

**Detaljplan för del av Västerås  
4:79, Rönaby, Västerås  
Dp 1995**

**PLANBESKRIVNING**

23 november 2023

**SAMRÅDSHANDLING**

Utökat förfarande

Samrådstitid: 12 jan – 9 feb 2024

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

Diarienummer 2022/00471

# Innehållsförteckning

VAD ÄR EN DETALJPLAN? .....	3
Planförfarande .....	3
INLEDNING .....	4
PLANFÖRSLAG .....	5
Motiv till planbestämmelser .....	5
Övergripande gestaltungsprinciper.....	6
Bebyggelse .....	7
Mark och vatten.....	8
Infrastruktur.....	9
Risker och störningar .....	10
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	11
Fastighetsrättsliga frågor .....	11
Tekniska frågor .....	11
Ekonomiska frågor .....	11
KONSEKVENSER .....	13
Miljö .....	13
Riksintresse .....	13
Natur.....	13
Markhushållning.....	14
Sociala konsekvenser .....	14
Stads- och landskapsbild och kulturmiljö.....	14
Trafik och mobilitet.....	15
Samlad bedömning.....	15
FÖRUTSÄTTNINGAR .....	16
Tidigare ställningstaganden.....	16
Riksintressen .....	16
Platsanalys .....	16
Bebyggelse .....	17
Mark och vatten.....	17
Infrastruktur.....	20
Risker och störningar .....	20

## 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 utökat förfarande då detaljplanens syfte inte överensstämmer med översiktsplanen.





# Inledning

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förskola. Platsen ska utvecklas med hänsyn till friluftsliv, naturvärden samt stads- och landskapsbild. Byggnader ska utformas för att harmoniera med omgivningen.

## Huvuddrag

Detaljplanen ska möjliggöra för en ny förskola med fyra avdelningar. Planområdet är ca 7800 kvm stort och av den ytan planläggs stora delar som kvartersmark med användningen förskola. Inom denna yta ryms förutom förskolebyggnaden och gård även plats för angoring till förskolan, parkeringsplatser och miljöbod. Övergångsställe planeras över Rönnyvägen för gående och cyklister som tar sig mellan bostadsområdet och förskolan, eller till grönområdet. En gång-, cykel- och serviceväg planeras i planområdets västra gräns, den ersätter den grusväg och traktorväg som finns idag och är tänkt att användas både för att ta sig till förskolan och till grönområdet, och för jordbruks- och skogsmaskiner.

## Ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Västerås 4:79 som ägs av Västerås stad.

## Genomförandetid

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

## Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning

- Fastighetsförteckning

## Utredningar

- Naturvärdesinventering, *AFRY*, 2023-09-08
- Geoteknisk undersökning, *Loxia group*, 2023-04-17
- Miljöteknisk markundersökning, *Structor*, 2023-04-21
- Trafikutredning, *WSP*, 2023-10-04
- Dagvattenutredning, *Sweco*, 2023-10-20
- Arkeologisk utredning, *Arkeologerna*, pågår

## Politiska beslut

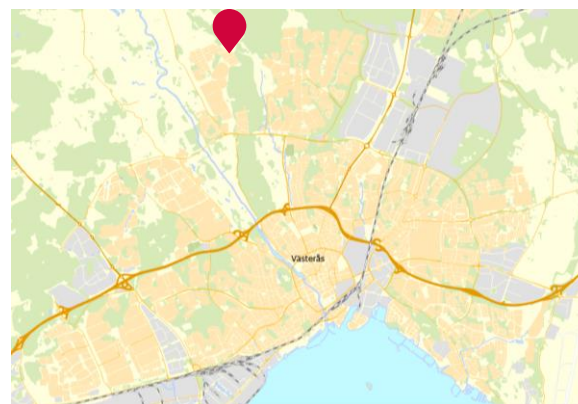
Byggnadsnämnden beslutade 15:e december 2022, att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

## Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram på uppdrag av byggnadsnämnden av planarkitekt Maria Nehlin i samarbete med kompetenser från Västerås stad.

## Läge

Detaljplaneområdet är ungefär 7800 kvadratmeter och ligger i Rönny som är den yttersta stadsdelen i Västerås stad i riktning mot Skultuna.



Figur 1 Detaljplanens läge i Västerås

# Planförslag

## Motiv till planbestämmelser

Detaljplanen är framtagen med planbestämmelsekatalogen som började gälla 1 november 2022.

### Användningsbestämmelser allmän platsmark

PLANBESTÄMMELSE		MOTIV
<b>GATA</b>	<b>Gata</b>	Rönabyvägen breddas för att gångbanor som behövs för att man på ett säkert sätt ska kunna ta sig till området ska rymmas. Yta reserveras också för en gång- och cykelväg som kan komma att byggas i framtiden och som i så fall skulle kopplas till en befintlig gång- och cykelväg. Bestämmelsen behövs för att anordna trafiklösning och för en ändamålsenlig struktur, 2 kap 3 och 5 §§ PBL.
<b>GCVÄG<sub>1</sub></b>	<b>Gång-, cykel-, och serviceväg</b>	Gång-, cykel-, och servicevägen behövs för gående och cyklister som ska till förskolan, för att allmänheten ska ha fortsatt bra tillgång till friluftsområdet, och för att jordbruks- och skogsbruksmaskiner fortsatt ska kunna ta sig fram. Bestämmelsen behövs för detaljplanens syfte och för att uppnå en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap 3§ PBL.
<b>NATUR</b>	<b>Natur</b>	En remsa i den östra gränsen av området planläggs som natur. Syftet med remsan är att få utrymme för dagvattendike och naturmarken regleras med hänvisning till 2 kap 5§ PBL.

**PARK**      **Park**

Två ytor mot Rönabyvägen planläggs som park. Det blir gröna ytor där träd kan planteras. Detta för att minska intrycket av de hårdgjorda ytorna. Regleringen görs med hänvisning till stads- och landskapsbilden och 2 kap 6 § PBL.

### Användningsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE		MOTIV
<b>S<sub>1</sub></b>	<b>Förskola</b>	Användningen uppfyller detaljplanens syfte.

### Egenskapsbestämmelser allmän platsmark

PLANBESTÄMMELSE		MOTIV
<b>dike<sub>1</sub></b>	<b>Dagvattendike</b>	Diket behövs för att omhänderta dagvatten från förskolan och reglering görs med hänvisning till 2 kap 5 § PBL.

### Egenskapsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE		MOTIV
<b>h<sub>2</sub></b>	<b>Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad är 4,5 meter</b>	Byggnadshöjden begränsas för att inte få en för storskalig byggnad med hänsyn till stads- och landskapsbild och en god helhetsverkan, 2 kap 6 § PBL.
<b>h<sub>2</sub></b>	<b>Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter</b>	Komplementbyggnadernas nockhöjd begränsas för att inte få för storskaliga byggnader med hänsyn

		till stads- och landskapsbild och en god helhetsverkan, 2 kap 6 § PBL.
<b>p<sub>1</sub></b>	<b>Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot Rönnbyvägen</b>	Planområdet ligger i ett naturlandskap som är öppet i vissa riktningar. Regleringen av huvudbyggnadens placering görs för att minska intrycket av byggnaden med hänsyn till landskapsbilden, 2 kap 6 § PBL.
<b>o<sub>1</sub></b>	<b>Huvudbyggnads takvinkel ska vara mellan 5 och 45 grader</b>	Takvinkeln regleras för att förbättra förutsättningarna att ha solceller på taket, regleringen görs i enlighet med 2 kap 6 § PBL.
<b>f<sub>1</sub></b>	<b>Huvudbyggnads tak ska vara av icke reflekterande material. Vegetationsklätt tak och solceller är dock tillåtet. Komplementbyggnader ska utföras med vegetationsklädda tak.</b>	Platsen för förskolan gör att den är synlig i ett stort område, ett tak i reflekterande material kan vara synligt på långt håll och göra att byggnaden sticker ut. Begränsningen av huvudbyggnadens takmaterial görs därför med hänsyn till stads- och landskapsbild, 2 kap 6 § PBL. Komplementbyggnader behöver utföras med vegetationstak för att fördröja dagvattenflödet, bestämmelsen hänvisas till 2 kap 5 § PBL.
<b>f<sub>2</sub></b>	<b>Byggnadens fasader ska utföras i dov kulör i brunt, grönt, rött eller omålat/behandlat trä. Fasaddetaljer i andra färger tillåts.</b>	Bestämmelsens syfte är att förskolebyggnaden ska anpassas efter omgivningen, med hänvisning till detaljplanens syfte samt en god helhetsverkan och hänsyn till stads- och landskapsbild, 2 kap 6 § PBL.

<b>b<sub>1</sub></b>	<b>Färdigt golv ska vara minst 0,2 meter över angränsande avrinningsvägar</b>	Bestämmelsen ska säkerställa att byggnader inte skadas vid stora nederbördstillfällen, i enlighet med 2 kap 5 § PBL.
<b>e<sub>1</sub></b>	<b>Största bruttoarea för huvudbyggnad är 950 kvm</b>	Syftet med begränsningen är att säkerställa att det finns tillräckligt med yta för förskolegård, parkering och angöring. Detta ger en från social synpunkt god livsmiljö i enlighet med 2. kap 3§ PBL. Det ger även tillräckligt med yta för att anordna en trafiklösning i enlighet med 2 kap. 5§ PBL.
<b>e<sub>2</sub></b>	<b>Största bruttoarea för komplementbyggnader är 100 kvm.</b>	Syftet med begränsningen är att säkerställa att det finns tillräckligt med yta för förskolegård, parkering och angöring. Detta ger en från social synpunkt god livsmiljö i enlighet med 2. kap 3§ PBL. Det ger även tillräckligt med yta för att anordna en trafiklösning i enlighet med 2 kap. 5§ PBL.
	<b>Startbesked får inte ges för förskola förrän markförorening avhjälpes.</b>	Bestämmelsen ska säkerställa att föroreningar som påträffats avhjälpes och att marken därmed blir lämplig med hänsyn till människors hälsa enligt 2 kap 5 § PBL.

## Övergripande gestaltungsprinciper

Det finns många olika värden på platsen och detaljplanen eftersträvar att den nya förskolan ska harmoniera med de olika värdena; den bebyggda miljön, naturmiljön och upplevelsevärden, samt stads- och landskapsbild. Detaljplanen

strävar efter att anpassa utformningen för att knyta an till naturområdet och inte kontrastera med stads- och landskapsbild.

## Bebyggelse

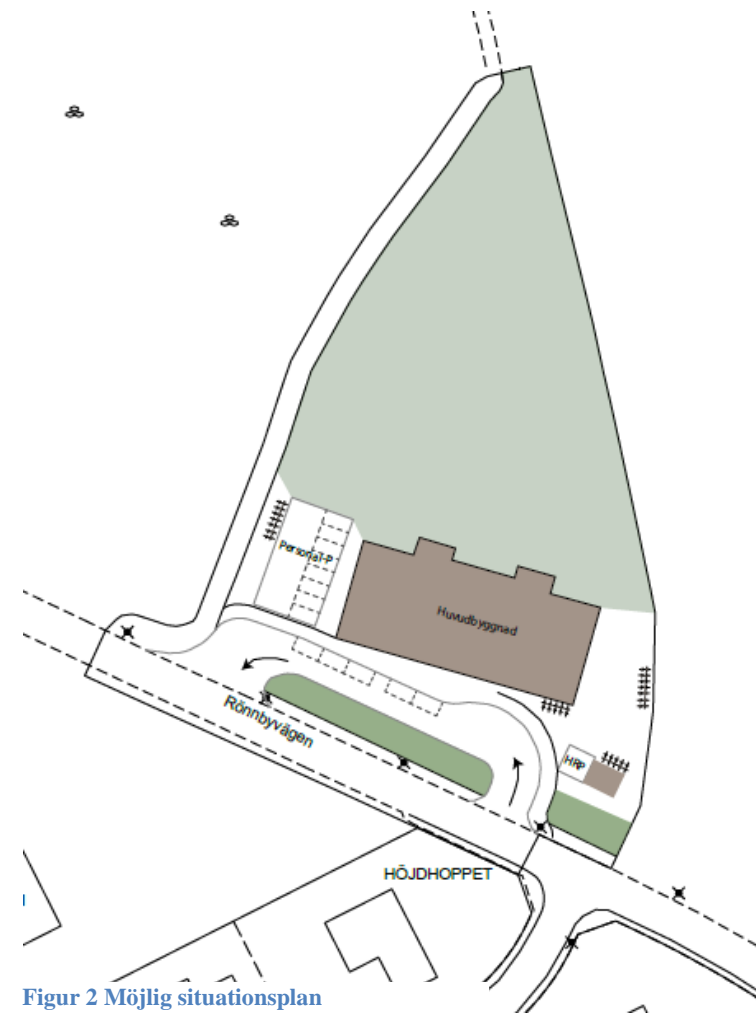
### Bebyggelse

Bebyggelsen inom området kommer bestå av en huvudbyggnad, en miljöbod och andra komplementbyggnader. Förskolebyggnaden planeras i en våning. Byggnadshöjden begränsas för att inte få en för stor byggnadsvolym. I arbetet med detaljplanen har en konceptförskola använts som modell för att undersöka hur platsen kan utformas för att uppnå de krav som finns på bland annat gårdsyta och trafiklösning. Detaljplanen möjliggör att konceptförskolan byggs på platsen men är inte begränsad till den, en byggnad med annan form och placering kan också byggas på platsen.

Förskolebyggnadens färg regleras till dova kulörer i brunt, grönt, rött eller omålat/behandlat trä, och takmaterialet till att det ska vara av icke-reflekerande material. Fasaddetaljer i andra färger tillåts, detta då det kan passa en förskola och då det skulle bli mindre inslag i fasaden. Som takmaterial tillåts även vegetationsklätt tak. Syftet med dessa bestämmelser är att anpassa byggnaden efter det omgivande naturområdet och att den inte ska bli ett för kontrasterande tillägg i stads- och landskapsbilden. Det tillåts också solceller på taket. Komplementbyggnadernas tak ska vara vegetationstak, skälet för detta är för att fördröja dagvatten.

Förskolebyggnadens placering styrs med en bestämmelse om att långsida ska placeras mot Rönnavägen. Byggnaden behöver inte vara parallell med vägen. Planområdet ligger i ett landskap som är öppet i vissa riktningar och syftet med bestämmelsen är att byggnaden inte ska placeras så att den avgränsar utblicken från naturområdet för mycket, och minskar intrycket av byggnaden i siktlinje mot naturområdet. Med långsidan mot Rönnavägen blir den största påverkan i siktlinjen mot Västerås stad där det finns många byggnader.

Stadsbyggnadsförvaltningen har riktlinjer gällande förskolegårdar som anger hur många kvadratmeter friyta det ska finnas per barn och vad den minsta totala friytan ska vara. Det är möjligt att uppnå de riktlinjerna inom planområdet för en förskola på fyra avdelningar med ca 72 barn.



Figur 2 Möjlig situationsplan

## Mark och vatten

### Huvudmannaskap

Västerås stad är huvudman för allmän platsmark.

### Naturmiljö

Planområdets utbredning västerut har begränsats och det har varit en viktig förutsättning att försöka ta så lite som möjligt av naturområdet i anspråk, både utifrån att området har naturvärden och att det är värdefullt för friluftsliv.

Naturvärden kan också bestå i upplevelsen av platsen. Byggnadens placering styrs för att minska avgränsningen av utblicken från naturområdet. Fasadfärg styrs för att ge byggnaden ett nedtonat intryck för att anpassa den efter omgivningen.

### Rekreation

Den grus- och traktorväg som finns idag och som används för promenader eller för att ta sig till mountainbikespår flyttas något västerut. Mountainbikespår berörs dock inte. I samband med att grusvägen flyttas kan entrén även betonas med t.ex informationstavla och bänk. Förskolans parkeringsplatser kan användas av besökare till grönområdet på kvällar och helger. Även förskolans gård kan användas som lekplats när förskolan är stängd.

### Vattenområden, dagvatten och översvämning

Området består idag av naturmark och när en förskola byggs kommer det att innebära mer hårdgjord mark och även takytor som gör att dagvattenflöden från området ökar. En dagvattenutredning har tagits fram som ger en rad olika förslag på anläggningar för att fördröja dagvatten från planområdet.

Ett gräsdike föreslås i områdets östra kant, där det redan idag finns ett litet dike. Gräsdiket behöver vara 2 meter brett och 0,55 meter djupt och ha strypt utlopp. Yta för dagvattendiket har reserverats utanför förskoletomten, det är planlagt som natur. Den yttre kanten för dagvattendiket är där dagens dike går.

Vattnet från huvudbyggnadens tak föreslås tas om hand genom att regnbäddar anläggs runt fasaden, vattnet leds dit via stuprör och utkastare.

Vid parkeringsytan föreslås vattnet ledas till ett makadamdike där vattnet fördröjs och renas.

För att fördröja vatten från de mindre byggnadernas takytor föreslås de vara gröna sedumtak. En bestämmelse om att komplementbyggnaders tak ska vara vegetationsklädda finns därför i plankartan.

I dagvattenutredningen rekommenderas även att de ytor som planeras för park med plantering av träd byggs upp med skelettjordar som är lämpliga för att fördröja och rena vatten vid väg- och parkeringsytor.



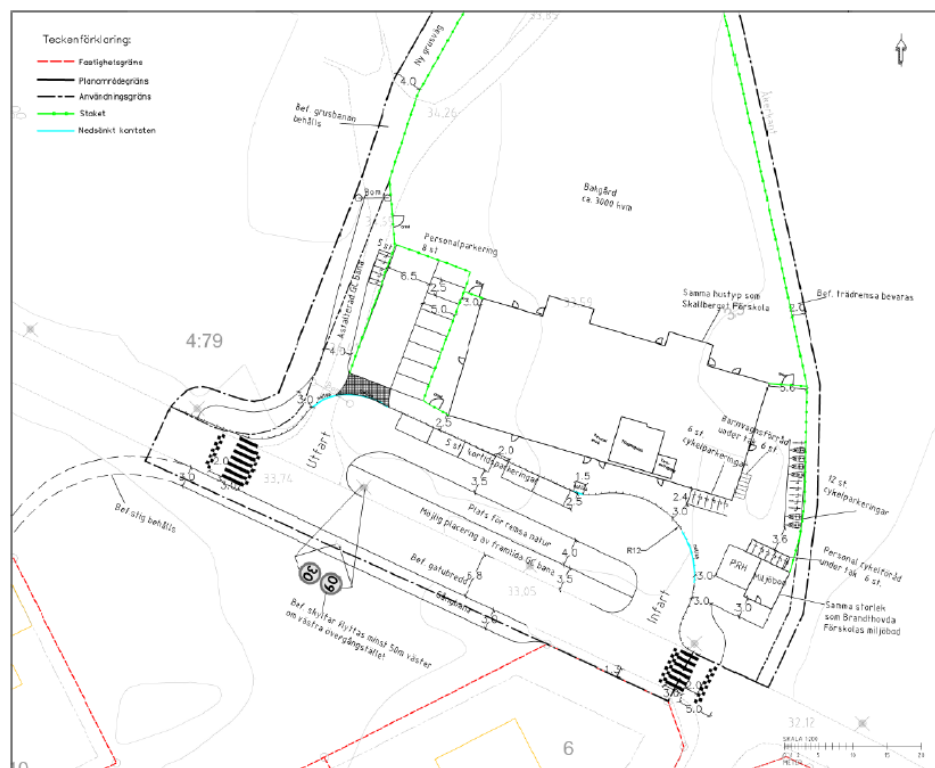
Figur 3 Förslag på systemlösning, från dagvattenutredning utförd av Sweco



I nuläget avrinner vatten över planområdet i sydöstlig riktning mot åkermarken. Även efter exploateringen behöver dagvattnet ledas mot gräsdiket i öster. För att säkerställa att byggnader inte skadas vid extrema nederbördstillfällen är det viktigt att byggnader placeras högre än angränsande områden och att lågstråk finns som kan avleda vattnet vid stora nederbördstillfällen. Det rekommenderas i dagvattenutredningen att höjden på färdigställda golv är minst 0,2 meter över sekundär avrinningsväg i området. Detta regleras i plankarta.

## Infrastruktur

### Gång, cykel- och biltrafik



Figur 4: Utformningsförslag för trafiklösning från trafikutredning utförd av WSP

I den trafikutredning som gjorts för detaljplanen har ett förslag på utformning av trafiklösning tagits fram. Det finns många krav som trafiklösningen ska uppfylla, som antal cykel- och bilplatser, närhet till parkeringsplats för rörelsehindrade, tillräcklig yta för sopbil, trafiksäkerhet, bland annat. Förslaget på utformning av trafiklösning har tagits fram för att visa att dessa krav går att uppfylla, men detaljplanen reglerar inte att trafiklösningen måste utföras på detta sätt.

I förslaget på trafiklösning finns en angröringsslinga med infart i öster och utfart i väster, angröringsslingan är dimensionerad efter sopbilen som är det största fordonet som behöver köra där. Gång- och cykelbana placeras på utsidan av in- och utfart så att gående inte behöver korsas körbanan och därmed minska risken för konflikter.

För att uppnå en god trafiksäkerhet för gående och cyklister ger trafikutredningen en rad förslag: att utöka den del av Rönnyvägen som har hastigheten 30 km/h, övergångsställen för gående som är upphöjda, att befintlig gångbana förlängs.

Längs Rönnyvägens norra kant kan det komma att anläggas en gång- och cykelväg som kopplar till gång- och cykelväg mot Skultuna. Den är inte planerad utan behöver utredas, men i detaljplanen reserveras yta i det fall att gång- och cykelvägen byggs i framtiden.

Den grus- och traktorväg som finns idag flyttas något västerut. Den kommer användas för gående och cyklister till förskolan och den första sträckan av vägen behöver därför asfalteras. Vägen är fortsatt tänkt att användas av gående och cyklister som ska till grönområdet och av jordbruks- och skogsmaskiner.

Detaljplanen kommer innebära ökade trafikflöden och i trafikutredningen som tagits fram har trafikflöden beräknats. Trafikmängden idag bedöms vara ungefär 30 fordon under den mest trafikerade timmen, efter exploateringen bedöms det bli ca 100 fordon. Fordonsrörelser per dygn beräknas vara 300 i nuläget, och 500 efter exploateringen. I trafikutredningen bedömer man att Rönnyvägen har tillräckligt god kapacitet för den ökningen.

## **Cykelparkering**

Utformningsförslaget som har tagits fram innehåller 23 cykelplatser, detta är tillräckligt för att uppfylla Västerås stads nuvarande parkeringsriktlinje. De är placerade på båda sidor av förskolan där grindar in till gården kommer finnas. Det finns även utrymme för parkeringsplatser för lådcyklar och cyklar med vagn.

## **Bilparkering**

Det behövs bilparkeringsplatser för anställda och en parkeringsplats för rörelsehindrade, planförslaget uppfyller Västerås parkeringsriktlinjer. I utformningsförslaget placeras bilparkeringsplatserna väster om byggnaden, med fördelen att parkeringsplatserna lätt kan samnyttjas av besökare till rekreativområdet. Men var parkeringsplatserna ska finnas regleras inte och de kan placeras annorlunda än i förslaget.

I det utformningsförslag som tagits fram i trafikutredningen finns 5 korttidsparkeringar. Antalet korttidsparkeringar bedöms i trafikutredningen vara ganska litet då många bilar kommer behöva stanna vid vissa tidpunkter. Det som har begränsat antalet korttidsparkeringar är att få tillräcklig yta för förskolans gård och att minska påverkan på naturvärden. I trafikutredningen bedömer man att det finns en risk att bilar använder sopbilens uppställningsplats och en liten risk att man ställer sig längs Rönnbyvägen. Skulle bilar stå vid Rönnbyvägen är det dåligt ur trafiksäkerhetssynpunkt då de i så fall måste korsa körspåret för att ta sig till förskolan, därför föreslås parkeringsförbud för den sträckan av Rönnbyvägen.

## **Teknisk försörjning**

Avfall från förskolan ska hanteras inom kvartersmark och en miljöbod planeras inom fastigheten. I det förslag som tagits fram i trafikutredningen dimensioneras in- och utfarter för att sopbilen ska kunna komma fram även när det står bilar parkerade på korttidsparkeringarna, och i angränsningen finns plats för en uppställningsplats där sopbilen kan stå utan att blockera annan trafik.

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.

## **Risker och störningar**

### **Olycksrisker och skydds zoner**

Räddningstjänsten Mälardalen har yttrat sig gällande detaljplaneförslaget. De anger att räddningsstyrkans framkörningstid är normal för den planerade verksamheten. De skriver även att närmaste befintliga brandpost finns på Rönnbyvägen drygt 200 meter från planområdet. Om någon av de befintliga brandposterna har en flödeskapacitet på minst 900 l/min bedöms inga nya brandposter behövas. Enligt uppgift från Mälarenergi har den närmaste brandposten en kapacitet över 900 l/min.

### **Ljusstörningar**

Belysning vid förskolan kan vara störande och påverka naturområdet. För att minska påverkan kan belysningen vara närvarostyrd på kvällar och helger.

### **Förorenad mark**

En miljöteknisk undersökning har genomförts. Prover har tagits på mark och de högar med massor som finns i området. Proverna visar på halter som överskrider känslig markanvändning i högarna. Vid genomförande av detaljplanen behöver högarna schaktas bort och transporteras till godkänd avfallsmottagare. Det behöver säkerställas att marken runt högarna är fria från markföroreningar över riktvärdet. För att säkerställa att detta görs har en planbestämmelse lagts till som reglerar att startbesked inte får ges för förskolan förrän markföroreningar avhjälpats.

# Genomförandebeskrivning

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att en ny förskolefastighet kan bildas genom avstyckning från Västerås 4:79. Den nya fastigheten får tillfart från Rönnbyvägen och ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Västerås stad ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

### Markavvattningsföretag

Planområdet tangerar båtnadsområdet för Rönnby df 1933 i åkerkanten i öster. Dikesföretaget är dock i praktiken avvecklat i samband med utbyggnaden av stadsdelen Rönnby och bedöms heller inte påverkas av detaljplanens genomförande.

### Arrenden och nyttjanderättsavtal

I anslutning till planområdet finns följande arrenden:

Typ av rättighet	Ändamål	Avtalspart	Konsekvenser
Arrende	Jordbruk	Privatperson	Påverkas ej

Arrendeområdet utgörs av åkermarken i anslutning till planområdet i öster samt norr om planområdet. Ingen mark inom själva arrendeområdet tas i anspråk för genomförandet, däremot behöver den befintliga grusvägen som används av bl.a. arrendatorn delvis dras om en bit västerut. Det kan innebära en viss påverkan under utbyggnadstiden men efter färdigställande ska tillgängligheten till åkermarken vara oförändrad. Bredden på den nya sträckningen av grusvägen blir densamma eller aningen bredare än idag.

### Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighet/samfällighet	Konsekvenser
Västerås 4:79	Del av fastigheten planläggs för förskola och avstår mark till den nya styckningslotten. De delar av fastigheten som planläggs som allmän plats ligger kvar inom Västerås 4:79.

## Tekniska frågor

### Utbyggnad och drift av allmän plats

Västerås stad ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark. De åtgärder som ingår i projektet är ny sträckning av befintlig grusväg, övergångsställe, justering av gångbana på södra sidan, anläggande av mindre parkytor samt eventuellt begränsade åtgärder på naturmark inom och i anslutning till planområdet. Åtgärderna finansieras inom ramen för förskoleprojektet och genomförs i samråd med gatu- och parkavdelningen inom teknik- och fastighetsförvaltningen.

### Utbyggnad kvartersmark

Västerås stad ansvarar för utbyggnad av kvartersmark då förskolan planeras att utföras i egen regi.

### Utbyggnad och drift av teknisk försörjning

Mälarenergi tillhandahåller anslutningspunkter för teknisk försörjning. Förskoletomten ansluts till det kommunala VA-nätet och planeras få sin uppvärmning genom fjärrvärme.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Detaljplanen medför att en ny tomt för förskoleändamål kan skapas, vilket innebär en värdehöjning på marken. Eftersom staden avser att bygga förskolan i egen regi sker inte någon försäljning av marken och några externa intäkter från markförsäljning uppstår inte.

Västerås stad finansierar genomförandet av detaljplanen i sin helhet, dvs utbyggnad av såväl allmän platsmark som kvartersmark. Finansiering sker genom medel från stadens ordinarie investeringsbudget. Anslutningsavgifter för teknisk försörjning sker enligt taxa.

Totalt sett bedöms detaljplanen ge en samhällsekonomisk vinst genom att nya efterfrågade förskoleplatser kan skapas samtidigt som områdets befintliga värden som entré till värdefull rekreationsmark kan bibehållas.





grönområdet. Utöver själva ytan som tas i anspråk så påverkas områdets karaktär och upplevelsen av platsen, både genom att det blir byggnader och hårdgjord mark, och genom att det blir mer aktivitet på platsen.

## Markhushållning

Planområdet består av ängs- och betesmark men brukas inte för det längre och är nu under igenväxning.

Ett område för friluftsliv tas i anspråk, men det finns bra tillgång till områden för friluftsliv i stadsdelen och det är inga bostäder som har enbart det här grönområdet i sitt närområde.

## Sociala konsekvenser

En negativ konsekvens som kan komma av förskolans placering är att det blir en avskild plats sett från bostadsområdet, det kan göra att det blir en otrygg plats. Platsen är dock inte helt avskild då många rör sig längs grus- och traktorvägen i planområdets västra gräns. Belysning kan också minska otryggheten.

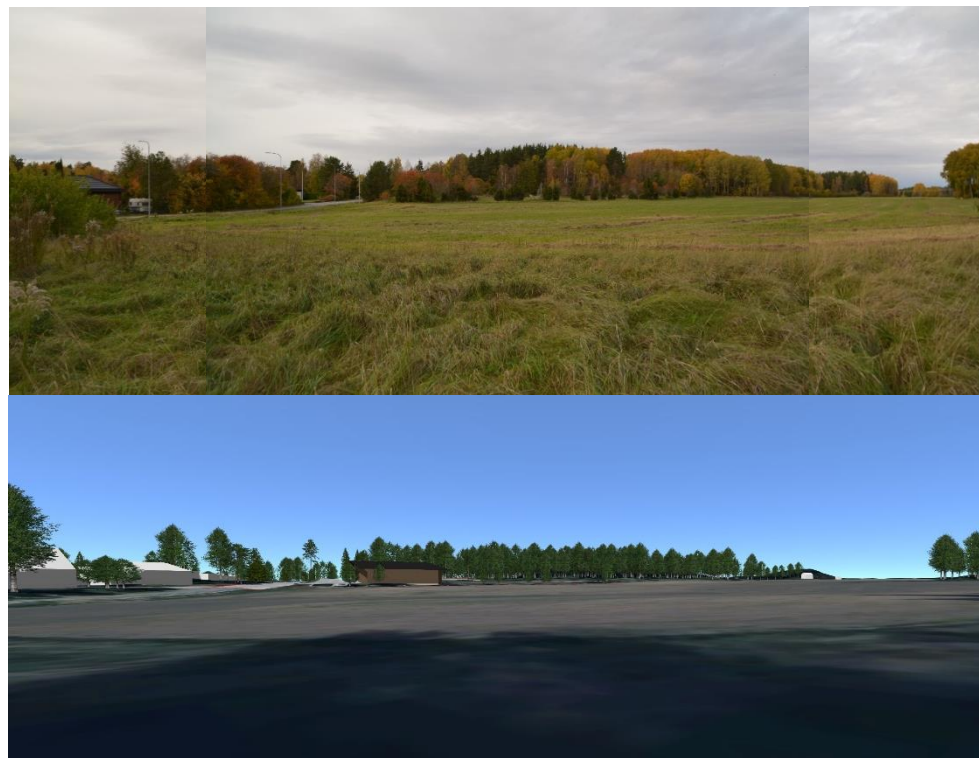
Förskolan kommer även innebära några positiva sociala konsekvenser. Det tillskapas förskoleplatser i ett område där det är brist. Trafiksäkerheten kommer att förbättras för gående och cyklister som ska ta sig över Rönnbysvägen. På kvällar och helger kan också förskolans gård användas som lekplats och parkeringsplatserna av de som ska till grönområdet.

## Stads- och landskapsbild och kulturmiljö

Detaljplanen påverkar landskapsbilden i ett större område då landskapet är öppet i vissa riktningar, och även sett från planområdet då förskolebyggnaden påverkar utblicken i landskapet från grönområdet. Planområdet är inte lika synligt från bostadsområdet men påverkar stadsbilden där detaljplanen möter bostadsområdet.

Från det öppna landskapet finns siktlinjer från stigar och åkervägar där folk promenerar. Bilderna nedan visar hur detaljplanen kan påverka

landskapsbilden och stadsbilden sett från en stig öster ut och en åkerväg norr om planområdet. Byggnaden som visas i bilderna är ett exempel på hur förskolebyggnaden kan komma att se ut men det kan också bli en annan utformning. I bilden visas inte heller komplementbyggnader, lekutrustning och annat som kan påverka upplevelsen från vyer i landskapet.



Figur 6 Bilderna visar vy från stig öster om planområdet, den nedre bilden med en förskolebyggnad med brun fasad



Figur 7 Bilderna visar vy från åkerväg norr om planområde, den nedre bilden med en förskolebyggnad med röd fasad

Rönnsby är utpekad för att ha kulturmiljövärden i utredningen *Det byggda kulturarvet*. Planområdet ligger inte inom det utpekade området men angränsande till det utpekade värdet. Den del av Rönnsby som planområdet angränsar till är klassad som värdefull av de två kategorierna värdefull och mycket värdefull. Kulturmiljövärdena beskrivs i utredningen bestå av bland

annat gatusystemet med trafikdifferentiering och områdets övergripande struktur. Detaljplanen innebär en förändring av gatusystemet och strukturen och ger därför en viss negativ påverkan på kulturmiljövärdena.

### Trafik och mobilitet

Det är inte möjligt att ta sig till förskolan med kollektivtrafik, men det blir bättre förutsättningar för gående och cyklister. Biltrafiken på Rönnsbyvägen kommer att öka på grund av förskolan. Biltrafiken ökar men Rönnsbyvägen har kapacitet för ökningen och bullernivåerna är fortsatt under riktvärden.

### Samlad bedömning

De största negativa konsekvenserna av detaljplanen blir på naturvärden, både på biologiska naturvärden och upplevelsevärden. Men behovet av förskoleplatser i området är stort och konsekvenserna har därför bedömts vara acceptabla.

# Förutsättningar

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

I Västerås Översiktsplan 2026 (revidering antagen 2017) finns strategin *Balanserad komplettering* som bland annat anger att det ska vara nära till förskola och grönska, att det ska finnas bra möjligheter att ta sig fram till fots eller med cykel, och att komplettering inom staden gör att befintlig infrastruktur kan nyttjas bättre. Planområdet ligger i ytterkanten av staden, det är korta avstånd och området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur. Men då området inte ligger inom befintlig bebyggelse och saknar gång- och cykelväg och kollektivtrafik bedöms detaljplanens syfte inte överensstamma med översiktsplanens strategi. Därför handläggs detaljplanen med utökat förfarande.

### Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Området är detaljplanelagt som park eller plantering i Förslag till stadsplan för Rönnby etapp II Västerås, 1970.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Det finns många värden inom planområdet och i omgivningen, naturvärden och kulturmiljövärden, rekreativvärden. Detaljplanen kommer att ge en viss negativ påverkan på dessa värden, den kommer även att påverka stads- och landskapsbild. Konsekvenserna bedöms dock bli relativt små och därför bedöms detaljplanen inte ge en betydande miljöpåverkan.

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. Länsstyrelsen ger i sitt yttrande medskicken att påverkan på kulturmiljövärden och landskapsbild behöver utredas i planarbetet, att det behöver undersökas i en arkeologisk undersökning om det finns fornlämningar

inom området, att påverkan på naturvärden behöver beskrivas, och att kommunen bör underlätta för klimatsmarta resval.

### Riksintressen

Cirka 300 meter väster om planområdet finns riksintresse Svartåns dalgång med Skultuna bruk [U 19]. Motiveringen till riksintresset är: *Dalgångsbygd med bymiljöer där bebyggelsekontinuitet från yngre järnåldern framgår av gravfälten intill byarna. Sveriges äldsta mässingsbruk.* (Riksintressen för kulturmiljövården - Västmanlands län (U), Riksantikvarieämbetet).

### Platsanalys

Planområdet ligger i utkanten av en skog, det består av öppen mark med obetat och oklippt gräs och några spridda enar, rönnar och andra träd. Platsen har troligen varit hagmark tidigare och är en övergång mellan skogen och åkern på andra sidan. Marken är nu under igenväxning. Området är öppet och flackt med en viss lutning från väst till ost, från skog till åker.



Figur 8 Bild på planområdet, taget österut på Rönnbyvägen

Platsen för detaljplanen ligger utanför Rönnbyvägen som är den yttre gränsen av staden och stadsdelen. Rönnby finns beskrivet som ett kulturhistoriskt värdefullt område i utredningen ”Det bebyggda kulturarvet” från 2004.



Rönaby i sin helhet är utpekad som värdefullt, och de centrala delarna som mycket värdefull bebyggelsemiljö. I utredningen beskrivs stadsdelen som ett bra exempel på stadsdelar som byggts under sent 1960-tal och tidigt 1970-tal med bland annat trafikdifferentiering, cykelvägar i parkstråk, och närhet till strövområden.

Rönabyvägen är en bilväg utan gång- och cykelbana med hastighet 30 och 60 km/h. Det finns inga övergångsställen vid planområdet. En grus- och traktorväg leder från Rönabyvägen och genom området till åkrar bakom, den är ett promenadstråk och leder också till starten av mountainbikespår som finns väster om i skogen. Upptrampade stigar syns från bostadsområdet mot grönområdet, och också tvärs över planområdet. En tidig dialog har hållits där det framkom att många rör sig i eller nära området för t.ex. promenader, lek, cykling.

## Bebyggelse

### Bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet idag men det angränsar till ett bostadsområde, på andra sidan Rönabyvägen. Bebyggelsen där består av bostadshus i ett plan uppförda på sent 60-tal och tidigt 70-tal. Byggnaderna har mestadels mörka tak, fasaderna varierar i färg och material men många av byggnaderna har bruna eller svarta detaljer.

### Kulturmiljö

Rönaby finns beskrivet som en värdefull bebyggelsemiljö i utredningen ”Det byggda kulturarvet” från 2004. Rönaby i sin helhet är utpekad som värdefullt, och de centrala delarna som mycket värdefull bebyggelsemiljö. I utredningen står bland annat: *Rönaby kan stå som modell för de stadsdelar som planerades och byggdes under det sena 1960-talet och tidiga 1970-talet. Här finns en konsekvent genomförd trafikdifferentiering med utifrånmatning från en omgivande trafikled ner till de enskilda kvarterens entrégator. Här finns gång- och cykelvägar i parkstråken som är avskilda från biltrafiknätet. Här finns parker med idrotts- och lekplatser nära bostäderna i en behaglig rumsväxling,*

*med nära till vidsträckta strövområden. Stadsdelen är uppbyggd runt bostäder och bostadskomplement som förskolor och skolor. Ett representativt grannskapsområde som innehåller blandad bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, radhus, kedjehus, grupphus och friliggande villor. Centralt i området ligger en mindre centrumanläggning samt skola och församlingshem.*

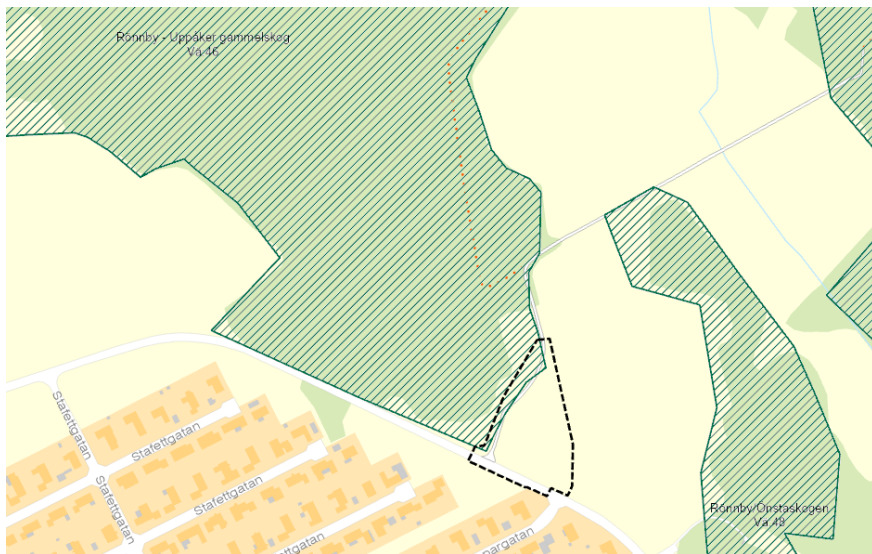
Det bostadsområde som ligger nära planområdet beskrivs inte särskilt, men några av de värden som tas upp i utredningen för stadsdelen Rönaby och som kan gälla för den här delen är att det är en tidstypisk och enhetlig bebyggelse, och även den tydliga strukturen och trafikdifferentieringen.

Bostadsområdet som planområdet angränsar till är klassad som en värdefull bebyggelsemiljö. Det innebär områden som i sin helhet har kvar en ursprunglig karaktär men där enskilda byggnader kan ha förändrats och försetts med tillägg som mer eller mindre förvanskat det ursprungliga uttrycket. Utredningen ger riktlinjer för förändringar inom den här typen av område, bland annat att kompletterande bebyggelse, förtätning, ofta kan göras men ska göras på ett sådant sätt att de inte förvanskar områdets tidsanda och karaktär, och att förändringar av gatusystemet som t.ex. nya genombrott i trafikseparerade stadsdelar ska undvikas.

## Mark och vatten

### Naturmiljö

Skogsområdet som detaljplanen ligger inom och angränsande till är upptagen i Naturvårdsplan för Västmanlands län 2020. Där heter den Rönaby-Uppåker gammelskog och den har fått klassningen 2, mycket högt naturvärde, objekt av regionalt intresse. Den beskrivs som i huvudsak överhållen vildvuxen blandskog med inslag av rena asp- och björkbestånd, samt med rik markflora och rikt djurliv. Området beskrivs även ha ett välutvecklat och välanvänt system av naturstigar, och vara en del av Svartåns dalgång.



**Figur 9** Bilden visar objekt i Naturvårdsplan för Västmanlands län 2020, och planområdet. Från Västerås stads kartmaterial.

Platsen består av tidigare betesmark som är under igenväxning, på historiska flygfoton går det att se att den öppna ytan varit större och att skogen nu har brett ut sig. En naturvärdesinventering har tagits fram och då identifierades fyra naturvärdesobjekt. En bedömning görs av naturvärdesobjekten utifrån art- och biotopvärde och de har fått en av fyra naturvärdesklasser:

- högsta naturvärde, naturvärdesklass 1 - störst positiv betydelse för biologisk mångfald, högt naturvärde
- naturvärdesklass 2 - stor positiv betydelse för biologisk mångfald, påtagligt naturvärde
- naturvärdesklass 3 - påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald, visst naturvärde
- naturvärdesklass 4 - viss positiv betydelse för biologisk mångfald



**Naturvärdesinventering Rönby, Västerås kommun**

■ Klass 3, Påtagligt naturvärde  
■ Klass 4, Visst naturvärde  
 Inventeringsområde

0 0,04 0,07 Km

**Figur 10** Naturvärdesobjekt, från naturvärdesinventering utförd av AFRY

Objekt 2 är ängs- och betesmark under igenväxning och har getts naturvärdesklass 4, visst naturvärde. Objekt 1 är igenväxningsmark och objekt 3 och 4 är skog. De tre objekten har bedömts ha naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Vid inventeringen fann man också flera naturvärdeselement som block eller naturvårdsträd. Samtliga finns inom den västra delen av undersökningsområdet.



Figur 11 Naturvärdeselement, från naturvärdesinventering utförd av Afry

Inom naturvärdesobjekt 2 påträffades även två fynd av en invasiv art, kanadensiskt gullris. Rekommendationen ges att massor där den invasiva arten finns hanteras separat då området byggs ut, och att arten bekämpas för att förhindra ytterligare spridning i närområdet.

## Rekreation

Detaljplanens yta är del av ett viktigt grönområde. I kommunens grönsstrukturplan ligger området nära skog som är utpekad som mycket värdefull och som beskrivs som av stor betydelse för västeråsarnas motion och rekreation. I den tidiga dialog som genomfördes framkom att även den här ytan används av många för rekreation. Strax väster om planområdet börjar ett mountainbikespår som leder in i skogen, grusvägen som tas för att nå spåret går genom planområdet.

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jorden inom området främst av glacial lera. En geoteknisk undersökning har gjorts, lerans mäktighet varierar mellan 1-5 meter med mindre lermäktighet västerut i planområdet och större lermäktighet österut. I den geotekniska undersökningen bedöms förutsättningarna för grundläggning som goda inom hela planområdet men mer fördelaktiga inom den västra delen. Inom den västra delen kan byggnader plattgrundläggas, inom den östra delen bedöms grundläggning med spetsburna pålar behövas. Inom den västra delen bedöms marken vara stabil men i den östra delen förutsetts leran vara sättningsbenägen och vid 1 meters markuppfyllnad uppskattas sättningar på 10 cm kunna uppkomma.

## Vattenområden, dagvatten och översvämning

Recipient för planområdet är Svartån, mellan Västeråsfjärden/Mälaren och Skultuna. Dagvattnet leds till recipienten via ytavrinning, diken och ledningsnät. I närheten av planområdet finns inget dagvattennät. Det går ett dike i den östra kanten av planområdet, längs åkermarken, och ett dike längs med Rönbyvägen. Under grusvägen finns en trumma.

I dagvattenutredningen har skyfallsscenario analyserats och visat att det finns ett lågområde sydöst om planområdet där vatten samlas vid extrem nederbörd. Lågområdet ligger inte vid planområdet men vattnet avrinner över planområdet.







ytor där barnen befinner sig mest. För övriga vistelseytor inom skolgården ska en ljudnivå på 55 dBA uppnås. Enligt kommunens bullerkartläggning från 2022 är bullernivåerna från Rönnbyvägen innan exploatering låga.



**Figur 14** Bilden visar ekvivalent bullernivå (grön zon = 50-55 dBA, gul zon = 55-60 dBA). Från Västerås stads bullerkartläggning.

Riktvärdena för trafikbuller vid bostäder anger att 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats, samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ska hållas. Inom den trafikutredning som har genomförts har en översiktlig bedömning av trafikbuller gjorts. Enligt denna är bullernivåerna idag och efter exploatering tydligt under riktvärdena och man bedömer att det inte kommer uppstå någon bullerproblematik längs Rönnbyvägen.

### **Förorenad mark**

En miljöteknisk markundersökning har genomförts där prover har tagits i mark och i högar med massor som finns inom området. Resultatet från undersökningen av marken visar på halter som underskrider vad som krävs för känslig markanvändning (vilket förskola räknas som) förutom i en punkt. De

förhöjda halterna i den punkten bedöms dock inte bero på förorening, utan sannolikt beror det på naturligt förhöjda bakgrundshalter eller provtagningsosäkerhet. Proverna som tagits i högar visar på halter som överskrider känslig markanvändning men inte mindre känslig markanvändning. Vid genomförande av detaljplanen behöver högarna schaktas bort och transporteras till godkänd avfallsmottagare. Det behöver säkerställas att marken runt högarna är fria från markföroreningar över riktvärdet.