningen flyttas, då den ligger parallellt med det befintliga täckdiket. Täckdiket fungerar som en skyfallsväg för det naturliga avrinningsområdet. Om täckdiket kommer avvecklas, behöver en ny skyfallsväg skapas, som stämmer överens höjdmässigt för att inte skapa ett instängt område.

Strandskydd

Inom planområdet finns ett dike som omfattas av strandskydd, 25 meter på vardera sida.



Figuren visar strandskydd inom och utanför plangränsen.

Fornlämningar

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

Infrastruktur

Gång-, cykel- och bilvägar

Inom området finns i dagsläget ingen infrastruktur för gång-, cykel eller biltrafik.

Planområdet gränsar till bostadsområdet Eriksberg i Skultuna. Infarter till planområdet planeras att kopplas på från två av parallellgatorna som båda heter Prästgårdsgatan. Prästgårdsgatan är kommunal och ansluter till den statliga vägen 681, Västeråsvägen. Västeråsvägen intill aktuellt område har en årsdygnstrafik (ÅDT) på cirka 4 500 fordon enligt Trafikverket (mätning gjord 2019).

Skyltad hastighet i det befintliga bostadsområdet på Prästgårdsgatan är 30 km/h. Skyltad hastighet på Västeråsvägen förbi aktuellt område är 50 km/h. Vägbredden på Västeråsvägen i anslutning till Prästgårdsvägen är 6,5 meter.

En separerad gång- och cykelväg löper längs hela Västeråsvägen i nordsydlig riktning. Gång- och cykelvägen leds över till Prästgårdsgatan via ett övergångsställe och via passager. Flera av passagerna över Västeråsvägen håller låg trafiksäkerhetsklass då hastighetsdämpande åtgärder saknas. Västeråsvägen är en statlig väg som kommunen inte har rådighet över. Ytterligare en gång- och cykelväg löper i nordsydlig riktning öster om Prästgårdsgatan som kopplar an till Hämplingevägen och Vallonvägen norr om planområdet. Båda nämnda gång- och cykelvägarna mäter cirka 3 meter i bredd.

Kollektivtrafik

Region Västmanland ansvarar för kollektivtrafiken i Västerås och det finns två busshållplatser inom 350 meter från planområdet. Hållplatserna trafikeras av linje 21 med två till fyra avgångar i timmen dagtid på vardagar. Hållplatserna ligger på Västeråsleden.

Teknisk försörjning

Inom området går en vatten- och avloppsledning. Den kommer inte att flyttas utan i stället säkras dess läge genom att del av den kommer att gå under tillkommande gatunät.