



## Detaljplan för Fröholmen, Gäddeholm, Västerås

### PLANBESKRIVNING

---

#### INLEDNING

##### Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

##### Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2009-12-17, § 307, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området Fröholmen, Gäddeholm, Västerås.

##### Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa större byggrätter inom befintligt fritidshusområde samt att säkerställa allmänhetens tillgång till stranden.

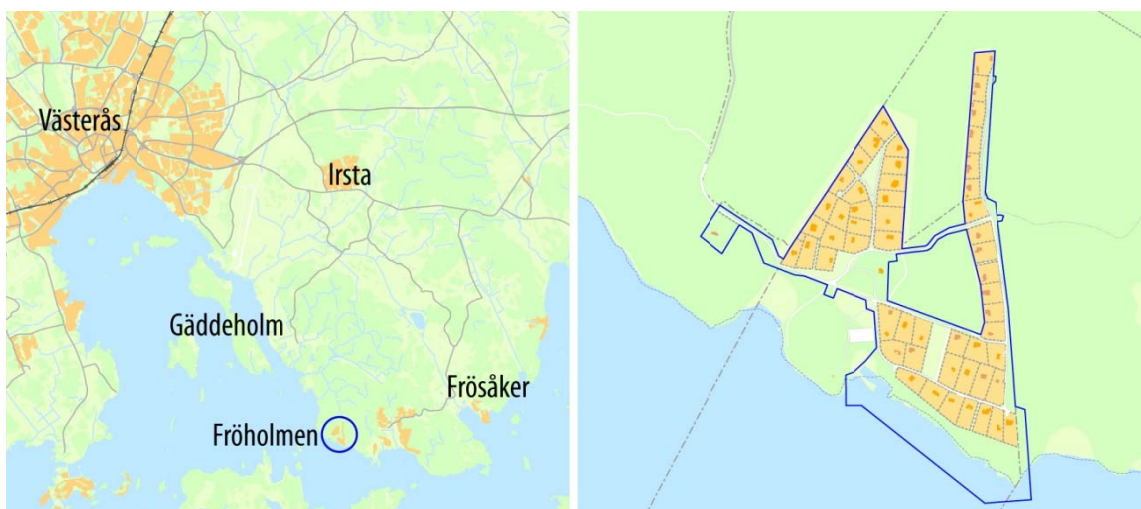
#### PLANDATA

##### Läge och omfattning

Planområdet ligger söder om Gäddeholm, cirka 18 km med bil från Västerås, cirka 12 km fågelvägen. Planområdet omfattar cirka 55 fastigheter och arean är cirka 17 hektar.

##### Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av privatpersoner, förutom mark i planområdets östra kant som tillhör fastigheten Tångsta 5:2 som ägs av Västerås kyrkliga samfällighet.



Översiktskarta skala 1:250 000 samt karta över planområdet, skala 1:15 000.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan för Västerås

Den kommuntäckande översiktsplanen, ÖP 52, antagen av fullmäktige 1998-03-26, § 46, anger bebyggelseområdena i Harkie, Fröholmen, Nybynäs och Lindö tegelbruk som fritidshusområden som ska behålla sin karaktär.

### Harkievägen



*Preliminär sträckning av Harkievägen ur Öp60, Översiktsplan för Gäddeholm. Skala 1:150 000.*

Västerås stad tog fram en översiktsplan för Gäddeholm under början av 2000-talet. Översiktsplanen för Gäddeholm, Öp60, antogs 2006-03-09. Här föreslås en sträckning för ny väg till Harkie som markeras med svart linje i kartan ovan. Vägen är föremål för politiska diskussioner och är inte finansierad. Sträckningen är därmed inte beslutad.

### Översiktlig utredning för Harkie-Kärro

Med åren har antalet förfrågningar om utökade byggrätter ökat. Under 2005 gjordes därför en översiktlig utredning för Harkie-Kärro. Dess syfte var att:

- Undersöka möjligheten att tillåta större byggrätter inom befintliga fritidshusområden samt möjligheten till eventuella nya avstyckningar i anslutning till befintliga bebyggelseområden.
- Ange riktlinjer/principer för lokalisering och gestaltning av en eventuell framtida exploatering för bostäder och/eller omvandling av befintliga fritidshus till åretruntbostäder.

Samråd kring den översiktliga utredningen genomfördes med förvaltningar, myndigheter och föreningar i området.

Bedömningen som gjordes efter utredningen var att planläggning för nya områden eller ändring av befintliga detaljplaner för att tillåta utökade byggrätter kräver:

- att det finns långsiktigt hållbar vattenförsörjning och avloppslösning
- att infrastrukturen i form av vägar förbättras
- att det finns service i form av skola och förskola
- att nya tomter kräver arkeologiska undersökningar

Den översiktliga utredningen bör likställas med ett planprogram. Utredningen godkändes av byggnadsnämnden 2006-05-16.

### **Riksintresse**

För området gäller riksintresset för Mälaren med öar och strandområden. Detta innebär att inom området ska turismen och friluftslivets intressen särskilt beaktas när lämpligheten av exploatering eller andra ingrepp i miljön bedöms.

### **Detaljplan**

Västra och norra Fröholmen omfattas av byggnadsplan Bpl 506, laga kraft 1957-09-12 samt ändring av byggnadsplan Ädp 506, laga kraft 1980-08-05. För sydöstra Fröholmen gäller byggnadsplan Bpl 495, laga kraft 1953-03-23, samt ändring av byggnadsplan Ädp 495, laga kraft 1980-08-05. I västra delen av planområdet gäller områdesbestämmelser Ob 1064, laga kraft 1988-11-17.

Syftet med gällande detaljplaner och områdesbestämmelser från 1980-talet är att begränsa byggätterna och behålla bebyggelsen som fritidshus. Planerna medger fristående bebyggelse i en våning med en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter. Byggrätten är begränsad till 70 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. Utöver detta får 20 kvm skärmtak uppföras. Minsta tomtstorlek är 1500 m<sup>2</sup>.

### **Planprogram**

Den översiktliga utredning som godkändes av byggnadsnämnden 2006-05-16 bör likställas med ett planprogram.

### **Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan**

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 §. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagen (SFS 1987:10) 5 kap. 18 §. Samråd har skett med länsstyrelsen.

Planens genomförande kommer dock att innebära en påverkan på miljön, då området till stor del kommer att bli bebott året runt, vilket bland annat innebär fler transporter till och från området. I avsnittet "Konsekvenser av planens genomförande" görs en beskrivning av planens konsekvenser i enlighet med de riktlinjer som Västerås kommunfullmäktige beslutat.

### **Strandskydd**

Eftersom planarbetet inletts efter 1 juli 2009 gäller de nya strandskyddsbestämmelserna inom planområdet. Strandskyddet kommer att återinträda i och med den nya detaljplanen och måste därför prövas på nytt.

## NUVARANDE OCH FRAMTIDA FÖRHÅLLANDEN

### Natur

#### **Mark och vegetation**

Planområdet bestod fram till tidigt 1900-tal av betesmark, odlingsmark och skogsmark. Mycket av den mark som styckades av för fritidshustomter är gammal betesmark och odlingsmark. Detta är synligt på flera platser i planområdet och ofta finns tydliga skogsbryn bevarade. Många tomter har därmed karaktären av gläntor i skogen.

Planområdet sluttar ner mot Mälaren, i västra Fröholmen relativt kraftigt. Söder om planområdet finns en markant kulle som sluttar brant ner mot Mälaren. Stranden är i övrigt relativt flack och består delvis av före detta betesmark. Generellt växer lövskog närmast strandkanten för att successivt ersättas av barrskog högre upp i terrängen.



*Vy från planområdet.*

#### **Geotekniska förhållanden och markradon**

Jordarterna inom planområdet består till största delen av sandig morän men även post-glacial finlera är vanligt. Leran återfinns i den gamla betes- och odlingsmarken, främst i ett stråk vid den gamla betesmarken längs stranden, men även på fastigheterna längs Fröholmens Ängsväg är jordarten allmänt lera. Mindre partier med berg i dagen finns också inom planområdet.

Markradonundersökningar har gjorts för vissa av tomterna inom området och de visar på låga förekomster av markradon.

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts i planområdet.

#### **Förorenad mark**

Troligen finns inga markföroreningar i området. Om markföroreningar hittas ska Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Västerås stad kontaktas.



### **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Om fornlämningar påträffas ska eventuella byggarbeten omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

På kullen söder om planområdet finns en fornlämning i form av en 160 meter lång stensträng, som kan ha varit beteshägnad. Fornlämningen påverkas inte av detaljplanen.

### **Bebyggelse**

#### **Befintlig bebyggelse**

Bebyggelsen är huvudsakligen från 50-talet och framåt och består av mindre fritidshus samt nyare permanentbostäder. Olika fasadmaterier har använts men vanligast är träpanel. Efter hand har de flesta fritidshus byggts ut eller renoverats. Byggnaderna är målade i ett antal olika kulörer och stilmässigt finns en stor variation.



*Vy från planområdet.*

### **Fastighetsindelning**

Fastigheterna i Fröholmen varierar i storlek, den minsta tomten är 1248 m<sup>2</sup> och den största tomten är 2710 m<sup>2</sup>. Därutöver finns fastigheten Kärrbo-Allmänningstorp 1:2 som är drygt 3400 m<sup>2</sup> samt stamfastigheten Harkie 2:8 som omfattar drygt 11 hektar. Minsta fastighetsstorlek för nya tomter är normalt 1500 m<sup>2</sup>. Dock tillåter detaljplanen mindre fastigheter på de platser i planområdet där nuvarande fastigheter är mindre än 1500 m<sup>2</sup>. För de stora fastigheterna Kärrbo-Allmänningstorp 1:2 och Harkie 2:8 är den tillåtna fastighetsstorleken högre.

Detaljplanen möjliggör tre ändringar i fastighetsindelningen. För det första föreslås att den del av Harkie 2:8 som ligger norr om Harkie 2:12 regleras till Harkie 2:12. För det andra möjliggör detaljplanen att huvudbyggnad och ekonomibyggnader med omgivande mark styckas av från Harkie 2:8. Den resterande fastigheten utgörs av skogsmark, äng, åker och väg. Denna avstyckning behöver dock inte genomföras utan är endast en möjlighet. Slutligen tillåter detaljplanen att en framtida samfällighetsförening köper den mark på Harkie 2:8 som föreningen är huvudman för, det vill säga vägar och naturområden. Utöver dessa tre förändringar tillåter detaljplanen inga avstyckningar.

### **Markanvändning**

Den huvudsakliga markanvändningen i planområdet blir bostäder och förskola. Stranden avsätts som naturmark, där gångväg får anläggas. I vattenområdet tillåts bryggor och

badplats. Ett område mellan Fröholmens Strandväg och Fröholmens Ekväg avsätts som naturmark.

Söder om korsningen Fröholmsvägen - Fröholmens Ekväg reserveras ett område på cirka 20x20 meter för miljöbod. Miljöboden är placerad så att den skymmer sjöutsikten och landskapsbilden så lite som möjligt.

Två ytor har reserverats för befintliga nätstationer. Intill den östra nätstationen tillåts ej förskola, eftersom Elsäkerhetsverkets föreskrifter avråder från förskola inom 20 meter från högspänningsluftledning.

För anläggande av bryggor gäller speciella regler, se avsnittet "Strandskydd" i slutet av planbeskrivningen.



*Stranden är bitvis otillgänglig idag. Planen tillåter att grusad gångväg får anläggas.*

### **Ny bebyggelses omfattning och utformning**

Den nya byggnadsarean begränsas till 250 m<sup>2</sup>. Byggnadsarea innebär den area som byggnaden upptar på marken. Inom dessa 250 m<sup>2</sup> ska även komplementbyggnader som garage och förråd inrymmas. Enskilda komplementbyggnader får inte ha en större byggnadsarea än 75 m<sup>2</sup>.

Nya byggnader ska anpassas efter den befintliga topografin i området. Sprängning och utfyllnad ska i största möjliga utsträckning undvikas. Det är önskvärt att tomterna behåller sin naturliga topografi även om byggnaderna utökas, då topografin är viktig för områdets karaktär.

Huvudbyggnaders totalhöjd (nockhöjd) begränsas till 7,0 meter, vilket medger 1,5-planshus men normalt inte bebyggelse i två våningar. Höjdbegränsningen till 7,0 meter har tillkommit efter önskemål om att hålla nere skalan på nya byggnader i området.

Komplementbyggnadernas totalhöjd begränsas till 5,0 meter.

Ny bebyggelse ska anpassas till områdets karaktär av fritidshusområde, exempelvis genom att ny bebyggelse delas upp i flera mindre volymer. Minsta taklutning är 14 grader.

### **Ny bebyggelses placering**

Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från gata och 4,0 meter från fastighetsgräns.



Komplementbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från gata och minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska visuellt vara tydligt underordnade huvudbyggnaden.

Vissa fastigheter, främst Harkie 2:12, är relativt smala. Därför anger planen att huvudbyggnad får placeras så nära som 1,0 meter från fastighetsgräns som sammanfaller med plangräns. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ny bebyggelse troligen aldrig kommer att planläggas på andra sidan plangränsen, och allmänhetens intresse av friluftsliv på just dessa platser bedöms vara mycket litet. Därmed bedöms avståndet 1,0 meter lämpligt. På fastigheterna närmast Mälaren får inte huvudbyggnad uppföras inom en zon på 12,0 meter från fastighetsgräns mot Mälaren. Zonen markeras på plankartan.

Miljöbodar placeras enligt bestämmelserna för komplementbyggnader.

### **Arbetsplatser**

Enligt uppgift finns en förskola i Fröholmen. I övrigt finns inga arbetsplatser inom planområdet. Detaljplanen tillåter förskola på de flesta fastigheter samt medger att 25 % av bostadens bruttoyta inreds för icke-störande verksamhet som kontor eller hantverk.

### **Övrig bebyggelse**

I omgivningen finns ingen bebyggelse förutom några mindre byggnader utanför planområdets sydvästra gräns.

### **Offentlig service**

Idag finns ingen offentlig service inom planområdet. Den närmaste offentliga servicen finns i Irsta, med förskolor, skola och idrottsplatser.

Detaljplanen tillåter att samtliga bostadsfastigheter i området används för förskoleändamål. Bostäder kan därmed omvandlas till förskolor om behov uppstår.

### **Kommersiell service**

Det finns ingen kommersiell service inom planområdet. Närmaste kommersiella services finns i Irsta i form av en bensinstation och pizzeria. I köpcentret Hälla, Västerås, ligger mataffärer och annan kommersiell service.

### **Tillgänglighet**

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning till husens entréer, gångstråk och vägar samt friytor enligt gällande lagstiftning. Detta innebär bland annat att det inte får finnas trappor eller andra stora nivå-skillnader mellan bilplats och entré till nybyggda bostadshus.

### **Kulturmiljö**

Bebyggelsen i områdena består i huvudsak av yngre sommarstugor av varierande utformning. Några äldre byggnader finns kvar. Det rör sig om en äldre landsbygdsbebyggelse i form av torp samt Fröholmens gård. Byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde samt är viktiga för områdets karaktär. Intressanta fastigheter är Kärrbo-Allmänningstorp 1:2, Harkie 2:8 och Harkie 2:50.



Från vänster till höger: Harkie 2:50, Harkie 2:8 och Kärrbo-Allmänningstorp 1:2.

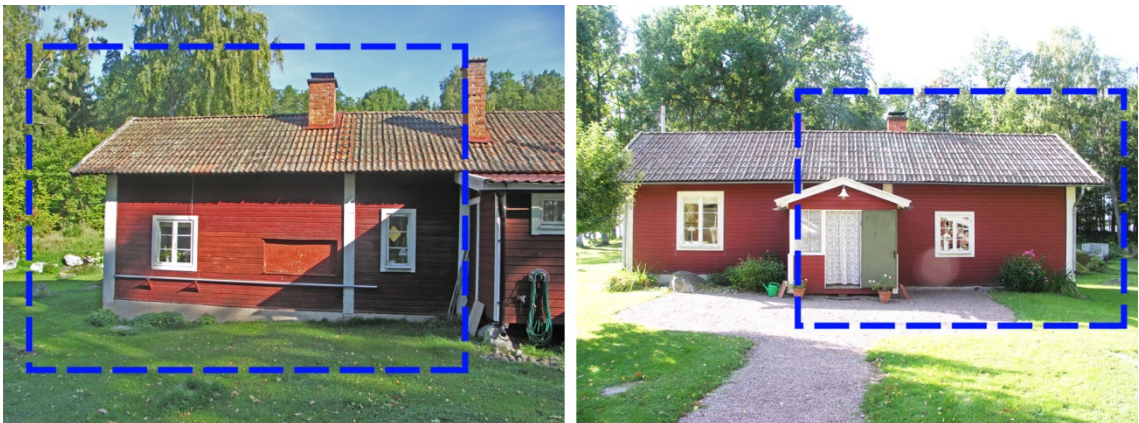
De två mest skyddsvärda byggnaderna har getts en q-bestämmelse som lyder: ”Den ursprungliga byggnadsvolymen är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt och får inte rivas. Senare tillbyggnader får rivas. Bygglov krävs för att ändra fasadfärg eller ta upp nya fönster eller dörrar.” Motiveringar för q-bestämmelsen följer nedan.

På fastigheten Harkie 2:50 finns en mycket väl bevarad byggnad från första halvan av 1800-talet. Byggnaden har dock senare byggts till med ett enkelt förråd på norra sidan, som håller mycket dålig kvalitet och som fastighetsägarna önskar riva. Stadsbyggnadskontoret är positivt till att riva förrådet och entrén, som också byggts till senare, men den ursprungliga huvudbyggnaden får inte skadas. Huvudbyggnaden får byggas till. Byggnaden var ursprungligen huvudbyggnaden på Fröholmens gård. Planen ger även bygg rätt för en ny huvudbyggnad på fastigheten.

Byggnaderna på Harkie 2:8 har huvudsakligen tillkommit från tidigt 1900-tal och framåt, någon del kan vara äldre. Byggnadernas funktion är huvudbyggnad, loge, ladugård och vedbod. De är betydelsefulla då de påminner om Fröholmens historia och det jordbruk som förr bedrevs här.

På Kärro-Allmänningstorp 1:2 finns en tydlig gårdsbildning där huvudbyggnaden har mycket stort värde. Huvudbyggnaden är ursprungligen från 1700-talet och har därefter byggts till, troligen under tidigt 1900-tal. Samtidigt som huset byggdes till har man troligen höjt hela huset. Fastighetsägarna vill riva huvudbyggnaden och bygga nytt. Stadsbyggnadskontoret motsätter sig bestämt att den ursprungliga byggnadsvolymen rivs. Däremot tillåts rivning av den del som byggdes till under tidigt 1900-tal, då den är i sämre skick och inte har lika stora kulturhistoriska värden. De delar som får rivas är alltså den östra flygeln och entrén. Huvudbyggnaden får byggas till. Planen ger även bygg rätt för en ny huvudbyggnad på fastigheten.

Komplementbyggnaderna på Kärro-Allmänningstorp 1:2 är av varierande ålder och flera har flyttats hit från andra platser. En av byggnaderna ges en k-bestämmelse då den är viktig för områdets karaktär. Övriga komplementbyggnader skyddas ej i detaljplanen.



*Huvudbyggnaden på Kärro-Allmänningstorp 1:2. Den ursprungliga byggnadsvolymen, som markeras med blå streckad linje i bilden ovan, får inte rivas.*

Då Harkie 2:8, Harkie 2:50 och Kärro-Allmänningstorp 1:2 är stora fastigheter, och den befintliga bebyggelsen är väl värd att bevara, får dessa tre fastigheter en speciell typ av bygg rätt där nya byggnader samt tillbyggnader får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av 250 m<sup>2</sup>. Befintliga byggnader räknas inte vid beräkning av byggnadsarean. Syftet med detta är att möjliggöra nybyggnation samtidigt som äldre bebyggelse bevaras. På Harkie 2:8 har befintliga byggnader en byggnadsarea på totalt 340 m<sup>2</sup> och det hade därmed varit omöjligt att uppföra ny bebyggelse på fastigheten om byggnadsarean be-



gränsats till totalt 250 m<sup>2</sup> vilket gäller i övriga delar av planområdet. Liknande förutsättningar gäller på Kärrbo-Allmänningstorp 1:2 även om bebyggelsen inte är lika omfattande där.

För Harkie 2:8 gäller en bestämmelse som anger att samtliga befintliga byggnader har miljöskapande värden som skall beaktas vid eventuell om- eller tillbyggnad. Uppförande av solfångare och solceller kräver här bygglov.

### **Effektiv energianvändning**

Västerås stad har som mål att nya byggnader uppförs enligt principerna för lågenergihus. Detta gäller även för tillbyggnader och ombyggnation.

Enligt beslut i kommunfullmäktige är följande nivåer de högst tillåtna för att definieras som lågenergihus i Västerås:

För bostäder som uppvärms på annat sätt än elvärme (ex. fjärrvärme), är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 75 kWh/m<sup>2</sup>/år.

För bostäder som värms upp med elvärme, är den högsta tillåtna nivån 50 kWh/m<sup>2</sup>/år.

### **Skyddsrum**

Skyddsrum behöver inte anordnas.

### **Friytor**

#### **Lek och rekreation**

Ytor för lek och rekreation finns inom planområdet. Intill planområdet finns en fotbollsplan. Stranden är det viktigaste området för rekreation och här finns badplats samt båtplatser. Planen tillåter att en gångväg anläggs längs stranden och det finns tydliga önskemål från boende i området att så sker.

Gångväg får även anläggas i planområdets sydöstra del, på fastigheten Tångsta 5:2.

Marken här är mycket sank så här skulle det vara mer kostsamt att anlägga en gångväg.

En gångväg här skulle fylla en viktig funktion då den skulle kunna ansluta till Fröhölmens Ängsväg samt till stig mot Vretbo.

### **Naturmiljö**

Det är viktigt att de befintliga värden som finns i området tas tillvara. I området bör vegetationen till stor del bevaras för att området ska behålla sin nuvarande karaktär. Det är önskvärt att tomternas karaktär behålls även då byggrätterna utökas.

Stora karaktäristiska lövträd, i synnerhet ädellövträd, bör bevaras.



*Vy mot Mälaren från planområdet.*

## Gator och trafik

### **Fröholmsvägen**

Området försörjs med trafik via Fröholmsvägen, som fortsätter norrut mot Gäddeholm. Fröholmsvägen är en enskild väg som i anslutning till planområdet är cirka 3,4 – 4,0 meter bred, vilket innebär att körbanan på många platser är för smal för möte mellan exempelvis personbil och sopbil. Vägen är inte dimensionerad för att tåla tung trafik. Fröholmsvägen kommer även fortsättningsvis att vara enskild väg. Inom planområdet anges Fröholmsvägen som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Vägområdet är redan idag brett nog för att bredda vägen, när behov uppstår, och i planen anges vägområdets bredd till minst 9,0 meter vilket ungefär motsvarar vägområdets bredd idag. Det är viktigt att poängtera att vägen enbart kommer att breddas om huvudmannen för Fröholmsvägen beslutar att göra detta. Kommunen kommer inte att finansiera eller genomföra breddning av Fröholmsvägen.

I planen betecknas ett stort område som lokalgata. Begreppet lokalgata innefattar även planteringar och grönytor. Syftet med att ange begreppet på ett så stort område är att göra det enklare att genomföra framtida justeringar av vägens läge eller bredd. Planen slår alltså inte fast något exakt läge för vägbanan och därmed finns möjlighet att räta ut kurvor och genomföra liknande åtgärder.

Den enda nya vägsträckning som föreslås i planen är en ombyggnation av korsningen Fröholmens Ekväg – Fröholmens Strandväg, som idag är trafikfarlig då sikten är skymd bakom ett brant krön. Planen möjliggör att korsningen flyttas västerut så att sikten i korsningen förbättras.

### **Mindre vägar inom planområdet**

Samtliga vägar inom planområdet är enskilda. Vägarna är normalt cirka 3 meter breda med ett vägområde på cirka 5 meter. Vägbredd och beläggning varierar inom planområdet. Möjlighet finns att bredda vägarna inom befintligt vägområde samt att förbättra beläggningen, däremot föreslår planen ingen breddning av vägar in på tomtmark.

### **Gång- och cykeltrafik samt gatubelysning**

Det finns varken gatubelysning eller separata gång- och cykelvägar i området. Inga åtgärder föreslås i planen. Trafiken bedöms inte bli så omfattande att separata gång- och cykelvägar krävs. Längs Fröholmsvägen tillåter vägområdets bredd att trottoar anläggs. I planområdets östra del finns skyltar för en gång- och cykelled som leder vidare österut mot Vretbo och Mårtenshamn. Leden har dock låg standard och är knappast framkomlig för cyklisterna.

### **Kollektivtrafik**

Till Fröholmen finns ingen kollektivtrafik. Närmaste busshållplats finns i Gäddeholm, cirka 3,5 kilometer norrut, där busslinje 42A går två turer per dag. I samband med att nya bostadsområden uppförs i Gäddeholm kommer busstrafiken att bli tätare. Det är dock inte troligt att busslinjen förlängs till Fröholmen. Även med framtida inflyttning är det tveksamt om Fröholmen kommer att ha tillräckligt befolkningsunderlag för kollektivtrafik. Skolskjuts kommer däremot att finnas.

### **Parkering**

Parkering anordnas på den egna tomten.

### **Störningar**

### **Buller**

Riktvärden för buller bedöms inte komma att överskridas efter planens genomförande.

### **Skuggning**

På grund av tomternas storlek och byggrätternas begränsning bedöms solförhållandena bli mycket goda även efter planens genomförande.

### **Olycksrisker**

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker. Planområdet ligger inte inom någon känd riskkällas riskområde. Inga riskkällor finns därför i dag som kan påverka människor och miljö negativt.

### **Förutsättningar för räddningsingripande**

#### **Framkörningstider**

Planen föreslår bostadsbebyggelse i maximalt två våningar, dvs. grupp D-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid 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 och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter alternativt 900 l/min och med ett maximalt avstånd om 1000 meter till närmaste brandpost.

Brandpost finns vid korsningen Fröholmsvägen - Fröholmens Ekväg. Brandposten bedöms klara brandvattenförsörjningen inom planområdet.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Drygt 90 % av fastigheterna i Fröholmen är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. För att bygglov ska ges krävs godkänd VA-lösning. Dagvatten ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt. Regnvatten ska infiltrera på den egna tomten då markförutsättningarna medger detta. Takavvattning löses genom stuprör med utkastare. Marklutningen från huset till gata respektive terräng bör vara minst 5 %. Dagvatten från hårdgjorda ytor och vägar kan ledas i öppna diken.

### **Värme**

I planområdet saknas fjärrvärme och det är inte aktuellt att bygga ut kommunal fjärrvärme till Fröholmen. Om bergvärme anläggs ska avståndet vara minst 20 meter mellan varje borrhål. Ansökan om bergvärme inlämnas till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Västerås stad avråder från direktverkande el för uppvärmning av bostadshus.

### **El**

Samtliga fastigheter är anslutna till, eller kan anslutas till, befintligt elnät.

### **Tele och bredband**

Det finns tomrör för optiska fiberkablar utmed vatten- och avloppsledningarna i området, med möjlighet för fastigheterna att ansluta sig. Det finns därmed möjlighet att installera bredband med hög hastighet i Fröholmen.

### **Avfall**

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras i miljöbod eller motsvarande. Miljöbod ska lokaliseras vid väg eller vändplan, i lägen som har god tillgänglighet för de boende i området. I planen reserveras en yta söder om korsningen Fröholmsvägen - Fröholmens Ekväg för användning som miljöbod. Att samordna sophantering till en gemensam miljöbod medför mindre trafik i området och en rationellare sophantering samt innebär lägre avgifter för

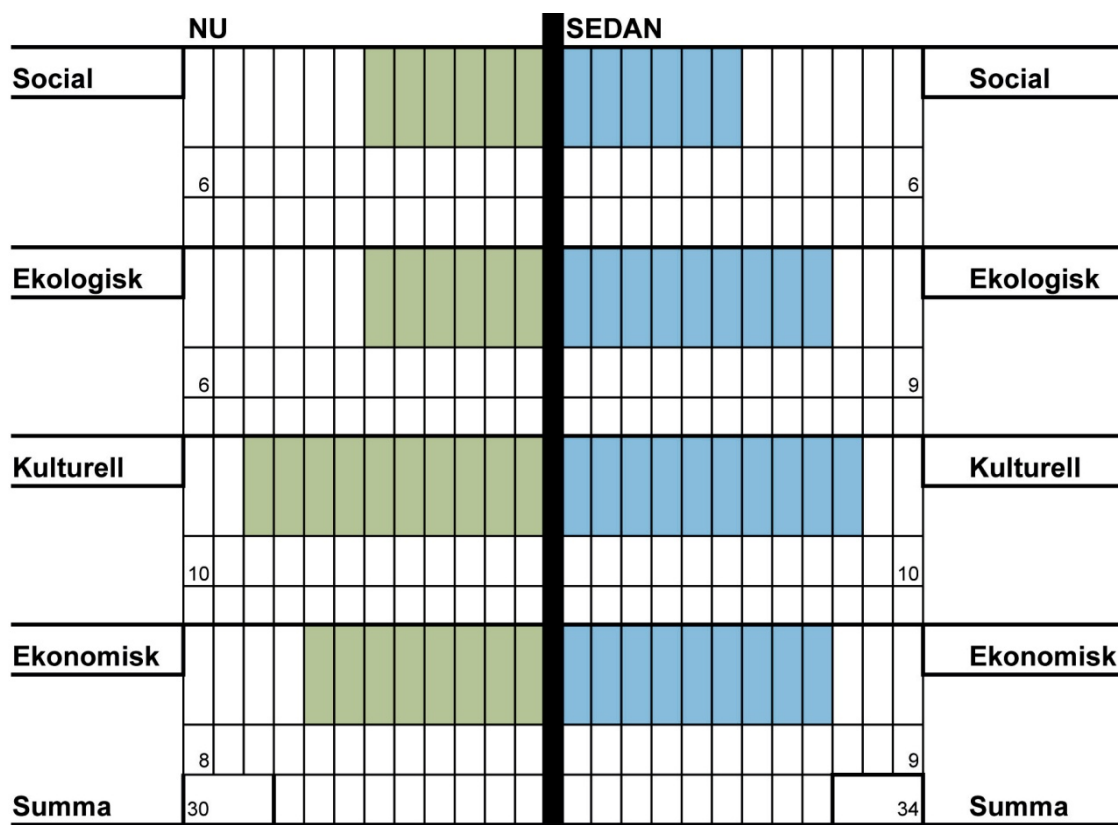


den enskilde fastighetsägaren.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Riktninganalys för hållbarhet

Västerås stads vision är att ständigt gå mot ökad ekologisk, ekonomisk, social och kulturell hållbarhet vid planläggning. Under planarbetet görs därför en riktninganalys, Hållbarhetsfyran, som ger en indikation på om detaljplanens genomförande innebär en ökad hållbarhet jämfört med nuvarande förhållanden. Analysen syftar också till att uppmärksamma vilka förbättringar som kan göras för att nå målet. Här följer en samlad beskrivning av planens konsekvenser.



Hållbarhetsdiagram

### Social hållbarhet

Diagrammet visar låga värden för social hållbarhet på grund av det långa avståndet till service. Det är långt att gå eller cykla till närmaste affär och till skolor och arbetsplatser. De boende i området är på många sätt beroende av bil för att kunna ta del av denna service. I den nya detaljplanen tillåts förskola på de flesta fastigheter inom planområdet. Detta kan innebära en viss förbättring av servicen jämfört med idag.

Även om området inte innehåller flera olika boendeformer är befolkningen idag blandad i avseende till ålder. Byggrätten är mycket flexibel och kan anpassas efter var och ens behov, vilket möjliggör en viss blandning av människor i området. Detaljplanen bedöms i första hand utöka byggrätterna för de som redan bor i området varför befolkningssammansättningen inte bedöms förändras nämnvärt.

I dagsläget finns ingen iordningställd lekplats för barn, men gott om utrymme för lek finns i skog och mark. Planen möjliggör att lekplats anläggs inom naturområde. Mötesplatser för alla åldersgrupper finns i planområdet i form av till exempel badplats. Positivt är också att trafikvolymerna är låga och att vägarna därmed inte skapar några barriäref-

fecker.

### **Ekologisk hållbarhet**

Värdet för den ekologiska hållbarheten dras ner av att befolkningsunderlaget blir alltför litet för att ge underlag för tät kollektivtrafik eller kommersiell service i området, vilket leder till ökade transporter.

Värdet dras också ner på grund av dagens uppvärmningssystem och att bebyggelsen idag inte uppfyller kravet för lågenergihus. Detta förbättras med planens genomförande då ny bebyggelse kommer att ha bättre energiprestanda.

Planens genomförande innebär ökade byggrätter. Det rör sig dock enbart om mark som redan är påverkad av bebyggelse. Att bebygga redan exploaterad tomtmark tätare är bra ur ekologisk synpunkt då det innebär att nya byggnader kan uppföras utan att ny mark behöver exploateras.

Dagvatten ska tas om hand lokalt och ska i största möjliga utsträckning infiltreras på den egna tomten. Övrigt dagvatten ska ledas i diken och infiltreras i naturmarken för att undvika påverkan på Mälarens ytvatten. Detta innebär en förbättring från dagens situation eftersom dagvattenhantering inte behandlas i gällande planer.

Den grönska som finns i området idag är en stor kvalitet och kommer i stor utsträckning att finnas kvar även i framtiden.

Utsläpp och buller från transporter kan komma att öka, då fler bosätter sig permanent i området, men gällande riktvärden bedöms inte komma att överskridas. Däremot är ny permanentbebyggelse i området negativt ur klimatsynpunkt då resandet med bil kommer att bli omfattande. Avståndet till Västerås tätort är också så pass stort, 18 kilometer, att det är tveksamt om kollektiva färdmedel någonsin kommer att få attraktiva restider i jämförelse med restid med bil.

### **Kulturell hållbarhet**

Den nya detaljplanen föreskriver att ny bebyggelse ska anpassas till områdets karaktär av fritidshusområde. Planen föreskriver också att ingrepp i topografin ska göras så små som möjligt. Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Om fornlämningar påträffas ska eventuella byggarbeten omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen. Den nya bebyggelsen anpassas efter omgivningen och de befintliga byggnaderna. I planen tas hänsyn till kulturhistoriskt intressanta och miljöskapande byggnader.

### **Ekonomisk hållbarhet**

Områdets bedöms vara en attraktiv boendemiljö på grund av närhet till vatten och grönområden. Området blir attraktivare som besöksmål om gångväg anläggs längs stranden. Planen innebär att marken kommer kunna användas mer effektivt då exploateringen ökar. Utbyggnaden kräver inte omfattande efterbehandlingsåtgärder. Stor del av befintlig bebyggelse kan återanvändas, byggas om eller byggas till.

Vägens kapacitet till området är bristande, vilket leder till långa restider. Området har idag inte tillräckligt underlag för kollektivtrafik, och bedöms troligen inte ha det i framtiden heller, trots högre exploatering och fler åretruntboende. Att fler barn i skolåldern bor i området året runt innebär att stadens kostnader för skolskjuts kommer att öka.

Kapacitet för VA, förskolor, skolor och så vidare bedöms vara tillräcklig för att klara exploateringen.

### **Sammanfattning av riktninganalys**

Riktninganalysen för hållbarhet visar att förändringarna i planområdet kommer att bidra till en viss positiv utveckling i området.

Den sociala hållbarheten i området försämras idag av bristande kollektivtrafik och service, en situation som på kort sikt inte förbättras av planens genomförande. På sikt kan dock en större befolkning ge underlag för etablering av exempelvis förskola.

Den ekologiska hållbarheten förbättras av att byggrätterna utökas, vilket är positivt ur resurshushållningssynpunkt då nya byggnader kan uppföras utan att ny mark behöver exploateras. Ny bebyggelse kommer också att behöva mindre energi för uppvärmning än äldre fritidsbebyggelse, och dagvattenhanteringen från ny bebyggelse hanteras på ett bättre sätt än idag. Däremot är ny permanentbebyggelse i området negativt ur klimatsynpunkt då resandet med bil kommer att bli omfattande.

Den ekonomiska hållbarheten förbättras av att ny bebyggelse kan lokaliseras inom planområdet. Positivt är också att stranden blir mer attraktiv för allmänheten. Vägens bristande kapacitet och bristen på kollektivtrafik och service inverkar dock negativt.

Den kulturella hållbarheten bedöms inte påverkas i någon större utsträckning.

#### **Miljökvalitetsnormer för utomhusluft**

Genomförandet av planen bedöms inte medföra negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen eller partiklar (PM10 och PM 2,5).

#### **Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster**

Genomförandet av planen bedöms inte medföra negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster avseende god kemisk och ekologisk status.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

#### **Upphävande av detaljplan och områdesbestämmelser**

I gällande byggnadsplaner för området är stora ytor avsatta som "allmän plats, vägmark och naturpark". På stora delar av detta område bedrivs idag skogsbruk och viss vallodling. I den nya detaljplanen har Stadsbyggnadskontoret tillsammans med en referensgrupp gjort en bedömning av vilka områden som har rekreativvärden eller nyttor för allmänheten och för boende i området, och som därför ska förvaltas som allmän plats. Dessa områden är betecknade som naturområde samt lokalgata. Begreppet lokalgata innefattar även planteringar och grönytor.

För andra områden har Stadsbyggnadskontoret bedömt att de kan fortsätta nyttjas på ett liknande sätt som idag, det vill säga nyttjas för skogsbruk och viss vallodling. I dessa områden upphävs samtliga byggnadsplaner, detaljplaner, ändringar av byggnadsplaner samt ändringar av detaljplaner. Anledningarna till detta är för det första att se till att det område som ska förvaltas som allmän plats inte blir alltför stort, och för det andra att göra det möjligt att bedriva exempelvis skogsbruk även fortsättningsvis, något som försvåras inom detaljplanelagt område.

Områdesbestämmelser Ob 1064 upphör att gälla inom hela planområdet.

#### **Genomförandetid**

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

#### **Strandskydd**

Eftersom planarbetet inletts efter 1 juli 2009 gäller de nya strandskyddsbestämmelserna inom planområdet. Strandskyddet kommer att återinträda i och med den nya detaljplanen och måste därför prövas på nytt. Delar av planområdet ligger inom 300 meter från Mälaren och omfattas därför av strandskyddets återinförande. En stor yta består av bostadstomter med tillhörande vägar. Detta område bedöms sakna betydelse för strandskyddets syften. Närmare stranden finns ett naturområde, samt ett vattenområde med bryggor. I detta område är det mycket viktigt att strandskyddet bevaras. En bestämmelse införs i planen som anger att strandskyddet upphävs inom hela planområdet, förutom inom om-



råden markerade a<sub>1</sub>.

Detaljplanen möjliggör både att små enskilda bryggor och större, gemensamma bryggor anläggs längs stranden. Enligt fastighetsägare i området kan det vara lämpligt att anlägga en gemensam brygga då mindre bryggor kan slås sönder av drivis vintertid. För att anlägga brygga krävs bygglov och strandskyddsdispens.

Fyllning och byggande i vatten kan kräva tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken (MB). Tillstånd prövas av mark- och miljödomstolen. Om det är uppenbart att varken enskilda eller allmänna intressen skadas, behövs inte tillstånd (11 kap. 12 § MB).

#### **Ändrad lovplikt, lov med villkor**

Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov:

Ändrad användning till kontor och hantverk, högst 25 % av byggnadens bruttoarea.

Solfångare och solceller i takfall.

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Torkel Lindgren.

Stadsbyggnadskontoret

Hans Larsson  
Planchef

Torkel Lindgren  
Planarkitekt