

**Detaljplan för del av Västerås  
4:79, Billsta, Västerås  
Dp1915**

**PLANBESKRIVNING**  
2021-04-20 rev: 2021-08-17  
**LAGA KRAFT 2022-01-04**  
Standardförfarande  
Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad  
Diarienummer 2017/00407

# Innehållsförteckning

INLEDNING .....	3
PLANFÖRSLAG .....	6
Övergripande gestaltningsidé .....	6
Bebyggelse .....	6
Mark och vatten.....	8
Infrastruktur.....	11
Risker och störningar .....	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	17
Organisationsfrågor .....	17
Fastighetsrättsliga frågor .....	17
Tekniska frågor .....	18
Anmälan och tillstånd.....	19
Ekonomiska frågor .....	19
KONSEKVENSER .....	17
Miljökvalitetsnormer .....	20
Hållbarhetsbedömning.....	20
FÖRUTSÄTTNINGAR .....	22
Tidigare ställningstaganden.....	22
Platsanalys .....	23
Bebyggelse .....	24
Mark och vatten.....	24
Infrastruktur.....	25
Risker och störningar .....	26



# Inledning

## Syfte

Syftet med planen är att pröva möjligheten att uppföra ny bostadsbebyggelse med som mest två våningar där skala och karaktär anknyter till omgivande bostadsområden. Vidare är syftet att bidra till att ytor för natur och lek inom planområdet kan bevaras och utvecklas.

## Ägoförhållanden

Fastigheten Västerås 4:79 ägs av Västerås stad. En del av fastigheten har markanvisats till SHH bostad AB.

## Huvuddrag

Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse i norra delen av Billsta. Bostäderna kan uppföras i två våningar och utgår från ett presenterat förslag med 37 radhus. För att passa väl ihop med omgivningen ska bebyggelsen utformas med fasader av träpanel och sadeltak. Biltrafiken leds in från Skultunavägen medan gång- och cykeltrafikanter kan röra sig söderut genom befintliga Billsta. Dialog har genomförts med närboende och många uppskattar den klippta gräsyta som finns inom planområdet idag. Stor del av denna yta bevaras i planförslaget och en lekplats tillkommer också i planområdets sydvästra del.

## Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade §108, 2019-04-11 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Byggnadsnämnden beslutade § 295, 2020-11-19 att skicka ut detaljplanen på samråd. Samrådstiden var mellan den 30 november 2020 – 10 januari 2021.

Byggnadsnämnden beslutade § 125, 2021-04-29 att skicka ut detaljplanen på granskning. Granskningstiden var mellan den 10 maj 2021 – 7 juni 2021.

Byggnadsnämnden beslutade § 212, 2021-08-26 att anta detaljplanen. Den vann laga kraft 2022-01-04.

## Planhandlingar

- Plankarta med illustrationsplan och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

## Utredningar

- Dagvattenutredning, *Sweco*, 2021-03-26
- Trafikbullenutredning, Efterklang, *Afry*, 2020-09-18
- PM geoteknik, *Sweco*, 2020-09-18
- Korsningsanalys, *ÅF*, 2019-11-15
- Trafiksäkerhetsutredning, *Afry*, 2020-03-12
- Riskutredning, *Fire*, 2020-08-14

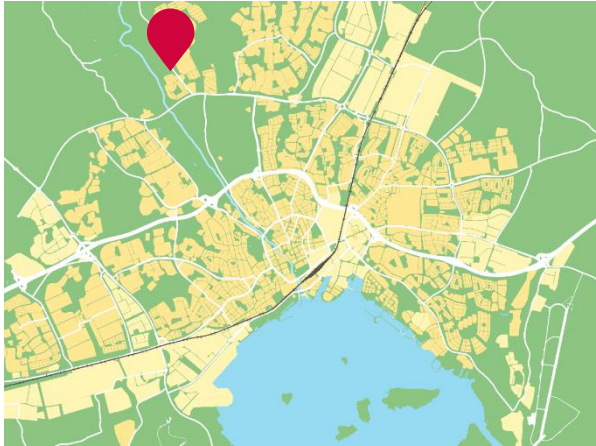
### Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utarbetats av planarkitekt Ida Andersson och planarkitekt Viktor Brandt Johnson i samarbete med andra tjänstepersoner i Västerås stad.

### Läge

Planområdet ligger norr om Billsta.

Storlek planområde: ca 2 hektar



Figur 1: Lägeskarta, Billsta Västerås

# Planförslag

Illustrationsplan som visar hur planförslaget kan utformas efter plankartan.



Figur 2: Illustrationsplan, dp 1915



# Planförslag

## Övergripande gestaltningsidé

Planförslaget medger ny bostadsbebyggelse på norra Billsta och utgår ifrån utformningsprinciperna:

- Nya bostäder i två våningar i en skala som ansluter till den bebyggelsekaraktär och höjdskala som finns på Billsta söder om området.
- Utformning med träfasader som kopplar samman befintliga Billsta med det agrara landskapet norr om planområdet.
- Ett rationellt gatunät för biltrafik anpassat till platsens förutsättningar som inte belastar befintliga Billsta.
- Bevarande av större delen av en gräsyta inom som även fortsättningsvis kan användas för rekreation, spontanidrott och lek.
- Uppförandet av en ny lekplats i skogsbrynet i planområdets sydvästra delar.

## Bebyggelse

### Bebyggelse

Planområdet ligger i anslutning till befintligt villaområde i närheten av GC-kopplingar, grönområden och kollektivtrafik vilket gör att platsen lämpar sig väl för ny bostadsbebyggelse. Planen möjliggör bostadsbebyggelse (användningsbestämmelse **B**) i två våningar vilket regleras genom nockhöjd.

Byggrätterna är fördelade inom planområdets västra, norra och östra delar i ett antal zoner som regleras genom (**prickmark**). Denna disponering av bebyggelsen innebär att merparten av en hos närboende uppskattad grönyta kan bevaras och fortsätta fungera som en park för rekreation, lek och spontanidrott

även i framtiden. Grönytan föreslås vara fortsatt allmän med kommunalt huvudmannaskap och planläggs som (**PARK**), den norra delen av ytan mellan två huslängor planläggs som gemensam yta som ej får förses med byggnad (**prickmark**) inom kvartersmark för att ge en mer effektiv förvaltning. I den västra delen av parkområdet möjliggörs för en ny kommunal lekplats som kan användas av såväl boende i det nya området som invånare i villorna i befintligt närliggande område. Ett skogsparti i planområdets sydöstra del bevaras också som en naturlig avgränsande zon mellan befintlig och ny bebyggelse och planläggs som (**NATUR**).



Figur 3: Flygperspektiv som visar hur volymer för ny bebyggelse kan utformas.

Bebyggelsens omfattning regleras genom byggrätter där byggnadsarean bestäms i varje delområde (**e-bestämmelse**). Sammanlagt möjliggör denna exploatering ca 37 hus i radhusform. Bebyggelsen fördelas så husen kan anordna trädgårdar och uteplatser i sydligt respektive västligt läge vilket innebär goda solförhållanden. Huvudbyggnader ska placeras minst 5 meter från gata för att ge plats åt parkering och tillgängliga entréer.

Den bostadstypologi som SHH har föreslagit på platsen består av radhus på ca 110 kvadratmeter fördelade i två plan. Nockhöjdsbestämmelserna på 9 meter möjliggör att dessa hus utformas med sadeltak vilket passar väl in i närmiljön.

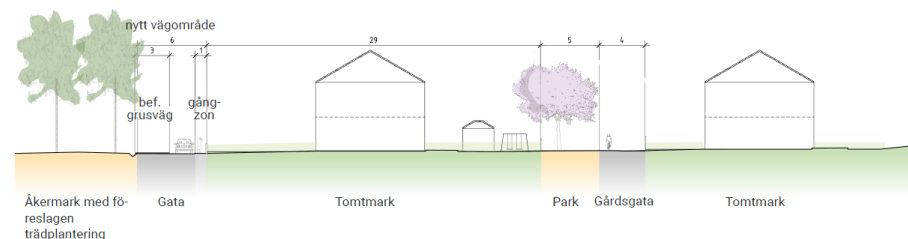


Figur 4: Referensprojekt med SHH:s rådhus. På Billsta föreslås en mörkare färgsättning.



Figur 5: Vägledande färgpalett.

För att ny bebyggelse ska passa in i omgivningen mellan villabebyggelse från 1900-talet och ett mer agrart landskap regleras att nya bostäder ska ha fasader av träpanel (**f<sub>1</sub>**). Färgsättningen ska vara i jordnära färger som är anpassade till platsens förutsättningar. Färgpaletten till vänster är vägledande för kulörval, men även andra färger som harmonierar väl med denna kulörskala tillåts.



Figur 6: Sektion över planförslaget.

Bebyggelseförslaget har även anpassats till de lokala förutsättningarna gällande taklandskapet. För att passa in väl med närliggande bebyggelse på Billsta och mer lantliga miljöer norr om området sätts takvinkeln för bostäder på ett spann på mellan 20 och 40 grader (**vinkelbestämmelse**). Vidare ska taken vara av anpassade material i form av tegel, betong, stenmaterial eller beklädda med växter (**f<sub>2</sub>**), vilket innebär att material som inte bedöms som lämpliga i denna miljö, exempelvis blanka plåttak, undviks.

### Kulturmiljö

Planområdet ligger mellan befintlig småhusbebyggelse på Billsta i söder, Svartådalen i väster och åkerlandskap i norr. Strax norr om planområdet börjar rikintresset för kulturmiljövård för Svartådalen och området är även kulturmiljöhänsynsområde. För att passa in i den miljö som planområdet ligger i ska fasader vara av trä med anpassad färgsättning (**f<sub>1</sub>**) med sadeltak av anpassade material (**vinkelbestämmelse, f<sub>2</sub>**). Vidare beskrivning finns under föregående stycke *bebyggelse*. Även föreslagen bullerskärm bör utformas med hänsyn till kulturmiljön med anpassad färgsättning.

### Fornlämningar

Inom planområdet finns två fornlämningar som har undersökts i arkeologiska utredningar etapp 1 och 2. I planens norra del finns ett stenblock med

hällristning och i den södra delen ett större impediment med två gravar och hällristningar. Länsstyrelsen har yttrat sig om fornlämningarna och angivit att de ska skyddas. Planförslaget är anpassat för att skydda fornlämningarna och ingen ny bebyggelse tillåts vid dessa.

### **Tillgänglighet**

Ny bebyggelse inom planområdet föreslås på ytor som har små höjdvariationer. Planområdet kopplas samman till närliggande bebyggelse med gång- och cykelvägar. Tillgängligheten bedöms som god inom planområdet.

### **Trygghet**

Planområdet innefattar inte några miljöer som bedömts vara direkt otrygga i nuläget. Nya bostäder gör att större delar av området blir bebott vilket dock kan göra att det kan upplevas tryggare att exempelvis promenera genom området på kvällen. Föreslagen lekplats ligger förhållandevis nära de nya bostäderna vilket innebär att denna integreras väl i området inte blir en avskärmad yta som kan uppfattas som otrygg. I lekplatsens utformning bör även belysning studeras utifrån ett trygghetsperspektiv.

### **Barnperspektiv**

I planprocessen har ett barnperspektiv varit närvarande i de ställningstaganden som gjorts för utformningen av området. En viktig aspekt har varit att bevara en stor del av grönytan för att tillgodose hela Billsta med en gräsyta för lek. Omkringliggande naturområde och bevarade skogspartier inom planområdet bidrar med naturmiljö som har stor betydelse för lekens rörlighet. Planområdet har också föreslagits förses med en kommunal lekplats. Lekplatsens placering ligger i ett sydvästligt läge med omgivande vegetation som bidrar med värdefull skugga för att inte utsätta barn som leker för skadlig UV-strålning. Planförslaget möjliggör att barns väg till skola på Rönnby till stor del kan ske genom befintlig GC-infrastruktur vilket bedöms vara trygg och ändamålsenlig.

## **Mark och vatten**

### **Naturmiljö**

Planområdet innefattar i nuläget gräsmatta, mark med sly och längre gräs, viss hårdjord yta samt mindre skogspartier. Planförslaget innebär att framförallt marken som är försedd med sly och längre, vildvuxet gräs tas i anspråk. Denna mark bedöms inte ha några högre naturvärden. Marken är utpekad som värdefullt grönt område i befintlig översiktsplan. Fridlysta blommor i form av backsmörblomma och trubbdaggkäpa har påträffats inom planområdet vid en tidigare kärlväxtinventering men påverkas ej av förslaget då de båda ligger inom mark som planläggs som (**NATUR**) eller mark som ej får hårdgöras. Skogspartierna inom planområdet föreslås bevaras. Möjlighet att plantera fler träd i alléform strax norr om planområdet på den sydligaste delen av fastigheten Västerås 4:36 har undersökts av exploatören. Västerås pastorat, som äger denna fastighet, ska enligt exploatören vara positivt inställt till denna tänkbara plantering. Frågan hanteras mellan denna fastighetsägare och exploatör.

### **Park och lek**

En ny kommunal områdeslekplats föreslås i planområdets sydvästra del inom användning (**PARK**). Det har tidigare funnits en lekplats på ungefär samma plats som har monterats ner. Lekplatsen kan nyttjas av både befintligt och nytt område. Drygt 60% av det klippta gräsparti som finns inom planområdet bevaras och kan fortsätta fungera som en yta för exempelvis spontanidrott, lek, hundpromenader m.m. Lekplatsens utformning bör vid projektering anpassas till platsens förutsättningar och omgivning gällande färg och form.





Figur 7: Referensexempel, ny områdeslekplats i Västerås. Lekplatsen på Billsta kan få en annan



Figur 8: Föreslaget läge för ny lekplats.

Planområdet ligger naturnära med Svartådalen och skogspartier väster om tillkommande bebyggelse. Genomförd invånardialog visar på att planområdet används som delsträcka för promenader mot naturen norr och väster om planområdet, vilket kommer fortsätta vara möjligt även i framtiden. Denna välanvända promenadslina ligger inom 10-170 meter från de föreslagna bostäderna inom planområdet. En gräsbevuxen grönyta med en mindre kulle bevaras i planområdets västra del vilket möjliggör spontanidrott. Denna ligger inom 90 meter från samtliga föreslagna bostäder inom planområdet. Mindre skogspartier bevaras även i planområdets södra och östra delar.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk markundersökning har genomförts av Sweco. Jorden inom det aktuella området består generellt under ett ytligt lager mulljord med mäktighet mellan 0,3 å 0,5 m, av torrskorpelera ner till 2 m under markytan. Under torrskorpeleran följer lera ner till 3 meter och därefter lera ner till ca 7 m under markytan. Morän och lera med skikt av silt förekommer i begränsad omfattning inom undersökningsområdet. Enligt SGU:s jordartskarta kan block

i lera påträffas. Av utredningens rekommendationer för ny bebyggelse framgår att:

Lättare småhusbebyggelse kan förutsättas grundläggas med platta på mark. I projekteringsskedet ska dock detta detaljstuderas då grundläggningsmetod hänger ihop med slutgiltiga marknivåer med fyllningslaster från byggnader.

Byggnaderna grundläggs frostskyddat och med normal dränering.

För bebyggelse på lera bör normalradonmark förutsättas vilket innebär radonskyddad bebyggelse.

För bebyggelse på friktionsjord bör högradonmark förutsättas vilket innebär radonsäker bebyggelse. Radonmätning bör utföras i senare skede för att säkerställa att förutsättningarna uppfylls.

Uppfyllning bör undvikas vid den västra delen av området.

Eventuella uppfyllningar utreds vidare i samband med höjdsättning av området. Om sättningar eventuellt kan förväntas beroende på framtida laster/uppfyllnader rekommenderas utökade geotekniska undersökningar.

### Vattenområden, dagvatten och översvämning

För planförslaget har en dagvattenutredning genomförts av Sweco. Det kan konstateras att genomförandet av planen inte bedöms medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att området är fritt från markföroreningar och att rekommenderade åtgärder i dagvattenutredningen för rening av vägdagvatten genomförs. Bedömningen att miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten kommer att kunna följas baseras på att:

- Inga verksamheter som kan påverka yt- och grundvattnen negativt planeras inom området.

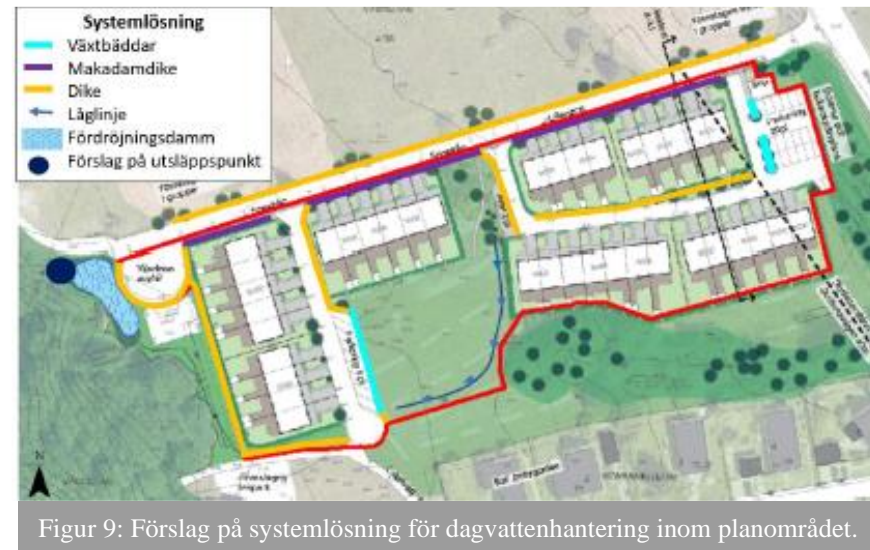
- Dagvattenmängden bedöms i och med planens genomförande öka men då hållbara åtgärder vidtas i överensstämmelse med Västerås stads policy och handlingsplan för dagvatten för att minimera ökade flöden bedöms ökningen efter genomförandet av planen inte bli nämnvärd.
- Det kommer att finnas anläggningar med tillräcklig kapacitet för rening och fördröjning av dagvatten från tillkommande bebyggelse.
- Inga betydande morfologiska ingrepp som t ex grävning och muddring i vatten ska ske (vattenverksamhet).

Genomförd dagvattenutredning ger vidare ett förslag på systemlösning för dagvattenhanteringen inom planområdet vilken sammanfattas nedan:

Beräkningar av dagvattenflöden och föroreningsbelastning visar att dagvatten från planområdet behöver fördröjas och renas för att nå de krav som definierats ur dagvattensynpunkt (för att inte försämra möjligheten att uppfylla MKN). Åtgärderna behöver sträva efter att uppnå ett utflöde från planområdet som uppgår till maximalt 15 liter per sekund och hektar vid ett 20-årsregn. Totala fördröjningsvolymen som behövs för att uppnå rekommendationerna är 94 m<sup>3</sup> för utredningsområdet. Enskilda fastigheter ska fördröja vattnet ner till 15 liter per sekunder och hektar vid ett 10-årsregn. Fördröjningsbehovet för kvartersmark är 75 m<sup>3</sup>.

För att föroreningskoncentrationerna för den antagna markanvändningen inte ska överskrida riktvärdena och riskera att MKN för recipienten överskrids krävs rening av dagvattnet.

För fördröjning och rening av dagvatten från området föreslås växtbäddar vid parkeringar, diken och makadamdiken. Grönytan anläggs med en svag lutning åt sydväst för att undvika att byggnaderna väster om grönytan skadas vid skyfall. En låglinje i den södra delen av gräsytan gör så vattnet vid skyfall leds bort från området. Denna avses ej utformas som ett dike. Takvatten från fastigheterna föreslås ledas ut via utkastare på närmsta grönyta på den egna tomten. Vid utsläppspunkten från utredningsområdet föreslås en torrdamm.



Figur 9: Förslag på systemlösning för dagvattenhantering inom planområdet.

Recipienten för ytavrinning från utredningsområdet bedöms vara ”Svartån – mellan Västeråsfjärden/Mälaren och Skultuna”. I och med att föroreningskoncentrationerna och flödena ökar efter exploatering sker också en ökning av föroreningsmängderna på årsbasis. Beräkningar via StormTac visar att utan åtgärder riskerar riktvärdet i Västerås stads dagvattenpolicy för fosfor i gruppen ”mindre sjöar, vattendrag och havsvikar, Nivå 2” att överskridas. Sammantaget finns det därmed behov av att rena dagvattnet från föroreningar.

De föreslagna åtgärderna reducerar föroreningar i dagvatten. Reningen av dagvattnet sker främst genom att partikulära föroreningar sedimenterar/fastläggs både på de gröna ytorna samt i marklagren, samt att lösta föroreningar kan tas upp via växtligheten.

Med hjälp av ovan föreslagna anläggningar i systemlösningen kan fördröjnings- och reningsbehovet inom området uppfyllas. Med förutsättning att anläggningarna utformas och underhålls som de bör. Utredningsområdet bedöms efter exploatering fortsatt kunna hållas på en låg nivå om de föreslagna

åtgärderna implementeras och underhålls regelbundet för att upprätthålla deras funktion.

Enligt framtaget förslag kommer därmed allt dagvatten från detaljplaneområdet att renas innan det avrinner från området. Förutom detta utgör ytan på detaljplaneområdet en väldigt liten andel av det totala avrinningsområdet för aktuell recipient. Sammantaget bedöms förutsättningarna för att uppnå MKN i vattenförekomsten inte försämrats efter planerad exploatering jämfört med dagsläget. Förutom fördelarna inom avrinningshantering (såsom rening) kan även de föreslagna lösningarna bidra med en positiv inverkan på områdets utseende och biodiversitet.

Vid skyfall ska vattnet från utredningsområdet kunna ledas via sekundära avledningsvägar på gator och grönstråk och kunna avledas så att byggnader inte skadas. Inom området behöver höjdsättningen anpassas så att vattnet vid skyfall leds bort från byggnaderna. För att vatten inte ska orsaka skada på byggnaderna behöver dessa anläggas minst 0,2 meter högre än angränsande gata. En väl utformad och genomtänkt höjdsättning av planområdet är en förutsättning för att minimera risken för att skador på bebyggelse ska uppstå vid händelse av extrema nederbördshändelser. Med en planerad höjdsättning kan det säkerställas att vattnet inom området vid behov styrs till platser där det orsakar minst skada. Placeringen av byggnaderna måste tillåta att vattnet kan ta sig bort från planområdet utan att instängda områden skapas.

I plankartan regleras åtgärder för dagvattenhanteringen genom:

- Färdigt golv för bostäder ska anläggas minst 0,2 m över angränsande gatunivå (**generell bestämmelse under utformning**)
- Takvatten ska hanteras ytligt (**generell bestämmelse under utformning**).
- Mark reserveras för dagvattenanläggningar och får ej bebyggas (**prickmark, n<sub>1</sub>, dagvatten** och **g-bestämmelser**).



Figur 10: Vattenvägar vid 100-års skyfall.

### Strandskydd

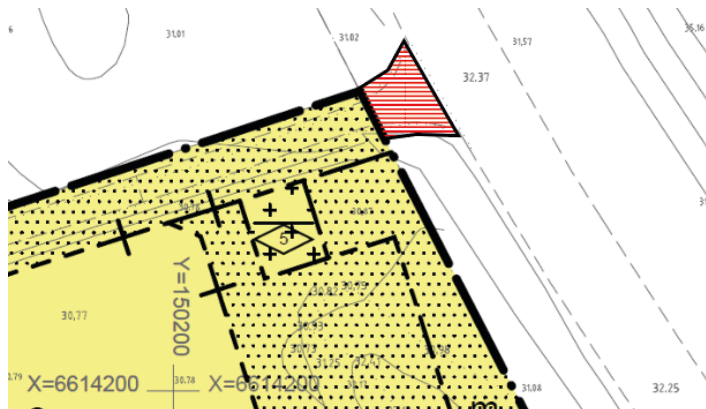
Svartån ligger ca 110 meter väster om planområdets västra sida. Planområdet omfattas ej av strandskyddat område.

### Infrastruktur

#### Gång-, cykel- och biltrafik

Planområdet ansluts i till befintligt vägnät genom en infart i västlig riktning från Skultunavägen, väg 681. Infarten finns redan men föreslås rätas upp för att få en 90 gradig vinkel som förbättrar trafiksäkerheten. Vägen, som idag är grusad, föreslås också rustas upp, breddas och asfalteras samt jämnas ut då befintlig väg har en mindre höjdskillnad precis vid anslutningspunkten. Ansökan om förändrad anslutning mot Skultunavägen har gjorts hos Trafikverket. Detta innebär att planområdesgränsen slutar vid Trafikverkets vägområde till Skultunavägen och plangräns till gällande detaljplan 624.





Figur 11: Rödskrifferat ungefärligt område för utfart inom Skultunavägens vägområde där ansökan gjorts om förändrad.

Trafikverket är väghållare för Skultunavägen och Stadsbyggnadsförvaltningen har i tidigt skede i planprocessen haft en dialog gällande anslutningen för det nya bostadsområdet. Till följd av kontakten med Trafikverket har två utredningar tagits fram, en korsningsanalys för infarten och ett PM om trafiksäkerhet. I korsningsanalysens slutsats framkommer att:

”Sett till resultatet från Capcal-beräkningarna samt de grafer gällande förväntade kölängder från VGU så anses korsningen klara av den trafikökning som utvecklingen av N.Billsta kommer att generera. Ett vänstersvängfält är sett till kapaciteten i korsningen och framkomligheten på väg 681 inte nödvändigt. Kapaciteten kommer inte heller att påverkas nämnvärt även vid en trafikökning om totalt 37% jämfört med 2019 års trafiknivåer.”

Trafiksäkerhetsutredningen kommer fram till att: ”Den aktuella korsningen håller i dagsläget en god trafiksäkerhetsnivå då det dels inte finns några olyckor registrerade i denna samt att trafiken till och från denna är begränsad. Det bedöms att korsningen inte är i behov av ytterligare åtgärder för att trafiksäkerheten förbi denna ska vara god, även efter en exploatering.”

Lokalgatorna inom förslaget arrangeras genom en östlig slinga där rundkörning är möjlig, samt en säckgata i den västliga delen av planområdet. För gång och

cykel kan det nya förslaget kopplas på befintligt gatunät på Billsta genom en redan existerande GC-väg i planområdets sydvästra del. För boende i närområdet är det möjligt att gå på de lokala gatorna för att röra sig vidare norrut.

### Parkering och angöring

Behovet av parkeringsplatser, både för cykel och bil, ska lösas inom kvartersmarken. Västerås stads parkeringsriktlinjer ska följas. Planområdet ligger i zon 4 enligt riktlinjerna.

Bilparkering föreslås anordnas dels på uppfarterna till de föreslagna tillkommande husen, med plats för en bil per hus. För att uppnå parkeringsriktlinjerna föreslås även ytterligare parkeringsplatser i grupp både inom planområdets östra och västra del. Totalt redovisas 66 parkeringsplatser, plus 2 platser för rörelsehindrade inom planområdet. Parkeringstal för området är då 1,78. Det följer stadens parkeringsriktlinjer och bedöms tillgodose det behov av parkering som skapas av tillkommande bebyggelse inom planområdet, även vid tillfälliga besök av bilburna. Cykelparkering kan anordnas på tomten vid respektive bostad.

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger drygt 300 meter från närmsta busshållplats för linje 6 som går mellan Rönnby centrum och Finnslätten via centrala Västerås. Möjligheterna att nyttja kollektivtrafik för arbetspendling eller resor för exempelvis nöjen med bedöms vara god. Vidare ligger hållplats för linje 21 mellan Skultuna och Hökåsen / Tillberga via centrala Västerås ca 550 meter från planområdet.

### Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbodar eller liknande. Miljöbodar möjliggörs inom planområdet i form av en större anläggning i planområdets östra del samt två mindre sopskåp i planområdets västra del och i mitten.

## Teknisk försörjning

Ledningar i form av el, VA och fiber finns i Billsta strax söder om planområdet. Ledningar kan förslagsvis dras in i området vid planrådets sydvästra del, längs befintlig GC-väg. Nya elledningar bör emellertid matas norrifrån och för dessa behövs en mindre nätstation. Nätstationen har placerats in inom ett område för teknisk anläggning i planens nordvästra delar (E<sub>1</sub>).

## Risker och störningar

### Trafikbuller

Planområdet ligger nära Skultunavägen och en trafikbullerutredning har därför tagits fram av Efterklang, Afry, för att klargöra bullersituationen för tillkommande bebyggelse.

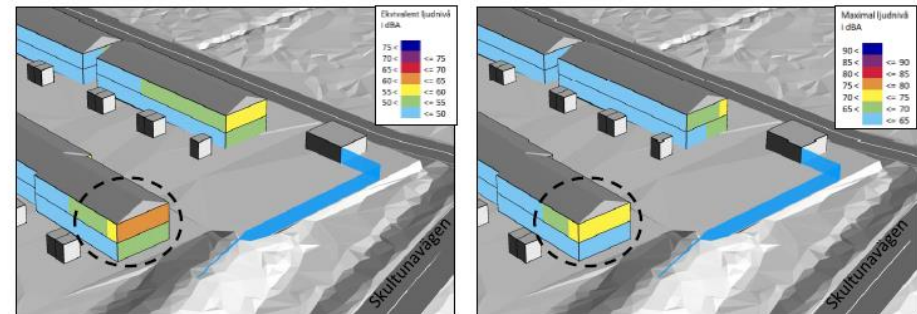
För trafikbuller vid bostadsbyggnad ska förordningen SFS 2017:359 efterföljas. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller utomhus. Enligt förordningen bör följande riktvärden inte överskridas vid nybyggnation:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad för bostäder större än 35 kvm.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad för bostäder om högst 35 kvm.
- Om ljudnivåerna vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen ha tillgång till sida där dygnsekvivalent ljudnivå är under 55 dBA och maximal under 70 dBA kl. 22-06.
- 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

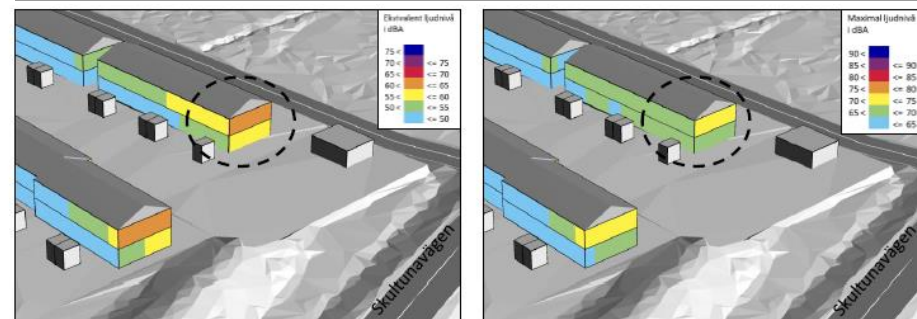
Utredningen har undersökt bullersituationen genom uppräknig av trafikflöden till 2040 för nya bostäder vid fasad såväl med som utan en tillkommande bullerskärm. I utredningen har simuleringar över värdena tagits fram i såväl tredimensionella volymer som kartor som visar bullerutbredningen, Utan

tillkommande bullerskärm riskerar riktvärden att överskridas vid byggnaderna närmast vägen.

Med en tillkommande bullerskärm ( $m_1$ ) som skär in i den befintliga vall som avgränsar planområdet från Skultunavägen och även dämpar buller uppnås lägre bullervärden vilket innebär att alla platser förutom gaveln på den sydöstligaste bebyggelsen klaras. För denna behövs därmed genomgående planlösning med minst 50% av rummen mot bullerdämpad sida ( $f_3$ ). Den bullerberäkning som utförts och som visar att riktvärden för buller klaras med hjälp av bullerskydd utgår från en skärm utformad så att det är helt tätt mellan skärm och mark och att skärmen har en ytvtikt på minst 15 kg/m<sup>3</sup>. Beräkningen utgår också från att miljöboden som bullerskärmen ansluter till finns på plats och bidrar till att dämpa buller.

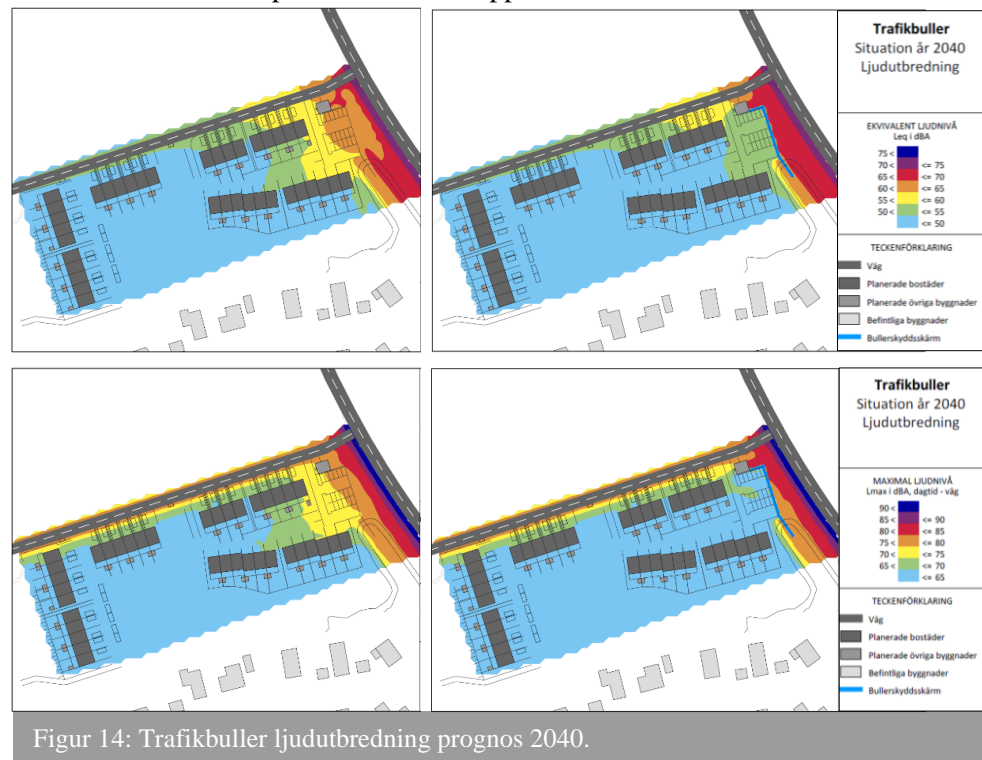


Figur 12: Ekvivalent och maximal ljudnivå vid fasad – lägenhet där högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad.



Figur 13: Ekvivalent och maximal ljudnivå vid fasad – lägenhet som kan behöva bullerskyddsåtgärder på bullerdämpad sida markerad.

Även gällande uteplatser medför ett bullerskydd att värdena blir lägre. Utan skärm får flertalet av de nordöstliga uteplatserna överskridna riktvärden på såväl över 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå. Med skärm klaras dock värdena betydligt bättre och enbart den nordöstligaste bostadens uteplats får delvis överskridna värden på strax över 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Eftersom den största delen av uteplatsen i söderläge till detta hus emellertid klarar riktvärdena gör Stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att bullernivåerna är acceptabla om skärm uppförs.



Figur 14: Trafikbuller ljudutbredning prognos 2040.

För att säkerställa att värden klaras för såväl fasad som uteplats säkerställs i plankartan att bullerskydd ska finnas i form av vall med skärmkrön minst 2 meter över vägsnitt som är utformad för att dämpa buller enligt gällande riktvärden ( $m_1$ ). Skärmen ska uppföras med den erforderliga standard som krävs för att effektivt begränsa buller enligt gällande riktvärden, mer tekniska

beskrivningar finns i tidigare stycke. Skärmen får även byggas ihop med en planerad, avskärmande miljöbod enligt presenterat förslag i plan och bullerberäkningarna. Om miljöboden inte byggs enligt presenterat förslag behöver en alternativ lösning för bullerskärmens norra del presenteras i bygglovsskedet. Bullerskärmens utformning bör utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och kulturmiljö och ha en anpassad färgsättning. De sydöstra husen ska även utformas med genomgående planlösning med minst 50% av rummen mot bullerdämpad sida ( $f_3$ ). För startbesked för de östra delområdena krävs att buller- och skyddsskärm kommit till stånd ( $a_1$ ).

### Farligt gods och skyddszoner

Planområdet ligger strax väster om Skultunavägen som utgör sekundärled för farligt gods. För att klargöra eventuella risker har en riskutredning tagits fram av Fire. Riskutredningen avser endast farligt gods transport på Skultunavägen intill aktuellt bostadsområde. Utredningen behandlar risker för människors liv och hälsa genom dimensionerande skadehändelser samt regler och riktlinjer. Frågor som behandlas inom ramen för utrednings grova riskanalys innefattar olyckor med transporter av brandfarliga vätskor och gaser, explosiva ämnen, frätande ämnen och giftiga gaser. En sannolikhets- och konsekvensbedömning samt en riskbedömning med scenarier har gjorts och det konstateras i utredningen att riskreducerande åtgärder behöver vidtas för att erhålla en acceptabel risknivå. Följande förslag på åtgärder tagits fram:

- Ett bullerplank/skyddsmur ska byggas mellan väg och aktuellt planområde så att byggnader och parkering belägna närmare än 40 meter från Skultunavägen skyddas.
- Utrymningsvägar på byggnader inom 30 meter från Skultunavägen ordnas på fasader som inte vetter direkt mot Skultunavägen.
- Befintligt dike som utgör skyddsvall mellan Skultunavägen och aktuellt planområde samt befintlig vegetationen som redan växer mellan vägen och planområdet bevaras.



- Byggnader inom 100 meter från Skultunavägen förses med möjlighet att stänga av ventilationssystemet alternativt förses med möjlighet att kunna stänga fast luftintag.

I plankartan har bestämmelser utformats om att bullerplank/skydd ska byggas mot Skultunavägen (**m<sub>1</sub>**) samt att byggnader inom 100 meter från Skultunavägen ska förses med möjlighet att stänga av ventilationssystemet eller med möjlighet att kunna stänga fast luftintag (**b<sub>1</sub>**). Eftersom inga bostäder planeras inom 30 meter från Skultunavägen har utrymningsvägar bort från vägen inte bedömts nödvändigt att reglera. För startbesked för de östra delområdena krävs att buller och skyddsskärmen kommit till stånd (**a<sub>1</sub>**).

### **Skred och ras**

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings karttjänst finns ingen risk för skred och ras inom planområdet.

### **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.

### **Radon**

För bebyggelse på lera bör normalradonmark förutsättas vilket innebär radonskyddad bebyggelse. För bebyggelse på friktionsjord bör högradonmark förutsättas vilket innebär radonsäker bebyggelse. Radonmätning bör utföras i senare skede för att säkerställa att förutsättningarna uppfylls.

### **Olycksrisker**

Mälardalens brand- och räddningsförbund har yttrat sig om planen och konstaterar att det inom planområdet inte planeras några verksamheter som kan medföra olycksrisker. I planområdets närhet finns en riskkälla, farligt godstransporter på Skultunavägen.

Risker förknippade med farligt godstransporter utreddes av MBR 2009. För att begränsa risker förenliga med farligt godstransporter bör särskilda skyddsåtgärder vidtas för ny bebyggelse och verksamhet i farlig närhet av transportleder för farligt gods. Följande restriktioner ska tillämpas för byggnaders placering inom planområdet: Bebyggelsefritt 0-40 meter, skyddsanalysområde 40-100 meter, skyddsavstånd 100 meter.

I planarbetet har risker utretts av Fire genom en utredning som beskrivs mer utförligt under tidigare stycke *Farligt gods och skyddszoner*. Planavdelningen har fört en dialog om utredningen med Mälardalens brand- och räddningsförbund och dess metoder, rekommendationer och slutsatser bedöms vara tillfredsställande. De avstånd och skyddsåtgärder som medges och villkoras i plankartan i form av buller/skyddsskärm samt avstängning av ventilation och luftintag bedöms därmed vara väl avvägda för planförslaget och reducera olycksrisker på ett godtagbart sätt.

### **Förutsättningar för räddningsingripanden**

Frankörningstider:

Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av radhus eller lägenhetsbebyggelse i maximalt två plan. Räddningsstyrkans frankörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 20 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning:

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min enligt rekommenderade avstånd nedan.

Rekommenderat maximalt avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Därefter skall avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt BBR4 inte överstiga 50 meter.

Inga brandposter finns i området sedan tidigare. Ett brandpostnät minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter måste anläggas i området.

# Genomförandebeskrivning

## Organisationsfrågor

### Genomförandetid

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

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

### Huvudmannaskap

Västerås stad är huvudman för allmän plats inom området.

### Ansvarsfördelning för genomförande

Exploatören ansvarar för planens genomförande och bekostar all utbyggnad inom kvartersmark. Västerås stad ansvarar för planens genomförande inom allmän plats.

### Avtal

Markanvisningsavtal har träffats med SHH Bostad AB. Avtalet har förnyats under planarbetets gång.

Överlåtelseavtal enligt markanvisning ska upprättas mellan kommunen och exploatören.

### Namnfrågor

För infartsvägen från Skultunavägen föreslås namnet Eklidsvägen. För den östra kvartersgatan föreslås namnet Bladvägen. För den västra kvartersgatan föreslås namnet Barkvägen.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att nya fastigheter bildas för bostadsändamål inom kvartersmark (**B**) samt att gemensamhetsanläggningar inrättas. Bostadsfastigheter bildas genom avstyckning. Utöver att planen medger bebyggelse för bostadsändamål så säkerställer även planen område för tekniskanläggning/ nätstation (**E**) och utrymme för allmän plats (**PARK/NATUR**). Enligt markanvisningsavtal ansöker staden hos Lantmäterimyndigheten om fastighetsbildning och exploatören bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande. Efter att kommunen överlåtit markområdet enligt tilldelning vid markanvisning kan det bli blivande fastighetsägare eller exploatör som ansvarar för att ansöka om och bekosta den fastighetsbildning som behövs för planens genomförande.

Genomförande av detaljplanen kan medföra att rättigheter inom området kan komma att ändras eller upphävas. Se ytterligare information under avsnitt – Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda.

Inom planområdet anges reglering av utformning och utnyttjandegrad genom egenskapsbestämmelser. Största tillåtna byggnadsarea per användningsområde begränsas liksom största tillåtna areastorlek för komplementbyggnad (**e<sub>1</sub>**).

### Ledningsrätter

Allmänna ledningar inom planområdet bör säkerställas genom ledningsrätt. Ledningsägaren ansöker om ledningsrätt vid Lantmäterimyndigheten.

### Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Planen medger att gemensamhetsanläggning kan bildas för gator, sophantering, dagvatten, skyddsanordningar, gemensamma vistelseytor, underjordiska ledningar och parkering (**g<sub>1</sub>** och **g<sub>2</sub>**).

För det fall kvartersmark indelas i flera fastigheter kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för att tillgodose fastigheternas gemensamma



behov av till exempel kommunikationsytor, parkering, miljöbod, gemensam gård, grönytor, ledningar med mera. Vid en anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för utförande och drift, med mera. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning söks av berörd fastighetsägare till Lantmäterimyndigheten i Västerås kommun.

I det fall att kvartersmark ej indelas i flera fastigheter utan inrättas som en större fastighet med bostadsrätter behöver gemensamhetsanläggning för exempelvis kommunikationsytor, parkering, miljöbod, gemensam gård, grönytor, ledningar med mera inte inrättas. Behovet att inrätta gemensamhetsanläggning för infartsvägen som även tjänar fler fastigheter längre västerut kvarstår emellertid.

#### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Planområdet omfattas inte av fastighetsindelningsbestämmelser.

#### **Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda**

- Planförslaget medger att del av fastigheten Västerås 4:79 upplåts dels för allmän plats (PARK), dels som kvartersmark för bostadsbebyggelse (B) med kompletterande gator mm.
- Del av fastigheten Västerås 4:79 som enligt äldre stadsplan redan utgör allmänplats, park eller plantering, kommer enligt planförslaget även fortsättningsvis till viss del medge allmän plats PARK/NATUR men förändras även till kvartersmark för bostadsbebyggelse med kompletterande gator mm.
- Som en konsekvens av planen bör gemensamhetsanläggning inrättas för att säkerställa rätt att nyttja vägen i norr för utfart samt hur drifts- och utförandekostnader ska fördelas mellan fastighetsägarna. Berörd fastighetsägare kan ansöka om lantmäteriförrättning. Ersättningsfråga och fråga om fördelning av förrättningskostnaderna hanteras i lantmäteriförrättningen.

- Servitut för väg till förmån för fastigheten Västerås 4:37 (1980K-170/1947.1) kan komma att upphävas vid ett inrättande av gemensamhetsanläggning för väg enligt ovan.
- Fastigheten Västerås 4:79 belastas av ett olokaliserat servitut för väg till förmån för Prästkappan 6 (1980K-17/1933.1). Lokalisering av rättigheten kan ske genom fastighetsbestämning vilket kan krävas vid planens genomförande.

## **Tekniska frågor**

### **Trafik, gator, gång- och cykelvägar**

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av samtliga gator inom planområdet. Om GC-väg på allmän plats behöver flyttas eller korrigeras bekostas detta av exploatören. Ansökan enligt Väglagen görs hos Trafikverket för ändring av väganslutning till Skultunavägen, vilket krävs för att förbättra vägens standard. Ansökan har skickats in till Trafikverket och håller på att behandlas.

### **Parkering**

Parkering anordnas och bekostas av exploatör enligt Västerås stads riktlinjer.

### **Teknisk försörjning**

Exploatören ansvarar för anslutning till VA-, el- och fibernät.

### **Dagvatten**

Mälarenergis verksamhetsområde för dagvatten utökas i samband med detaljplanen vilket innebär att Mälarenergi blir huvudman för dagvattnet inom området och har ansvar enligt LAV upp till 20-årsregn. Takvatten hanteras ovan mark på enskilda fastigheter och enskilda fastighetsägare har ansvar för kraftiga skyfall (100-årsregn).

## **Anmälan och tillstånd**

### **Fornlämningar**

Fornlämningar finns inom den södra delen planområdet men skyddas genom att planläggas som fortsatt kommunal mark. En fornlämning i form av en hållristning planläggs på kvartersmark. Alla fornlämningarna har skydd genom kulturmiljölagen. Om fornlämningar berörs av markarbeten krävs tillstånd och länsstyrelsen ska kontaktas.

### **Förorenad mark**

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

### **Dagvatten**

Nya dagvattenanläggningar ska anmälas till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

## **Ekonomiska frågor**

### **Kostnader**

Kommunen ansvarar för anordnande och underhåll av allmän plats. Om GC-väg på allmän plats behöver flyttas eller korrigeras bekostas detta av exploatören. Lekplats samfinansieras med exploatör vilket regleras i köp- och genomförandeavtal.

Exploatör ansvarar för anordnande och utbyggnad av kvartersmark.

Kostnader för anslutningar och eventuell ledningsflytt bekostas av exploatör.

Exploatören bekostar enligt markanvisningsavtal de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande.

### **Avgifter**

Planavgift betalas av Teknik- och fastighetsförvaltningen efter att detaljplanen vinner laga kraft.

Nybyggnadskarta, bygglov och anslutningsavgifter bekostas av exploatör.

# Konsekvenser

## Miljökvalitetsnormer

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

Planens eventuella påverkan på vattenförekomst beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen/under rubriken Mark och vatten> Dagvatten och översvämning

## Hållbarhetsbedömning

### Ekologisk hållbarhet

Detaljplanen ligger inom ett område som framförallt består av gräsytor och inte har bedömts ha några högre naturvärden. Områden med mer värdefull vegetation inom planområdet, såsom skog och trädpartier, bevaras enligt planförslaget. Ur detta perspektiv bedöms inte detaljplanen få några vidare negativa ekologiska konsekvenser.

Genom att exploatera området kan nya ljuskällor tillkomma. Planförslaget prövar inte någon särskild utformning eller placering av belysning inom planområdet utan det hanteras i senare skede. Belysningskällor på kvartersgator bedöms inte medföra ljusstörningar för naturmiljön inom eller omkring planområdet eftersom kvartersgator inte angränsar till dessa i större omfattning. Belysning vid lekplatsen i sydvästra delen av planområdet kan komma att orsaka ljusstörningar för angränsande skogsparti. Riktning och utformning av belysningen bör tas i beaktning för att inte orsaka negativa ekologiska konsekvenser.

Själva placeringen av bostäder ligger förhållandevis perifert i Västerås som tätort, vilket ger medellånga avstånd till stadens centrum och många av dess arbetsplatser, vilket skulle kunna vara en anledning till att människor väljer bil som transportmedel. Det är emellertid viktigt att framhålla att området ligger i direkt anslutning till de befintliga stadsdelarna Billsta och Rönnby, vilket gör att det finns goda möjligheter att använda befintlig kollektivtrafik och gång- och cykelbanor som hållbara transportmedel. Närheten till rekreation i form av skogspartier, idrott på Rocklunda och Västerås golfklubb samt service vid Rönnby centrum möjliggör resor genom hållbara färdmedel. De ekologiska konsekvenserna bedöms sammantaget vara små.

### Social hållbarhet

Befintliga bostadsområdet Billsta som ligger strax söder om planområdet består av friliggande enbostadshus i ägandeform. Det kan därmed ses som ett värdefullt komplement med bostäder i föreslagen radhusstruktur som kan möjliggöra förstaboende eller boende för äldre som inte längre vill ha kvar större hus och tomt, men önskar bo kvar i samma område.

I planförslaget minskar friytorna i området, men stora delar av en gräsplan bevaras och en ny lekplats föreslås som kan bli en samlingspunkt för boende i såväl befintliga som nya hus. I och med det större och mer diversifierade bostadsutbudet som planförslaget möjliggör, samt de samlingspunkter som kan bidra till integration i området i form av friytor och lekplats bedöms de sociala konsekvenserna sammantaget som positiva.

### Barnperspektiv

Under planprocessen har konsekvenser för barn varit närvarande i utformningen av förslaget. Detta gäller både de barn som redan bor i Billsta och de som kan tänkas flytta in i framtida bebyggelse inom planområdet. Grönnytan som finns i nuläget minskar med planförslagets genomförande vilket minskar lekytorna för barn, men en stor del av grönnytan består i nuläget av mer vilt växande vegetation som inte uppnår högre rekreativvärden eller tillgänglighet. Planförslaget har utarbetats med gemensamma vistelseytor och ett anläggande av en ny kommunal lekplats. En stor del av den klippta gräsytan



bevaras även med tillgänglighet för spontanlek, vilket ses som en positiv konsekvens för barn. Lekplatsen som placerats i sydvästra delen planområdet angränsar till sluttande skogsparti. Det är av stor vikt att den gestaltas och möjligen belyses på ett sätt som inte skapar otrygghet för barn när de vistas på platsen, vilket annars kan innebära en konsekvens.

Planområdet begränsas i öst av Skultunavägen som är en statlig väg. Nya planskilda förbindelser mot Rönby har under planprocessen bedömts vara svåra att genomföra. Däremot bevaras GC-vägen som ansluter till övriga Billsta och barn kan säkert passera genom gång- och cykeltunnel under Skultunavägen samt göra sällskap med andra barn från Billsta under skolvägen vilket kan ge ökad trygghet.

#### **Ekonomisk hållbarhet**

Planförslaget ligger i anslutning till befintlig infrastruktur vilket innebär en god hushållning med resurser. Planområdet har även närliggande ledningar och annan infrastruktur i form av bland annat befintlig kollektivtrafik. Förslaget bedöms därmed vara ekonomiskt hållbart.

#### **Samlad bedömning**

Sammantaget innebär de ringa ekologiska konsekvenserna, de positiva sociala konsekvenserna och planens ekonomiska hållbarhet att planförslaget bedöms som väl avvägt efter platsens förutsättningar och att hänsyn tagits till såväl allmänna som enskilda intressen.

# Förutsättningar

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Detaljplanen ligger inte inom något riksintresse. Strax norr om planområdet börjar riksintresse för kulturmiljövård Svartådalen (U19).

### Översiktliga planer

Planens syfte stämmer väl överens med Västerås Översiktsplan 2026 (revidering antagen 2017) strategier om att bygga fler bostäder inom Västerås tätort och komplettera befintliga områden för att effektivt utnyttja befintlig infrastruktur. Vidare stämmer planförslaget in på strategierna *Enkelt att gå och cykla* samt *Kollektivtrafiken som ryggrad* då nu bebyggelse föreslås i ett kollektivtrafikhögt läge och i anslutning till befintligt GC-nät.

### Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Större delen av planområdet omfattas av gällande detaljplan 674 antagen 1974. I planen är merparten av det aktuella området planlagt som park eller plantering. En liten del av planområdets norra del är ej detaljplanelagd sedan tidigare.

### Invånardialog

Efter genomförd markanvisning mottog byggnadsnämnden en protestlista från närboende med över 100 namnunderskrifter som motsatte sig ny bebyggelse inom planområdet då det skulle leda till grönytor försvinner. Hösten 2019 valde därför stadsbyggnadsförvaltningen att genomföra en digital invånardialog där flygblad delades ut i brevlådor på Billsta med en webadress där närboende kunde gå in på en karta på Västerås stads hemsida och beskriva platser som de använder och vad som är viktigt i fortsatt planering.

Dialogsidan var välbesökt och resulterade i över 90 utmarkerade platser som gav ett bättre kunskapsunderlag i planprocessen. Slutsatser som kunde dras efter dialogen var att:

- Den västra delen av planen som utgörs av en klippt gräsmatta är den del av planområdet som används och uppskattas mest av närboende.
- En lekplats i området efterfrågas av många i närområdet.
- Närboende önskar att biltrafik från det nya området inte kopplas på genom befintligt område.
- Det finns önskemål om att exploateringen ska hållas måttlig i form av exempelvis villor eller radhus och inte bestå av större flerbostadshus.

Planförslaget har utformats på ett sätt som överensstämmer med flera av de synpunkter som inkom under dialogen. Infarten för biltrafik placeras **inte** mot befintliga Billsta utan mot Skultunavägen. En ny kommunal lekplats tillkommer i planförslaget. Merparten av, men inte hela, den klippta gräsmattan bevaras. Och föreslagen bebyggelse har utformats i radhusform.



Figur 15: Markeringar från webbkartan i genomförd

### Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2019-04-11 tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Samråd om behovsbedömning har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.





Figur 16: Analyskarta över området.



## Bebyggelse

### Bebyggelse

Planområdet består av mark med vegetation som inte är exploaterad med byggnader. Närliggande områden består söderut av friliggande småhus och österut av olika former av småhus samt flerbostadshus. Norr om planområdet återfinns öppna odlingslandskap och i västlig riktning sluttar marken brant ner mot Svartådalen. Närmast Svartån ligger ett band med kolonilotter.

Närliggande bebyggelse belägen söder om planområdet består av friliggande småhus, byggda primärt under 1970-talet och framåt. Flertalet av dessa hus har tidstypisk utformning med valmade sadeltak, bruna träpaneler och mexitegel. Ett fåtal av villorna är äldre och uppförda under de tidigare decennierna av 1900-talet. Bebyggelsen är i en till två våningar.

Gatustrukturen söder om planområdet visar på den tidiga bebyggelsen från första hälften av 1900-talet och utgörs av rundade gator.



Figur 17: Karaktäristisk småhusbebyggelse på

Öster om planområdet, på andra sidan Skultunavägen, ligger Rönby som är byggt på primärt på 1960- och 70-talet efter den tidens rationella

stadsplaneideal med utifrånmatade säckgator och en blandning av småhus och större flerbostadshus.

### Särskilt boende

Särskilda boenden finns i nuläget inte på Billsta.

### Kulturmiljö

Strax norr om planområdet börjar riksintresse för kulturmiljövård Svartådalen (U19), motiveringen till riksintresset lyder: ”Dalgångsbygd med bymiljöer där bebyggelsekontinuitet från yngre järnåldern framgår av gravfälten intill byarna”.

### Fornlämningar

Arkeologisk utredning har genomförts 2017. Inom området finns sedan tidigare fornlämningar. I norr finns ett stenblock med hällristningar och i söder två gravar och ytterligare hällristningar. Länsstyrelsen har yttrat sig om att den norra fornlämningen ska bevaras med en skyddszon på tio meter och att de sydliga fornlämningarna ska bevaras med en skyddszon som innefattar det befintliga impedimentet i form av ett skogsparti.

## Mark och vatten

### Naturmiljö

Planområdet innefattar i nuläget gräsmatta, mark med sly och längre gräs, viss hårdgjord yta samt mindre skogspartier. Områdena med sly och längre gräs samt gräsmatta bedöms inte ha några högre naturvärden. Marken är utpekad som värdefullt grönt område i befintlig översiktsplan. Marken närmare Svartån, strax väster om planområdet är markerad som mycket värdefullt grönt område. Fridlysta blommor i form av backsmörblomma och trubbdaggkäpa har påträffats vid fornlämningen i planområdets norra, mellersta del samt sydöstra del vid en tidigare kärlväxtinventering.





Figur 18: Natur inom planområdet.

### **Park och lek**

Det finns i nuläget inga offentliga lekplatser på Billsta. Området ligger nära befintliga grönområden och rekreationsstråk längsmed Svartån.

### **Idrott och rekreation**

Inga idrottsplatser finns i nuläget på Billsta, men den klippta gräsmattan inom planområdet kan inbjuda till spontanidrott. Närområdet lämpar sig väl för exempelvis löpning och promenader med omväxlande natur och stigar ner mot Svartån.

### **Tillgänglighet**

Planområdet är förhållandevis flackt och har i nuläget en asfalterad GC-väg som bedöms vara tillgänglig.

### **Trygghet**

Planområdet ligger till stora delar avskilt från befintliga Billsta med vegetation. Framförallt de östra delarna av planen kan uppfattas som mörka kvällstid och skymda av vegetation.

### **Geotekniska förhållanden**

Geoteknisk markundersökning har genomförts. Se resultat under planförslag, mark och vatten, geotekniska förhållanden.

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

Dagvatten och översvämningsrisk undersöks genom en dagvattenutredning på planförslaget. Läs sammanfattning av utredning under rubriken Planförslag > Dagvatten och översvämning.

### **Strandskydd**

Svartån ligger ca 110 meter väster om planområdets västra sida. Planområdet omfattas ej av strandskyddat område.

### **Infrastruktur**

#### **Gång-, cykel- och biltrafik**

Till området finns en befintlig infart från Skultunavägen. Vägen är i nuläget grusad, förhållandevis smal och ej dimensionerad för fler bostäder. Cykel och gångtrafik leds in i området genom en passage mellan husen från Norra Billstagatan i planområdets sydvästra del.

#### **Parkering och angöring**

Parkeringsplatser finns ej inom området i nuläget. Området angörs för bilar från Skultunavägen och för GC från befintliga Billsta.

#### **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger drygt 300 meter från närmsta busshållplats för linje 6 som går mellan Rönby centrum och Finnslätten via centrala Västerås.

#### **Teknisk försörjning**

Ledningar i form av el, VA och fiber finns i Billsta strax söder om planområdet.

## **Risker och störningar**

### **Trafikbuller**

Trafik längs omkringliggande bilvägar medför att en trafikbullerutredning måste göras på planförslaget. Läs sammanfattning av utredning under rubriken Planförslag > Risker och störningar > Trafikbuller.

### **Farligt gods och skyddszoner**

Planområdet angränsar till Skultunavägen som är sekundärled för farligt gods. Detta har medfört att en riskutredning har tagits fram av Fire. Läs mer om utredningens resultat under planförslag > risker och störningar > Farligt gods och skyddszoner.

### **Skred och ras**

Marken inom planområdet är förhållandevis flack och har inte bedömts vara i en riskzon för skred och ras.

### **Förorenad mark**

Inga kända markföroreningar finns på platsen.

### **Radon**

Planområdet och närliggande fastigheter har enligt Västerås stads kartering årsmedelvärden på under 200 Bq/m<sup>3</sup>. Normalradonmark förutsätts vilket innebär radonskyddad bebyggelse. För bebyggelse på friktionsjord bör högradonmark förutsättas vilket innebär radonsäker bebyggelse. Radonmätning bör utföras i senare skede för att säkerställa att förutsättningarna uppfylls.