

**Detaljplan för Västerås 2:52
m.fl.,
Västra Skälby, Västerås
Dp 1928**

PLANBESKRIVNING

27 februari 2023

SAMRÅDSHANDLING

Utökat förfarande

Samrådstid: 6 mars – 16 april 2023

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

Diarienummer 2019/00653



Innehållsförteckning

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
Planförfarande	3
INLEDNING	4
PLANFÖRSLAG	9
Motiv till planbestämmelser	9
Övergripande gestaltungsprinciper	20
Bebyggelse	20
Mark och vatten	20
Infrastruktur	21
Risker och störningar	23
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	24
Organisatoriska frågor	24
Mark- och utrymmesförvärv	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Tekniska frågor	26
Ekonomiska frågor	27
Prövning enligt annan lagstiftning	27
KONSEKVENSER	28
Miljö	28
Riksintresse	28
Natur	28
Markhushållning	29
Hälsa och säkerhet	29
Sociala konsekvenser	29
Stadsbild och kulturmiljö	30
Trafik och mobilitet	30
Samlad bedömning	31
FÖRUTSÄTTNINGAR	32
Tidigare ställningstaganden	32
Riksintressen	34
Platsanalys	34

Bebyggelse	34
Mark och vatten	34
Infrastruktur	37
Risker och störningar	37

Vad är en detaljplan?

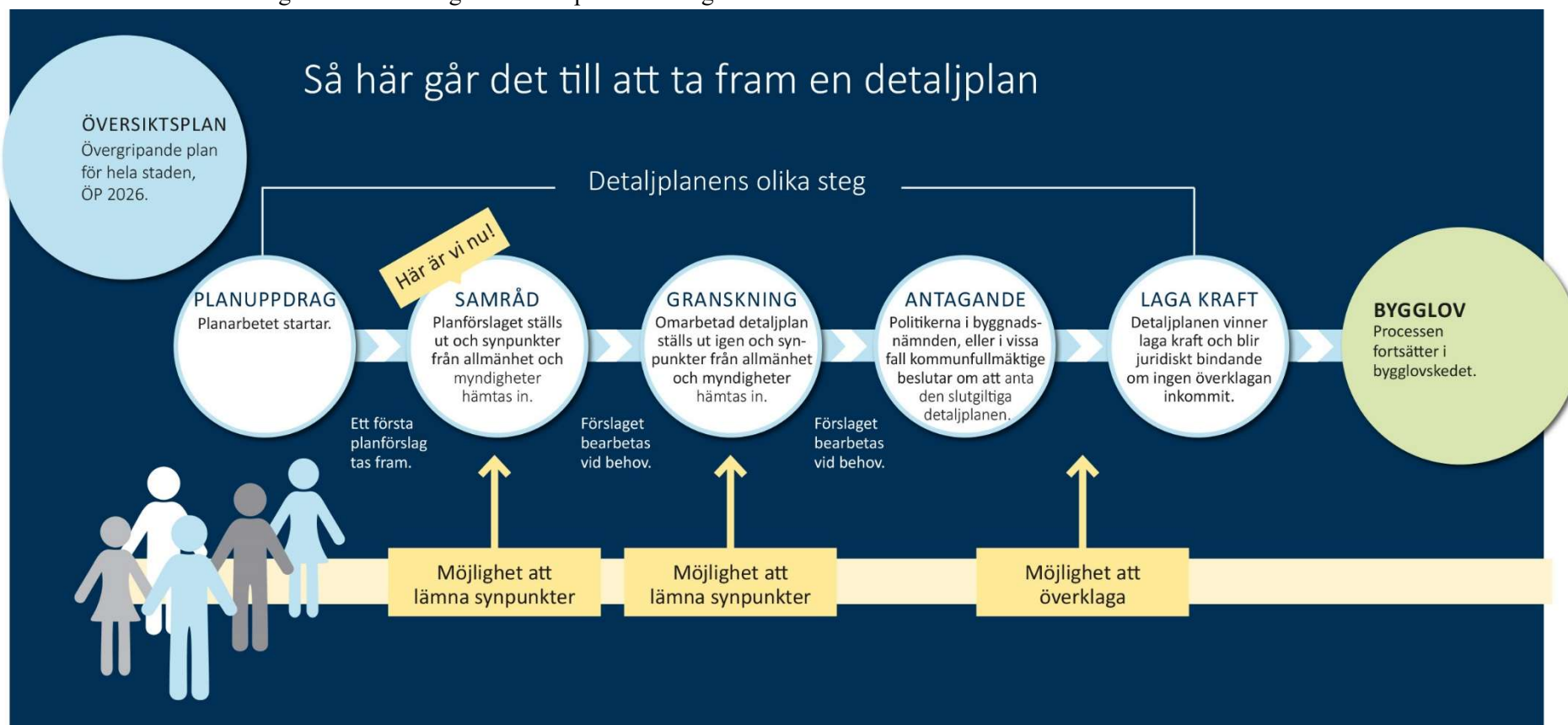
En detaljplan talar om hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område. Det kan handla om ett kvarter eller några fastigheter. En ny detaljplan görs för att ta reda på om ett område är lämpligt för en viss användning, exempelvis bostäder eller kontor. Detaljplanen består av en juridiskt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

mäna 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.



Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en stadsdel vars utformning hämtar inspiration från trädgårdsstadens idéer. Bostäder, en förskola och en gruppbofastad ska inrymmas i planområdet. Ett ytterligare syfte med detaljplanen är att möjliggöra en typ av terrasserade punkthus i ett för den hustypen särskilt gott läge. Planens syfte är vidare att utveckla Skälby idrottsplats och skydda planrådets mest värdefulla natur. Planområdet är mycket synligt från både Köpingsvägen, Västerleden och järnvägen, varför ett städat och välordnat uttryck är önskvärt här.

Huvuddrag

Detaljplanen har ett stort mått av flexibilitet och medger en blandad bostadsbebyggelse i form av friliggande enbostadshus, parhus, kedjehus, radhus och två mindre grupper flerbostadshus. Utöver bostadsbebyggelsen är en stor del av planen reserverad för grönområden av olika slag. Några av dessa är rena naturområden medan vissa främst är till för att omhänderta dagvatten eller agera skydd mot störningar.

För planen redovisas på nästa sida ett exempel på illustration. Antalet bostäder kan variera beroende på vad som faktiskt blir genomfört inom ramen för flexibiliteten. Exemplet innehåller följande:

- 113 villatomter
- 72 lägenheter i flerbostadshus (3 femvånings terrasshus á 24 lägenheter)
- 70 lägenheter i flerbostadshus (3 våningar höga)
- 44 radhus/kedjehus

- 299 bostäder totalt
- En gruppbofastad
- En förskola om 8 avdelningar
- En verksamhetstomt för centrumändamål
- Omflyttning av idrottsplanerna på Skälby IP med en helt ny plan



Ägoförhållanden

De fastigheter som berörs är Hultagården 1, Dingtuna-Olsta 3:1, Mätbandet 1, Västerås 2:34, 2:37, 2:38, 2:39, 2:40, 2:42, 2:45, 2:46, 2:48, 2:50, 2:51, 2:52, 2:114 och Ytterhälla 1:4 samt marksamfälligheten Västerås s:189. Västerås stad äger samtliga fastigheter inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning med illustration
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Artskyddsutredning, *Sweco*, 7 december 2022
- Dagvattenutredning, *Sweco*, 18 oktober 2022
- Naturvärdesinventering, *Calluna AB*, 18 oktober 2021
- Trafikbillerutredning, *Efterklang*, 30 april 2021
- Trafikbillerutredning, *Efterklang*, 1 september 2022
- Geoteknisk undersökning, *Tyréns*, 28 maj 2021
- Trafikutredning, *VAP*, 30 november 2022
- Trafikutredning korsningen Köpingsvägen – Skälby gårdsgata, *VAP*
- Förstudie Västerleden, *VAP*, 10 december 2021
- Riskutredning, *Fire*, 23 september 2022
- Risk- och störningsinventering, *AFRY*, 4 november 2021
- Landskapsanalys, *Topia landskapsarkitekter*, 27 oktober 2021
- Inventering av groddjur, *Calluna AB*, 1 november 2021
- Ljusbilleranalys, *Light Bureau*, 23 februari 2022

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade § 140, 2020-05-20, att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har tagits fram på uppdrag av byggnadsnämnden av planarkitekterna Marie Ahnfors och Jimmy Bergqvist i samarbete med kompetenser från Västerås stad.

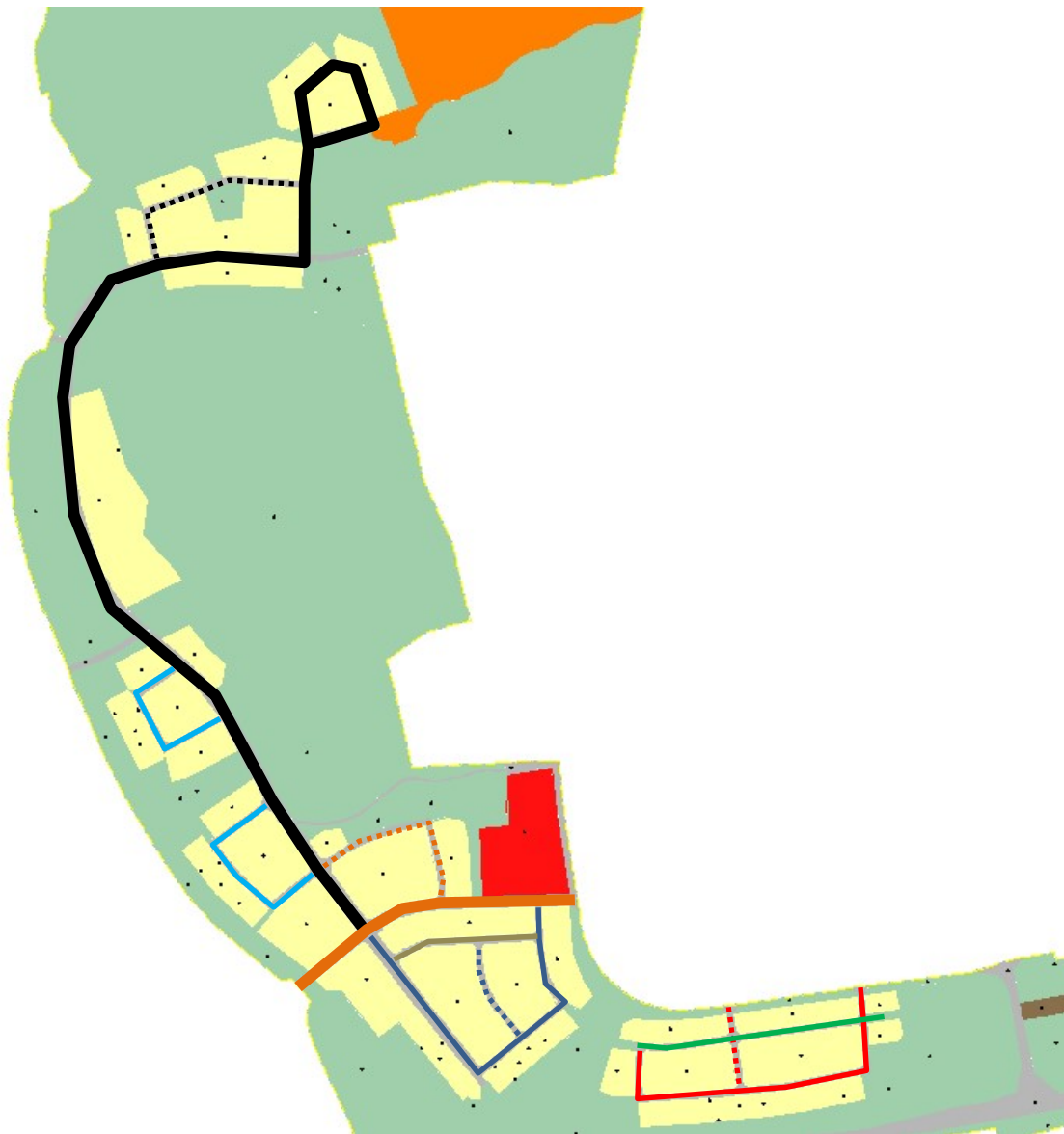
Läge

Detaljplaneområdet är ungefär 70 hektar stort och är beläget 6 kilometer från Västerås centrum i stadsdelen Skälby. Området avgränsas av E18 i norr, Köpingsvägen i söder samt i huvudsak gällande detaljplaner i Skälby i öster. I väst och sydväst följer avgränsningen alternativ 2 i *Trafikutredning - Förstudie Västerleden* där en framtida breddning av Västerleden utretts.



Namnsättning

Detaljplanens genomförande kommer innebära att flera nya gator behöver namnges. Kartbilden på nästa sida visar alla de nya gatorna i olika linjefärger och -utföranden. Gatan som illustreras med tjock svart linje är området huvudgata och föreslås få namnet Berghagsvägen. Längst i norr illustreras också en streckad svart linje, den gatan föreslås få namnet Karlshällsvägen. De två gatorna i den västra delen av planområdet, som illustreras med klarblå färg, föreslås från norr få namnen Brunnskorgsvägen respektive Gretas stensrös väg. Den orangefärgade heldragna linjen centralt i området ska illustrera gatan som föreslås få namnet Geografivägen. För dess streckade granne precis norrut föreslås Bergklacksvägen. I den centrala delen finns också två mörkblå linjer, en heldragen och en streckad. Dessa föreslås heta Kortsvärdsvägen respektive Kulturlagervägen. Den brunfärgade linjen precis norr därom ska illustrera den föreslagna Flätverksvägen. Längst i sydost finns tre ytterligare gator, en grön, en heldragen röd och en streckad röd. För dessa föreslås namnen Vektorvägen, Topografivägen respektive Rastervägen.



Planförslag

Motiv till planbestämmelser

Användningsbestämmelser allmän platsmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
GATA Gata	Användningen behövs som komplement till alla användningsbestämmelser på kvartersmark och uppfyller därmed planens syfte. För att säkerställa en god trafikmiljö enligt 2 kap. 6 § PBL är gatuområdet bredare på de viktigare genomfartsgatorna i området och smalare på lokalgatorna. På de bredare gatorna finns det plats för en separerad gång- och cykelbana vilket bedöms vara nödvändigt för att säkerställa oskyddade trafikanters hälsa och säkerhet enligt 2 kap. 5 § PBL.
GCVÄG Gång- och cykelväg	Gång- och cykelvägar är vedertagna delar av moderna bostadsområden och uppfyller planens syfte. Användningen placeras i den här detaljplanen på två platser där den kan skapa natursköna och gena gång- och cykelkopplingar mellan planområdet och näraliggande stadsdelar. På så vis ordnas en god trafikmiljö som också är estetiskt tilltalande, i linje med 2 kap. 3 § och 6 § PBL.
NATUR Natur	I planområdets norra del finns ett litet avskilt område som planläggs som NATUR. Platsen består av en åkerholme med generell biotopskydd och att planlägga den som allmän platsmark är ett sätt att freda den och bidra till en långsiktigt god hushållning med mark enligt 2 kap. 3 § PBL och bestämmelserna i miljöbalken.

NATUR Natur	Två stora områden i detaljplanens norra halva planläggs med den här bestämmelsen. Det gäller de båda stadsdelsskogarna Norra respektive Södra Skälbyskogen. Marken utgörs av mycket värdefull naturmark varför skogarna behöver fredas från bebyggelse. På så sätt kan hänsyn tas till naturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.
NATUR Natur	Två långsmala områden i den västra respektive sydvästra kanten av planområdet planläggs som allmän plats NATUR. Skälet är att dessa områden behöver hållas bebyggelsefria som en buffert mellan Västerleden/Köpingsvägen och bostadsbebyggelsen i planområdet på grund av bullernivåerna och risken för olyckor med farligt gods. De båda naturområdena bidrar därför till att göra planområdet lämpligt för bostadsbebyggelse i enlighet med 2 kap. 5 och 6a §§ PBL.
NATUR Natur	Söder om Skälby idrottsplats finns ett ytterligare område som planläggs som allmän plats för NATUR. Detta område är utpekad som ett värdefullt grönt område i översiktsplanen och bör fredas från bebyggelse för att planens syfte ska kunna uppfyllas och för att 2 kap. 6 § PBL om naturvärden ska kunna följas.
NATUR Natur	I detaljplanens östra del finns ett område precis nordväst om centrumtomten som också planläggs med den här bestämmelsen. Platsen är en rest av en gammal gårdstomt och har såväl kulturhistoriska värden som naturvärden, med en artrikedom som är högre än hos den tidigare jordbruksmarken intill. Genom att marken fredas från bebyggelse kan hänsyn tas till natur- och kulturvärdena på platsen, i linje med 2 kap. 6 § PBL.

NATUR	Natur	På platsen för den tidigare Hultagården, precis nordväst om korsningen mellan Köpingsvägen och Stomnätsgatan, planläggs ett område för allmän plats NATUR. Den tidigare gårdstomten har påtagliga naturvärden enligt naturvärdesinventeringen, och en planläggning av den som naturmark bidrar till att följa 2 kap. 6 § PBL.
NATUR	Natur	Söder om Köpingsvägen planläggs ett område också för naturmark. Det är ett långsmalt område som fungerar som en buffert mellan Köpingsvägen och Mälarbanan, i syfte att begränsa möjligheten för vägområdet att komma ännu närmare järnvägen. På så vis säkerställs en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.
NATUR	Natur	Ett område precis nordost om korsningen mellan Köpingsvägen och Stomnätsgatan planläggs också för naturmark, av två skäl. Dels för att det genom området passerar vad som idag är en gång- och cykelväg men som tidigare varit huvudvägen till Skälby gård; dels för att marken behöver göras tillgänglig för en dagvattendamm som ska hantera vatten från centrumtomten. Den gamla vägsträckningen har kulturhistoriska värden som behöver beaktas i enlighet med 2 kap. 6 § PBL och dagvattendammen är nödvändig med hänsyn till miljö kvalitetsnormerna för vatten och 2 kap. 10 § PBL.
PARK	Park	På tre platser i planområdet förekommer den här användningen. Eftersom planområdet kommer att utgöra sammanhållen bebyggelse ger den här bestämmelsen förutsättningar att uppfylla 2 kap. 7 § PBL som kräver hänsyn till behovet av bland annat parker. Detaljplanen medger en omfattande bostadsbebyggelse och därför är det inte lämpligt

		att de framtida invånarna enbart ska hänvisas till redan existerande parker i närområdet.
SKYDD₁	Översvämningsyta	Användningen förekommer på flera platser i detaljplanen, men bestämmelsens syfte är detsamma oavsett plats. För att göra planområdet lämpligt för bebyggelse behöver dessa ytor hållas bebyggelsefria som sekundära skyfallsvägar vid kraftiga regn och ibland tillåtas att översvämmas. På så vis kan resten av planområdet göras lämpligt för bebyggelse med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, risken för översvämning och vattenförhållandena i övrigt enligt 2 kap. 5 § PBL.
VÄG	Väg	Användningen uppfyller planens syfte och ger möjligheter att få plats med en ny utformning av korsningen mellan Köpingsvägen och Stomnätsgatan. Ombyggnationen av korsningen behövs för att säkerställa trafikförsörjningen och en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap. 6 § PBL samt för att minska planens påverkan på riksintresset Köpingsvägen.

Användningsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV	
B	Bostäder	Användningen uppfyller planens syfte och möjliggör bostadsbyggande i enlighet med 2 kap. 3 § PBL. Den geografiska avgränsningen av bostadsanvändningen är sådan att den mest värdefulla naturmarken inte tas i anspråk för bostadsbebyggelse, i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.
B₁	Gruppbostad	Användningen uppfyller planens syfte och bidrar till en från social synpunkt god

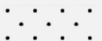



		livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.
C	Centrum	Användningen uppfyller planens syfte och bidrar, i linje med 2 kap. 7 § PBL, till att ordna en rimlig kommersiell service för den nya stadsdelen. Placeringen av centrumanvändningen - i utkanten av området och i närheten av de större vägarna - är den mest lämpliga ur trafiksynpunkt och uppfyller därmed 2 kap. 6 § PBL. I syfte att trygga en effektiv konkurrens enligt 2 kap. 3 § PBL hålls centrumanvändningen flexibel och preciseras inte närmare.
C₁	Centrum-användning endast i bottenplan	Användningen uppfyller planens syfte och bidrar, i linje med 2 kap. 7 § PBL, till att ordna en rimlig kommersiell service i stadsdelen.
R₁	Idrottsplats	Användningen uppfyller planens syfte att utveckla idrottsplatsen och säkra en lämplig plats för motion och utevistelse i enlighet med 2 kap. 7 § PBL.
S₁	Förskola	Användningen uppfyller planens syfte och behövs för att ordna en rimlig samhällsservice i enlighet med 2 kap. 7 § PBL. Placeringen av förskolan, i närheten av både befintliga och framtida bostäder, grönområden och infartsgator, gör att marken kommer användas till det den är mest lämpad för med hänsyn till både läge och behov, i linje med 2 kap. 2 § PBL.

Egenskapsbestämmelser allmän platsmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
vall₁, vall₂, vall₃ Bullervall och -skärm med en höjd av minst 4, 3,5 respektive 4,5 meter över mark	På fem olika platser i detaljplanen finns den här egenskapsbestämmelsen. För alla fem platser är motivet detsamma: bullervallen och -skärmen behövs för att säkerställa en god ljudmiljö för bakomliggande bostadskvarter i enlighet med 2 kap. 6 a § PBL.
damm₁ Damm för dagvatten	Ett antal platser i planområdet regleras med den här bestämmelsen. Motivet till bestämmelsen är detsamma oavsett plats: att göra plats för en allmän dagvattendamm som ska omhänderta förorenat dagvatten från resten av planområdet. Bestämmelsen är nödvändig för att miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken ska följas och därmed också för att planområdet ska göras lämpligt för bebyggelse i enlighet med 2 kap. 10 § PBL.
lek₁ Lekplats	För att kunna ta hänsyn till behovet av lämpliga platser för lek enligt 2 kap. 7 § PBL regleras två ytor i plankartan med den här bestämmelsen. Ytorna är lämpliga för ändamålet eftersom många av områdets bostäder kommer att hamna nära dem och de är samtidigt placerade utanför områdets största trafikflöden.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
-----------------	-------

 <p>Marken får inte förses med byggnad</p>	<p>Ett långsmalt område i detaljplanens västra del, mellan Berghagsvägen och Södra Skälbysskogen, beläggs med prickmark. Skälet är att marken behöver hållas tillgänglig för ett avskärande dike så att den intilliggande kvartersmarken kan göras lämplig för bebyggelse med hänsyn till risken för översvämning enligt 2 kap. 5 § PBL.</p>	<p>kring åkerholmen med prickmark. Åkerholmen omfattas av det generella biotopskyddet och att skydda den är att ta hänsyn till naturvärdena på platsen i linje med 2 kap. 6 § PBL.</p>	
 <p>Marken får inte förses med byggnad</p>	<p>I syfte att ta hänsyn till enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL införs i den östra delen av kvartersmarken för centrumändamål denna planbestämmelse. Genom den säkras en bebyggelsefri zon närmast de befintliga bostäderna på Kummelgårdsgatan.</p>	<p>I centrumtomtens västra del prickmarkeras en bit mark som krävs för verksamhetens infart. Markbiten utgör ett smalt område mellan allmän plats och ett markreservat för allmän gång- och cykeltrafik, varför den inte är lämplig att bebygga med hänsyn till 2 kap. 6 § PBL som kräver hänsyn till stads- och landskapsbilden samt risken för trafikolyckor.</p>	
 <p>Marken får inte förses med byggnad</p>	<p>Nordväst om centrumtomten finns resterna av en gårdstomt tillhörande Kummelgården som fanns på platsen till åtminstone mitten av 1970-talet. För att bebyggelsen ska hålla ett skyddsavstånd till potentiella lämningar på den gamla gårdstomten regleras en del av centrum användningen närmast tomten med prickmark.</p>	<p>På resterande tio platser i planområdet där prickmark införs görs det i syfte att reglera bebyggelsens placering. Planbestämmelsen behövs för att bebyggelsen ska hålla ett lämpligt avstånd till den allmänna platsmarken för att det till exempel ska vara möjligt att underhålla fasader från den egna fastighetsmarken. Bestämmelsen bidrar därför till att skapa en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.</p>	
 <p>Marken får inte förses med byggnad</p>	<p>För att skydda den befintliga åkerholmen i planområdets östra del från skada regleras marken</p>	<p>S1 För lägenheter större än 35 kvadratmeter gäller att minst hälften av bostadsrummen i varje</p>	<p>På fem kvarter i planområdet införs denna bestämmelse i syfte att ordna goda ljudförhållanden för dem som ska bo där. De</p>

	lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida	prognosticerade bullervärdena kommer vara så höga att bestämmelsen är nödvändig för att uppfylla 2 kap. 6 a § PBL.			estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse enligt 2 kap. 3 och 6 §§ PBL.	
d₁	Minsta fastighetsstorlek är 8400 kvadratmeter	Planbestämmelsen införs över förskoleanvändningen i syfte att säkerställa att förskolefastigheten blir stor nog att vara lämplig för ändamålet. På så sätt kan förskolan bli en från social synpunkt god livsmiljö för barnen i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.		h₃	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 11 meter över medelmarknivå	Den ena av tre platser som den här egenskapsbestämmelsen införs på är områdets förskoletomt. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska markområden användas för de ändamål de är mest lämpade för med hänsyn till bland annat behovet. För förskoletomtens del är det just behovet av att kunna möjliggöra den verksamheten i området som motiverar en högre tillåten nockhöjd än för omkringliggande småhusbebyggelse.
h₁	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter över medelmarknivå	Nästan samtliga byggrätter i detaljplanen regleras med denna höjdbestämmelse som införs i syfte att skapa en enhetlighet i höjdskalen i området och därmed vissa estetiska kvaliteter i linje med 2 kap. 3 § PBL. Höjden på 4,5 meter är hyfsat vedertagen som högsta höjd på en komplementbyggnad.		h₃	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 11 meter över medelmarknivå	De två sista av tre platser som egenskapsbestämmelsen införs på är kvarteren för flerbostadshus intill områdets största infartsväg. Här är bestämmelsen nödvändig för att uppfylla planens syfte att skapa en mer tätbebyggd centrumdel vid den här viktiga korsningen i detaljplanen. Bestämmelsen bidrar således till att skapa en ändamålsenlig struktur och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 3 och 6 §§ PBL.
h₂	Högsta nockhöjd på småhus är 8,5 meter över medelmarknivå	Den här bestämmelsen införs i ett egenskapsområde som tillåter även flerbostadshus och därför skiljer sig formuleringen från bestämmelse h ₄ . En nockhöjd på 8,5 meter bedöms vara en rimlig högsta höjd på ett tvåvåningshus med ett brantare tak. Bestämmelsen gör att bebyggelsen i planområdet inordnar sig i en skala som är bekant för staden som helhet. På så vis tar detaljplanen hänsyn till stadsbild och önskan om en		h₄	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,5 meter över medelmarknivå	Nästan alla egenskapsområden i detaljplanen där det är tillåtet att uppföra småhus regleras också med den här bestämmelsen. En nockhöjd på 8,5 meter bedöms vara en rimlig högsta höjd på ett

		tvåvåningshus med ett brantare tak. Bestämmelsen gör att bebyggelsen i planområdet inordnar sig i en skala som är bekant för staden som helhet. På så vis tar detaljplanen hänsyn till stadsbild och önskan om en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse enligt 2 kap. 3 och 6 §§ PBL.
h5	Högsta nockhöjd på byggnad är 13 meter över medelmarknivå	Centrumtomtens nockhöjd regleras med den här bestämmelsen vars syfte är att säkra en god stadsbild och ta hänsyn till intresset hos de närboende att inte förlora alltför mycket utsikt eller drabbas av alltför mycket insyn. Bestämmelsen bidrar således till att uppfylla 2 kap. 1 och 6 §§ PBL.
h6	Nockhöjden på huvudbyggnad ska vara 8,5 meter över medelmarknivå	För att vara ett fullgott bullerskydd åt innanföriggande kvarter behöver byggnaderna inom dessa egenskapsområden vara tillräckligt höga, samtidigt är det heller inte lämpligt att de avviker uppåt i höjd särskilt mycket från omkringliggande bebyggelse. Av de skälen införs den här egenskapsbestämmelsen som säkerställer en god bullermiljö i närområdet enligt 2 kap. 6 a § PBL och samtidigt bidrar till en estetiskt tilltalande

		utformning av bebyggelsen i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.
h7	Nockhöjden på komplementbyggnad ska vara 4,5 meter över medelmarknivå	För att vara ett fullgott bullerskydd åt innanföriggande kvarter behöver byggnaderna inom dessa egenskapsområden vara tillräckligt höga, samtidigt är det heller inte lämpligt att de avviker uppåt i höjd särskilt mycket från omkringliggande bebyggelse. Av de skälen införs den här egenskapsbestämmelsen som säkerställer en god bullermiljö i närområdet enligt 2 kap. 6 a § PBL och samtidigt bidrar till en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.
h8	Högsta nockhöjd på flerbostadshus är 15,5 meter över medelmarknivå	Den här egenskapsbestämmelsen införs på en enda plats i detaljplanen: på ett användningsområde i den västra kanten. Öster om denna byggrätt finns Södra Skälbyskogen som har områdets mest dramatiska topografi och en gammal fornborg på toppen av platån i skogen. Bestämmelsen införs för att bebyggelsen inte ska konkurrera med platån och fornborgen i höjd. På så vis tas hänsyn till landskapsbild och natur- och kulturvärdena på platsen, i linje med 2 kap. 6 § PBL.
n1	Marken får inte användas för upplag	Bestämmelsen införs över hela centrumanvändningen i syfte att

		främja en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen i enlighet med 2 kap. 3 § PBL samt ta hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § PBL. Bestämmelsen bidrar till att uppfylla planens syfte att skapa ett städat och välordnat uttryck i den här delen av området. Bestämmelsens utsträckning över hela centrumtomten motiveras av att tomten på alla sidor omges av antingen bostäder eller vältrafikerade gator – tomten är således mycket exponerad.			att säkerställa en god trafikmiljö enligt 2 kap. 6 § PBL.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	På centrumtomten i öster införs den här bestämmelsen på två ytor. I båda fall möjliggör den bildandet av ledningsrätter för allmännyttiga underjordiska ledningar på kvartersmark till förmån för fjärrvärme- och elledningar samt ledningar för elektronisk kommunikation. På så vis tas hänsyn till 2 kap. 5 § PBL.	g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning	Ett långsmalt område i detaljplanens västra del regleras med den här bestämmelsen. Skälet är att marken behöver göras lämplig för bebyggelse med hänsyn till risken för översvämning enligt 2 kap. 5 § PBL, vilket kräver ett dike som kan ta hand om skyfallsvatten från det uppströmsliggande skogsområdet.
x ₁	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik	Bestämmelsen möjliggör bildandet av en rättighet för gång- och cykeltrafik att röra sig en kort sträcka över en privat infart. I valet mellan att planlägga ytan som allmän plats eller som kvartersmark med en x-bestämmelse är bedömningen att det senare alternativet ger störst nytta. Bestämmelsen hjälper till	p ₁	Huvudbyggnad ska placeras 4 meter från minst en fastighetsgräns mot allmän plats GATA och minst 4 meter från övriga fastighetsgränser. Rad-, par- och kedjehus får dock sammanbyggas i fastighetsgräns	Planbestämmelsen införs över nästan alla bostadskvarter i detaljplanen, och syftet med bestämmelsen är att säkra ett enhetligt gaturum i linje med detaljplanens syfte i stort. Med planbestämmelsen om placering främjas en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen enligt 2 kap. 3 § PBL och hänsyn tas till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.
			p ₂	Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot allmän plats GATA	På en stor del av detaljplanens bostadskvarter införs den här bestämmelsen som syftar till att skapa ett enhetligt gaturum och säkerställa att bilar på privata tomter ges tillräcklig plats att parkeras utan att ta gatumark i anspråk. På så vis medverkar bestämmelsen till skapandet av en

		god trafikmiljö i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.			det uppströmsliggande skogsområdet.
p ₃	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Rad-, par- och kedjehus får dock sammanbyggas i fastighetsgräns	Bestämmelsen införs i syfte att skapa ett visst avstånd mellan byggnader på skilda fastigheter för att tillgodose behovet av privatliv och skydd mot insyn. Bestämmelsen bedöms vara nödvändig för att tillräcklig hänsyn ska kunna tas till enskilda intressen i detaljplanen, i linje med 2 kap 1 § PBL.	f ₁	Endast småhus	På en mängd platser i detaljplanen finns denna bestämmelse vars syfte är att begränsa exploateringen till småhus. Bestämmelsen uppfyller planens syfte att möjliggöra en stadsdel som inspirerats av trädgårdsstadens idéer och därför domineras av småhus på egna tomter. Den bidrar också till att skapa en sammanhållen och till viss del enhetlig bebyggelseutformning vilket med hänsyn till planens syfte är en ändamålsenlig struktur i linje med 2 kap. 3 § PBL.
p ₄	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns	Bestämmelsen är nödvändig för att skapa ett respektavstånd mellan dels byggnader och allmän platsmark, dels mellan olika byggnader på granntomter. Genom ett avstånd på några meter kan risken för insyn minskas och privatpersoner får möjlighet att till exempel underhålla fasaderna på sina byggnader utan att ta allmän platsmark i anspråk. På så vis kan en ändamålsenlig struktur och en god helhetsverkan uppnås i linje med 2 kap. 3 och 6 §§ PBL.	f ₂	Flerbostadshus ska utformas som punkthus där våningar ovanför bottenplan ska vara indragna i förhållande till den närmast underliggande våningen på minst en sida med minst 2 meter	Denna utformningsbestämmelse införs på ett användningsområde som ligger lite för sig självt och till viss del utgör en separat enhet från resten av området. Bestämmelsen behövs för att uppfylla planens syfte och bidrar tillsammans med övrig bebyggelse i området till en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.
m ₁	Dike	Ett långsmalt område i detaljplanens västra del regleras med den här bestämmelsen. Skälet är att marken behöver göras lämplig för bebyggelse med hänsyn till risken för översvämning enligt 2 kap. 5 § PBL, vilket kräver ett dike som kan ta hand om skyfallsvatten från	f ₃	Endast flerbostadshus	Bestämmelsen uppfyller detaljplanens syfte. Det centrala läget i stadsdelen med närhet till de större vägarna motiverar också en högre täthet i de två kvarter som regleras med den här bestämmelsen. På så vis planläggs

		marken för det den är mest lämpad för med hänsyn till läget enligt 2 kap. 2 § PBL och en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § PBL kan skapas.			
f ₄	Endast kedjehus eller radhus	På sex olika platser i detaljplanen är det nödvändigt att bebyggelsen som kommer till är sammanbyggd så att den kan fungera som bullerskydd för bakomliggande kvarter. Därför införs den här utformningsbestämmelsen i syfte att göra planen lämplig med avseende på omgivningsbuller enligt 2 kap. 6 a § PBL.			
f ₅	Bottenvåningens rumshöjd ska vara minst 2,7 meter	Bestämmelsen krävs för att det ska vara möjligt att inreda bottenvåningen i de två berörda kvarteren för centrumändamål. Således bidrar bestämmelsen till att uppfylla planens syfte och att möjliggöra en rimlig samhällsservice och kommersiell service i området, i linje med 2 kap. 7 § PBL.			
f ₆	Åkerholmen ska bevaras	På centrumtomten finns en åkerholme med stora ekologiska värden och generell biotopskydd. För att ta hänsyn till dess naturvärden och betydelse för stads- och landskapsbildningen enligt 2 kap 6 § PBL införs denna bestämmelse.			
b ₁	Friskluftsintag ska placeras på motsatt sida	Denna utförandebestämmelse införs där den är nödvändig för att			
				från järnvägen och vara möjligt att stänga	planen ska ta hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor enligt 2 kap. 5 § PBL. Med bestämmelsen görs områdena lämpliga för bostadsbebyggelse vilket är en del av detaljplanens syfte.
			b ₂	Minst en entré ska finnas på fasad som vetter bort från järnvägen	Denna utförandebestämmelse införs där den är nödvändig för att planen ska ta hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor enligt 2 kap. 5 § PBL. Med bestämmelsen görs områdena lämpliga för bostadsbebyggelse vilket är en del av detaljplanens syfte.
			b ₃	Färdigt golv ska anläggas minst 0,2 meter över angränsande gata	Utförandebestämmelsen läggs på all kvartermark i planområdet, undantaget idrottsplatsen. Skälet är att bebyggelsen kommer att behöva skyddas från översvämningar vid väldigt kraftiga regn. Bestämmelsen är nödvändig med hänsyn till 2 kap. 5 § PBL.
			e ₁	För friliggande en- och tvåbostadshus är största byggnadsarea 25% av fastighetsarean inom användningsområdet	Bestämmelsen införs i syfte att sätta en övre gräns för hur tätbebyggd fastigheten kan bli. Exploateringsgraden är rimlig med hänsyn till dels vad man förväntar sig av hustypen, dels de boendes behov av friyta, dels planens syfte att möjliggöra ett område som inspirerats av trädgårdsstadens idéer. Bestämmelsen är ett sätt att

<p>e₂ För parhus och kedjehus är största byggnadsarea 35% av fastighetsarean inom användningsområdet, skärmtak om högst 15 kvadratmeter undantaget</p>	<p>Bestämmelsen införs i syfte att sätta en övre gräns för hur tätbebyggd fastigheten kan bli. Exploateringsgraden är rimlig med hänsyn till dels vad man förväntar sig av hustypen, dels de boendes behov av friyta, dels planens syfte att möjliggöra ett område som inspirerats av trädgårdsstadens idéer. Bestämmelsen är ett sätt att uppfylla planens syfte och 2 kap. 3 och 7 §§ PBL om en ändamålsenlig struktur och lämpliga platser för lek och rekreation.</p>	<p>e₄ Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet</p>	<p>Den här egenskapsbestämmelsen reglerar byggrätten för gruppbostaden. Byggrätten är relativt låg, i paritet med den för friliggande småhus i området. Detta beror främst på de boendes jämförelsevis stora behov av friyta nära bostaden då de inte i lika stor utsträckning som andra kan förväntas ta sig långa sträckor för att nå trevliga rekreationsområden. Bestämmelsen är därför ett av flera verktyg att göra planområdet till en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper enligt 2 kap. 3 § PBL.</p>
<p>e₃ För radhus är största byggnadsarea 45% av fastighetsarean inom användningsområdet, skärmtak om högst 15 kvadratmeter undantaget</p>	<p>Bestämmelsen införs i syfte att sätta en övre gräns för hur tätbebyggd fastigheten kan bli. Exploateringsgraden är rimlig med hänsyn till dels vad man förväntar sig av hustypen, dels de boendes behov av friyta, dels planens syfte att möjliggöra ett område som inspirerats av trädgårdsstadens idéer. Bestämmelsen är ett sätt att uppfylla planens syfte och 2 kap. 3 och 7 §§ PBL om en ändamålsenlig struktur och</p>	<p>e₅ Största byggnadsarea är 840 m²</p>	<p>Egenskapsbestämmelsen begränsar byggrätten på förskoletomten i syfte att skapa en tillräckligt stor förskolegård för de barn som kommer att vistas här. Med en byggnadsarea på 840 kvadratmeter blir den tillgängliga förskolegården, efter avdrag för parkeringar och andra funktioner, knappt 5900 kvadratmeter stor. Det antagna antalet barn är 144 stycken, vilket ger varje barn drygt 40 kvadratmeter friyta var – helt i linje med den rekommenderade lägsta nivån.</p>

<p>e6 Största byggnadsarea för flerbostadshus är 1700 kvadratmeter</p>	<p>Planbestämmelsens syfte är att begränsa byggrätten för de terrasserade punkthusen som nämns i syftet för detaljplanen i stort. Genom begränsningen säkerställs att en tillräcklig friyta för de boende kan skapas. Bestämmelsen är således ett sätt att uppfylla 2 kap. 7 § PBL om att behovet av lämpliga platser för lek och utevistelse ska beaktas vid planläggning.</p>	<p>e8 Största bruttoarea är 4500 kvadratmeter</p>	<p>Genom att skapa en jämförelsevis generös byggrätt i det aktuella kvarteret bidrar bestämmelsen till att uppfylla en del av planens syfte. Samtidigt är inte byggrätten alltför stor, utan hänsyn har tagits till läget i utkanten av staden och karaktären på kringliggande bebyggelse. På så vis kan en ändamålsenlig struktur och en god helhetsverkan uppnås i enlighet med 2 kap. 3 och 7 §§ PBL.</p>
<p>e7 Största byggnadsarea är 1200 m² inom användningsområdet</p>	<p>Bestämmelsen i fråga reglerar den största tillåtna byggnadsarean för centrumtomten. Platsens läge i utkanten av staden och i närheten av befintliga villakvarter motiverar att tätheten inte blir alldeles för hög. Samtidigt är en effektiv konkurrens ett allmänt intresse enligt 2 kap. 3 § PBL och byggrätten bör inte begränsas så pass mycket att det blir ett hinder för verksamheter av olika slag att etablera sig här. 1200 kvadratmeter byggnadsarea bedöms vara en rimlig storlek, givet att den tillåtna nockhöjden i kvarteret också möjliggör en byggnad i flera våningar.</p>	<p>e9 Största bruttoarea 3600 kvadratmeter</p>	<p>Genom att skapa en jämförelsevis generös byggrätt i det aktuella kvarteret bidrar bestämmelsen till att uppfylla en del av planens syfte. Samtidigt är inte byggrätten alltför stor, utan hänsyn har tagits till läget i utkanten av staden och karaktären på kringliggande bebyggelse. På så vis kan en ändamålsenlig struktur och en god helhetsverkan uppnås i enlighet med 2 kap. 3 och 6 §§ PBL.</p>
<p>a1 Bygglov får inte ges för bostäder förrän bullerskyddande bebyggelse och bullervallar kommit på plats.</p>	<p>På ett flertal platser i detaljplanen finns den här bestämmelsen. Syftet är att bostadsbebyggelse inte ska kunna komma till innan marken är lämplig för ändamålet med hänsyn till omgivningsbuller, i enlighet med 2 kap. 6 a § PBL.</p>	<p>a2 Bygglov får inte ges för bostäder förrän ett avskärmande dike för skyfallsvatten har kommit till</p>	<p>Bestämmelsen krävs för att göra användningsområdet lämpligt för bostadsbebyggelse i enlighet med detaljplanens syfte och 2 kap. 5 §</p>

stånd.

PBL:s krav att hänsyn ska tas till risken för översvämning.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
Källare får inte finnas	Över all kvartersmark i detaljplanen införs denna bestämmelse som förbjuder anläggandet av källare. Skälet till bestämmelsen är de höga grundvattennivåerna i området. Bestämmelsen är därför nödvändig för att detaljplanen ska ha tagit tillräcklig hänsyn till vattenförhållandena och risken för översvämning i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.

Övergripande gestaltungsprinciper

Grundläggande för planförslaget är trädgårdsstadens idéer. Trädgårdsstaden präglas av småskalighet i både kvartersstruktur, gatumiljöer och byggnadsvolymer, ett sammanhängande gatunät och en hög andel småhus med egna trädgårdar. Byggnaderna i trädgårdsstaden är ofta gestaltade individuellt men med vissa sammanhållande drag som är gemensamma för, om inte alla så för de flesta av stadsdelens byggnader. Ett enhetligt gaturum bidrar till att skapa en gemensam karaktär för stadsdelen. Anpassning till terrängen är också en bärande idé i trädgårdsstaden och raka gator med strikta kvartersformer kan varvas med svängda former där terrängen påbjuder det. Trädgårdsstaden är traditionellt i första hand en boendemiljö, men inslag av närservice i liten skala kan förekomma, så även här i Västra Skälby. En högre täthet kan också finnas i vissa punkter, exempelvis nära viktiga korsningar eller torgbildningar.

Bebyggelse

Bebyggelse

Den övervägande delen av områdets bebyggelse blir småhus i olika former. Villor, radhus och kedjehus kan blandas inom ramen för detaljplanens ganska flexibla planbestämmelser. Utformningen av byggnaderna är också ganska fri och det är främst nockhöjderna som regleras och som kommer att styra husens utseende. Flerbostadshus koncentreras till stadsdelens viktigaste korsning och till platsen väster om Berghagen där terrängen erbjuder särskilt goda förutsättningar för punkthus.

Vad gäller arbetsplatser och service är den spridd i tre punkter i detaljplanen. I norr planläggs en utvidgning av Skälby IP med en ytterligare fotbollsplan och flytt av två befintliga planer; centralt i området planläggs en förskola och i sydost reserveras en tomt för centrumändamål, vilket är en bred kategori som kan inrymma både handel, kontor och mycket annat. I två av de centrala kvarteren möjliggörs, utöver flerbostadshus, också centrumverksamhet i bottenvåningarna, vilket öppnar för ytterligare kommersiell service i stadsdelen.

Det som kommer att hålla ihop gestaltningen i stadsdelen blir gatumiljön. På de flesta platser i detaljplanen styrs husens placering i förhållande till gatan relativt hårt för att skapa ett enhetligt gaturum. Även höjderna är ganska enhetligt hållna, förutom på de platser där flerbostadshus eller centrumverksamhet tillåts – där är de tillåtna höjderna något högre.

Mark och vatten

Huvudmannaskap

Västerås stad är huvudman för allmän platsmark.

Naturmiljö

De mest värdefulla naturmiljöerna i planområdet skyddas genom att de planläggs som allmän plats med beteckningen NATUR. Det gäller dels Norra och Södra Skälbyskogarna och angränsande mindre skogspartier som i översiktsplanen pekats ut som värdefulla, dels det artrika området där Hultagården tidigare låg och där man också hittat mistel. Även om bara en liten del av Hultagårdens tomt pekats ut i översiktsplanen som värdefull är bedömningen att naturvärdet hos hela gårdstomten överstiger dess värde som bostadsmark och därför planläggs den i sin helhet som naturmark.

Rekreation

Detaljplanen möjliggör en liten expansion av Skälby IP med en ytterligare bollplan.

Geotekniska förhållanden

De utredningar som gjorts bedöms vara tillräckliga för att visa att området är lämpligt att bebygga, under förutsättning att högre byggnader grundläggs på pålar.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Dagvattnet som avrinner från planområdet behöver fördröjas för att uppnå stadens riktlinje om högst 15 liter per sekund per hektar vid ett 20-årsregn. För att uppnå detta krävs, enligt dagvattenutredningen som tagits fram av Sweco 2022-10-18, en total fördröjningsvolym inom planområdet på 1600 kubikmeter. Dessutom krävs rening av dagvattnet för att miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalken ska kunna följas.

På ett antal platser i detaljplanen införs planbestämmelser som möjliggör dagvattenåtgärder; dessa fyller delvis olika syften. I norr finns ett område för en damm, alldeles intill vägkopplingen mellan planområdet och kvarteret Geodeten. Den dammen kommer att fungera både som en fördröjningsyta och ge en viss rening av dagvattnet. Dammen behöver rymma 150 kubikmeter vatten för att klara av den nödvändiga fördröjningen.

Längre söderut finns två ytterligare områden för dagvattendammar. Även här kommer både fördröjning och rening att behövas. De båda dammarna kommer att behöva vara 150 respektive 440 kubikmeter stora, vilket det görs plats för inom deras respektive egenskapsområden.

Slutligen planläggs två ytterligare ytor för dagvattendammar, i det sydvästra respektive sydöstra hörnet av planområdet. I sydväst hamnar områdets största fördröjningsdamm, egentligen en utbyggnad av en befintlig damm med ytterligare 110 kubikmeter fördröjningsvolym. I sydost, alldeles intill centrumtomten, planläggs en yta för en damm på 200 kubikmeter.

Det finns ytor i detaljplanen som, utöver fördröjnings- och reningsfunktioner, också har en skyddande effekt mot översvämningar. Vid den kommande Geografivägens korsning med Västerleden behöver en markremsa mellan bostadsbebyggelsen och Västerleden hållas fri från bebyggelse eftersom marken där är en avrinningsväg vid skyfall. Andra ytor med samma funktion finns i grönområdet mellan de två bebyggelsegrupperna i sydväst och söder, samt längs Stomnätsgatan. Dessa ytor behövs både som översvämningsskydd vid skyfall och för fördröjning och rening.

På kvartersmark förväntas dagvatten från tak att fördröjas inne på de enskilda fastigheterna. Dagvatten som avrinner från allmänna gator kommer att renas i svackdiken, makadamdiken, nedsänkta växtbäddar eller skelettjordar.

Fornlämningar

Ett gravfält som finns centralt i planområdet planläggs som allmän platsmark för att freda platsen från bebyggelse.

Infrastruktur

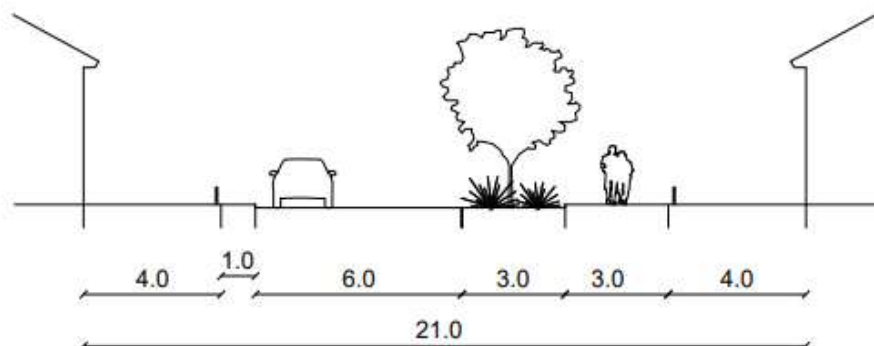
Gång, cykel- och biltrafik

Planområdet omges av stora vägar på flera sidor. Under planarbetet har en förstudie för Västerleden (VAP, 2021-12-10, se separat handling) och en trafikutredning för korsningen Köpingsvägen/Stomnätsgatan (VAP) tagits

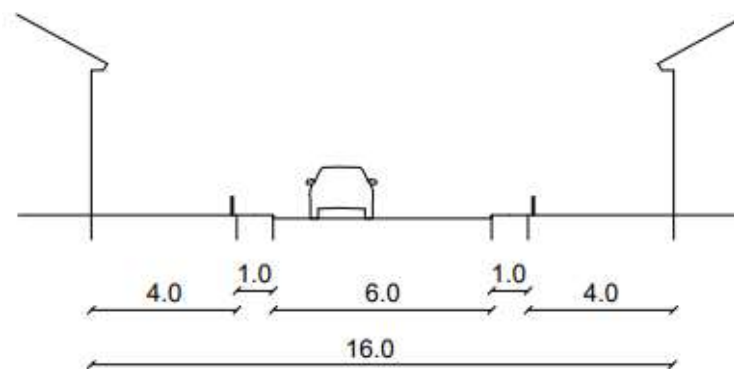
fram. Planområdets omfattning i väster och sydost har i grova drag bestämts av dessa två utredningar, i syfte att få plats med en utbyggd Västerled och en ombyggnation av korsningen på Köpingsvägen.

Detaljplanens vägsystem kan grovt sett delas in i tre områden: ett nordligt, ett centralt och ett sydostligt. Utöver detta finns allra längst i öster ett kvarter reserverat för en centrumverksamhet med egen infart. I huvudsak är det två gatutyper som förekommer i planområdet: en sorts huvudgata och en sorts lokalgata. Huvudgatan är 13 meter bred och lokalgatan är 8 meter bred – med förgårdsmark om 4 meter på vardera sida om gatorna blir hela gaturummen 21 respektive 16 meter breda. Sektionerna nedan visar hur gatorna är tänkta att gestaltas.

Gatutyp 1 - huvudgata



Gatutyp 2 - lokalgata



Det centrala området är det största och består av en lång huvudgata från norr till söder, själva ryggraden i områdets trafiksystem. Från huvudgatan går anslutningar till de omgivande stadsdelarna och längs gatan löper en sammanhängande gång- och cykelväg, också den med anslutningar till resten av gc-nätet i den här delen av staden. På ett ställe korsar den nord-sydliga huvudgatan en annan, likadan gata som går i öst-västlig riktning. Den korsningen blir områdets centralpunkt. I övrigt består det centrala området av en kvartersstruktur med både kvadratiska och långsträckta kvarter omgivna av lokalgator.

Det norra området ligger i förlängningen av den stora huvudgatan norrut. Trafikmässigt består det av en huvudgata som går mellan Västerleden och Geodetvägen i Skälby och två lokalgator som omger varsitt bostadskvarter. Gång och cykeltrafiken är här tänkt att gå längs vägarna på vissa sträckor och genom parkmiljöer på andra sträckor. I nordost ansluts området till Skälby idrottsplats.

Det sydöstra området är delvis skilt från resten av trafiksystemet eftersom dess båda infartsgator enbart ansluter till den befintliga Stomnätsgatan. Eftersom den här delen av planområdet inte kommer att ha några gata med

genomfartstrafik så är alla gator här av typen lokalgata, med fotgängare och cyklister i blandtrafik.

Den huvudsakliga skillnaden mellan gatutyperna är att gång- och cykeltrafiken på huvudgatorna sker på separerade gc-banor, medan den sker i blandtrafik på lokalgatorna. På huvudgatorna finns dessutom en möbleringszon som skiljer körbanan från gång- och cykelbanan.

Eftersom gatusystemet är utformat som ett slags rutnät med möjlighet att köra runt kvarteren är det möjligt för avfallsbilar att ta sig runt i området utan att behöva några särskilda vändplatser.

Kollektivtrafik

I det här samrådsförslaget är stadsdelens gator inte dimensionerade för busstrafik. Efter samrådet, i granskningsskedet, kommer det att utredas på vilket sätt man bäst ordnar kollektivtrafik till den här delen av Västra Skälby.

Parkering

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

Teknisk försörjning

Avfall från bostäder och verksamheter ska hanteras inom kvartersmark. 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

Buller

En detaljerad bullerutredning togs fram av Efterklang 2022-09-01, se separat handling. Vad gäller bullervärden vid fasad är det några platser där bullernivåerna förväntas bli högre än riktvärdena: det är vid flerbostadshusen i den sydvästra delen av planområdet och några rad- och kedjehusbyggrätter i planområdets södra och sydvästra utkanter. Här finns fasader som kan antas drabbas av högre ekvivalenta bullervärden än 60 dBA, vilket innebär att bostäderna här måste vara dubbelsidiga och att minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot en sida där riktvärdet uppfylls. Värdena är däremot lägre än 65 dBA vilket innebär att det är möjligt att bygga enkelsidiga lägenheter så länge de är 35 kvadratmeter stora eller mindre.

Vad gäller bullervärdena vid uteplats varierar situationen mellan olika delar av planområdet. I den norra delen (norr om Geografivägen) är värdena bättre och nästan alla tomter får möjlighet att utan åtgärd eller endast med en liten åtgärd kunna uppföra en bullerskyddad uteplats sett till både ekvivalenta och maximala bullernivåer. För den södra delen (söder om Geografivägen) är värdena generellt sett högre och där krävs det åtgärder som bullervallar och bullerskärmar för att minska ljudnivåerna. Av det skälet införs bestämmelser om bullervallar och bullerskärmar på allmän platsmark. Bygglov för de bostadsbyggrätter som riskerar att utsättas för höga bullervärden villkoras med att bullervallarna och -skärmarna kommer till stånd, liksom en bullerskyddande rad av bostadshus intill vallarna och skärmarna.

Även efter att dessa åtgärder kommit på plats finns det tomter allra längst i sydost som kan antas drabbas av omgivningsbuller som vid en simulering är högre än riktvärdena, givet att inga lokala åtgärder på tomten görs. Vid bullersimuleringar av det här slaget kan dock bullernivåerna allra närmast en byggnad överskattas med upp till 3 decibel på grund av ljudreflexer från fasaden. Eftersom de högsta nivåerna kring byggnaderna i detaljplanen är en bit under 5 decibel högre än riktvärdena så är bedömningen ändå att marken är lämplig för bostadsbebyggelse.

Farligt gods, olycksrisker och skydds-zoner

För att minska konsekvenserna vid en olycka med farligt gods håller bebyggelsen ett minsta avstånd om cirka 45 meter från Västerleden. Dessutom införs vissa utförandebestämmelser som reglerar hur entréer ska placeras och hur ventilationen ska fungera för att ytterligare mildra konsekvenserna vid en olycka.

Räddningstjänstens framkörningstid till det planerade området är acceptabel i och med att det inte rör sig om några verksamheter som är särskilt riskfyllda eller byggnader som är väldigt höga.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Avtal

Kommunen så som planmyndighet och kommunen så som fastighetsägare har tecknat ett planavtal där det framgår att fastighetsägaren betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

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

För fastigheter med ändamålet flerbostadshus respektive centrumändamål kommer markanvisningsavtal tecknas med de aktörer som tilldelas mark inom detaljplaneområdet. För att reglera markförsäljning och andra genomförande-frågor kommer sedan köpe- och genomförandeavtal att tecknas med respektive aktör som kan fullfölja markanvisningen inom utsatt tid och med den kvalitet som förutsätts vid anvisningstillfället.

Kommunen kommer ansvara och bekosta utbyggnad av allmän platsmark och samordna detta med utbyggnad av teknisk infrastruktur. VA-huvudmannen (Mälarenergi) deltar i arbetet och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten.

Avskärande diken för skyfallshantering som ligger på kvartersmark bekostas och utförs av byggaktörer. Om diken för hantering av endast naturmarksavrinning/skyfall förläggs inom kvartersmark som är kommunal mark ansvarar kommunen för att genomföra dem och ansöka om lantmäteriförrättning för en gemensamhetsanläggning för de som får nytta av anläggningen.

Tidplan

Tidplan för projektets genomförande, byggstart av allmän plats, uppskattas till ca 6–12 månader efter planens antagande. Försäljning av kvartersmark uppskattas kunna inledas i samband med planens antagande.

Marken kommer delas in i olika fastigheter och allmänna vägar kan komma att byggas ut i etapper. Planområdets struktur möjliggör en etappvis utbyggnad över tid. Omvärldsläget, efterfrågan på mark för bostäder och verksamheter är exempel på faktorer som påverkar utbyggnaden av området.

Den södra delen i området kommer nyttjas som skolområde under tiden Håkantorpskolan byggs om. Det förutsätter att tillfälliga bygglov för paviljongbyggnader medges. Tillfälliga anslutningar till teknisk försörjning måste ordnas till den tillfälliga skolan.

Mark- och utrymmesförvärv

Västerås stad har rätt att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (6 kapitlet 13 § plan- och bygglagen). Västerås stad ska även lösa in marken om fastighetsägaren begär det (14 kapitlet 14 § plan- och bygglagen). I fallet med den här detaljplanen uppstår det sannolikt inga inlösenfrågor eftersom marken redan ägs av Västerås stad.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För de delar som ska utgöra allmän plats ansvarar kommunen för att initiera nödvändig fastighetsbildning. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Ansökan om fastighetsbildning sker till Lantmäterimyndigheten.

Servitut

Inom planområdet finns följande servitut:

Servitut	Ändamål	Förhållande	Konsekvenser
Rättighetsnr: 1980K-6/1939.1 och 1980K-7/1939.1	Väg	förmån för Västerås 2:37 och 2:38 inom Västerås 2:52	Rättighetsområdet föreslås bli allmän plats (Natur). Vid planens genomförande kan rättigheterna komma att upphävas.

Ledningsrätter

Ledningsägaren ansöker om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten. Idag finns inga ledningsrätter inom området.

Det finns allmänna ledningar inom planområdet som saknar ledningsrätt. Dessa behöver i vissa områden flyttas i samband med utbyggnad av teknisk infrastruktur och allmänna vägar.

Ledningsägaren ansöker om ledningsrätt vid Lantmäterimyndigheten. På ett flertal ställen i planområdet införs bestämmelser om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, så kallade u-områden.

Gemensamhetsanläggningar

Idag finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. I det fall kvartersmark indelas i flera fastigheter kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av till exempel vägar, parkering, gemensam gård, grönytor, ledningar med mera. Vid en anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för utförande och drift, mm. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning sker till Lantmäterimyndigheten av fastighetsägare.

En yta i detaljplanen planläggs med egenskapsbestämmelsen ”g” som markerar ett markreservat för en gemensamhetsanläggning. Markreservatet är till för ett avskärmande dike som ska skydda den intilliggande kvartersmarken från skyfallsvatten. För den eller de fastigheter som kommer att bildas av kvartersmarken innebär diket både anläggnings- och driftskostnader men innebär samtidigt att marken görs lämplig för bostadsbebyggelse.

Markavvattningsföretag

Planområdet är beläget inom båtlandsområdet för två markavvattningsföretag, Kapellbäcken och Långängarnas vaf samt Froby mfl. Efter planläggning kommer området ligga inom kommunalt verksamhetsområde för omhändertagande av dagvatten. Det kommer bli aktuellt att reglera befintliga markavvattningsföretag. Kommunen ansöker om omprövning hos Mark- och miljödomstolen.

Arrenden och nyttjanderättsavtal

En stor del av marken ingick tidigare i jordbruksarrende, vilket numera är uppsagt. Inom planområdet finns följande arrenden och nyttjanderättsavtal:

Typ av rättighet	Ändamål	Avtalspart	Konsekvenser
Nyttjanderätt för tele (aktnr: 87/1163)	Nyttjanderätt för tele	Till förmån för Skanova på fastighet Dingtuna-Olsta 3:1	Rättighetsområdet föreslås bli dels allmän plats (Skydd, Natur, Gata) och dels kvartersmark (Bostad). Vid planens genomförande kan rättigheten komma att upphävas.

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighet	Konsekvenser
Mätbandet 1	Planläggs för bostadsändamål. Tidigare byggrätter för kontor och icke-störande småindustri kommer ej att genomföras.
Hultagården 1	Planläggs för bostadsändamål. Tidigare byggrätter för handel, kontor och icke-störande småindustri kommer ej att genomföras.
Övriga fastigheter inom planområdet	Planläggs för olika ändamål, främst bostäder och naturmark. Västerås stad är idag ensam ägare av dessa fastigheter.

Tekniska frågor

Utbyggnad och drift av allmän plats

Västerås stad ansvarar för utbyggnad och drift av allmän platsmark inom planområdet.

Utbyggnad kvartersmark

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

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, samt kablar för el och kommunikation, ska ske i samråd med blivande fastighetsägare/byggaktörer, Västerås stad, Mälarenergi och ägare av berörda ledningar och vägar.

Mälarenergi och andra ledningsdragande bolag bekostar utbyggnad av ledningsnäten vilket finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Flytt av befintliga ledningar och kablar bekostas huvudsakligen av Västerås stad. Flytt av ledningar ska ske i dialog med ledningsägare. Mälarenergi bygger ut brandpostnätet enligt gällande riktlinjer.

Vissa VA-ledningar inom planområdet, som idag ligger under vad som blir kvartermark, kommer att flyttas och förläggas under de nya gatorna. Det rör sig om trycksatta ledningar som kan ges en friare placering än ledningar som kräver självfall. Dessa ledningars nuvarande läge har inte säkrats med några u-områden.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Västerås stad ansvarar för alla kostnader för utbyggnad och drift av den allmänna platsmarken inom planområdet. Kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt lagen om allmänna vattentjänster. Det finns inga skäl att tro att kostnaderna för utbyggnad och drift av allmän plats och allmänna anläggningar kommer att vara ovanligt höga i det här området jämfört med andra platser i staden. Intäkterna för detaljplanen tillkommer Västerås stad genom försäljning av mark. Exploateringsstrycket i staden är högt och det är sannolikt att köpare är beredda att betala ganska höga priser för marken. Genom dessa två förutsättningar: de normala exploateringskostnaderna och det höga exploateringsstrycket, kan man dra slutsatsen att det sannolikt uppstår en samhällsekonomisk vinst genom detaljplanen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

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

Biotopskydd

Detaljplanens genomförande förutsätter flera dispenser från det generella biotopskyddet. Det gäller ett tiotal odlingsrösen, ett tiotal åkerholmar och två

diken i jordbruksmark. Ansökan om dispens för dessa objekt kommer lämnas in till Länsstyrelsen i enlighet med 7 kap. 11 § miljöbalken

Förorenad mark

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

Konsekvenser

Miljö

Miljö kvalitetsnormer

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

Vattenområden, dagvatten och översvämning

När planen har genomförts kommer förändringar att ha skett i föroreningsmängderna som lämnar området med dagvattnet. I vissa fall, som med PAH16 och BaP, kan man förvänta sig en fördubbling eller mer av halterna i det avrinnande vattnet. I andra fall, som med SS eller oljeföroreningar kan man vänta sig en halvering eller mer av halterna.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	kg/år	g/år	kg/år	kg/år	g/år	kg/år	kg/år	g/år	g/år
Före exploatering	6	73	0,33	0,68	2	17	0,2	0,25	0,61	2100	11	5,6	0,56
Före rening	12	110	0,68	1,3	4,6	32	0,41	0,49	1,3	3700	29	23	2,8
Efter rening	8,7	70	0,25	0,80	2,1	18	0,19	0,22	0,95	1000	3,0	12	1,5

Tabellen visar de antagna föroreningshalterna i det utgående dagvattnet.

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

Planbestämmelser som ska skydda den nya bebyggelsen från översvämning har införts i plankartan och bedöms vara tillräckliga för att avleda vattnet på ett säkert sätt och leda delar av det till platser som kan tillåtas översvämmas. Vid

kraftiga regn leds en del av skyfallsvattnet österut till det befintliga Skälby. Detta sker redan idag och detaljplanens genomförande bedöms inte påverka risken för översvämningar nämnvärt.

Riksintresse

Detaljplanens genomförande kommer att medföra en ökad trafik på både Västerleden och Köpingsvägen som båda är av riksintresse för transporter. Trots planområdets storlek bedöms dock inte den ökade trafiken innebära någon skada på vägnätets funktion som transportleder till Västerås hamn, mer än ytterst marginellt. Detaljplanen innebär inget hinder för den tänkta framtida utbyggnaden av Västerleden, tvärtom ger den förutsättningar för en ökad kapacitet i det viktiga vägnätet genom att den ger plats för en kapacitetshöjande ombyggnation av korsningspunkten Köpingsvägen/Stomnätsgatan.

Natur

När detaljplanen genomförts kommer en stor yta obebyggd mark att ha ersatts av olika slags bebyggelse. Flera objekt med generellt biotopskydd ligger på platser där detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse och kommer, givet att dispens för det kan ges, försvinna. Delar av de värdefulla skogsområden som ingår i planområdet kommer att få bostadsbebyggelse nära inpå brynzonen. Sammantaget innebär planens genomförande negativa konsekvenser för flera av de naturvärden som identifierats i planarbetet, vilket är att vänta när helt obebyggd mark exploateras. De allra mest värdefulla naturvärdesobjekten fredas från exploatering genom att de placeras inom allmän platsmark för **NATUR**, detta gäller också mistelförekomsten i planområdets sydöstra del.

Vad gäller groddjurspopulationerna som har hittats i området bedöms att deras bevarandestatus kan säkras och deras situation rentav förbättras när detaljplanen genomförts. Detta förutsätter att anläggningar på allmän platsmark såsom en groddjurspassage under Västerleden och lämpliga dagvattendammar och lekvatten tillskapas i området, vilket detaljplanen skapar förutsättningar för på den allmänna platsmarken, se separat handling från Sweco 2022-12-07

Markhushållning

Området består till största delen av skogsmark och jordbruksmark.

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Skogsmarken ingår i värdefulla gröna områden i grönstrukturplanen och används idag mestadels som stadsdelsskog/kärnområde för biologisk mångfald och delvis som natur- och rekreationsområde.

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

För större delen av planområdet gäller områdesbestämmelser för Område väster om Skälby, Ob 1075, laga kraft 26 juni 1989. Syftet med områdesbestämmelserna är att de ska säkerställa grundragen i markanvändningen som förberedelse för detaljplaneläggning. Grundragen är att området ska bebyggas med bostäder och småindustri. Planen stämmer överens med områdesbestämmelserna.

I områdesbestämmelserna, laga kraft 1989, beskrivs frågan om byggande på jordbruksmark enligt följande:

”Brukningsvärd jordbruksmark

För tätorten i sin helhet skall till kommunstyrelsen redovisas förslag till framtida strategi för ytterligare planläggning av mark för småhusbyggandet. Härvid torde frågan om jordbruksmarkens användning naturligt aktualiseras. Riksdagens tidigare restriktiva inställning till att utnyttja jordbruksmark för bebyggelse torde inte i dag kunna hävdas med samma tyngd.

För Skälby kan konstateras att beträffande byggbar mark är merparten jordbruksmark. Detsamma gäller de övriga delarna av tätortens närmaste omgivning som kan komma ifråga inom de närmaste åren för

bostadsbyggelse varför det i stort torde vara egalt vilken jordbruksmark som tas i anspråk.”

För planområdet gäller också Översiktsplan för Västra Skälby, ÖP58, antagen av kommunfullmäktige 2004. Med hänsyn till att såväl verksamheter som bostäder föreslås förutsätts verksamheter med liten miljöpåverkan, främst kontor och viss handel. Den nu aktuella detaljplanen har god överensstämmelse med översiktsplanen för Västra Skälby. I ÖP58 behandlas frågan om byggande på jordbruksmark inte över huvud taget och inget nämns heller om byggande på jordbruksmark i länsstyrelsens yttrande över översiktsplanen. Frågan om lämpligheten i att exploatera Västra Skälbys jordbruksmark för bostadsbebyggelse får anses vara avgjord i och med antagandet av områdesbestämmelserna från år 1989.

Hälsa och säkerhet

På en övergripande nivå innebär ett genomförande av detaljplanen inte någon särskild förändring av hälso- och säkerhetsfaktorerna, varken till det bättre eller till det sämre. Detaljplanens genomförande kan väntas leda till marginellt ökade bullernivåer generellt i staden, på grund av den ökade trafiken som de nya bostäderna kommer generera. För de närmaste omgivningarna kan däremot bullret väntas minska en aning när planen genomförts och nya bostadskvarter, bullervallar och -skärmar uppförts mellan det befintliga Skälby och Västerleden och Köpingsvägen. Riskerna för översvämning och olyckor hanteras genom planbestämmelser om utförande och utformning av allmän platsmark så att risknivån sammantaget inte förväntas bli högre än idag.

Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att en stor mängd nya bostäder kommer att tillskapas i en av landets snabbast växande kommuner, vilket i sig kommer ha stora positiva sociala konsekvenser för de familjer som flyttar hit. Majoriteten av kvartersmarken inom planområdet reserveras dessutom för småhusbebyggelse med egna trädgårdar. På så sätt tryggas ett minimum av lättillgänglig friyta nära hemmet för stadsdelens barn. Tillgången till andra

typer av friyta i form av parker och naturmiljöer blir också mycket god och en stor del av stadsdelens invånare kommer att bo i omedelbar närhet till utpekade viktiga grönområden.

Stadsdelens bärande gestaltungsidé, trädgårdsstaden, med bebyggelsen nära gatorna och ett lättöverskådligt gatunät, skapar förutsättningar för en stadsmiljö där den som rör sig till fots eller på cykel kan känna sig trygg. Den allmänna platsmarken i detaljplanen erbjuder människor möjligheten att röra sig genom både naturmiljöer och bebyggda miljöer, vilket också i någon mån är en trygghetsfråga.

Stadsbild och kulturmiljö

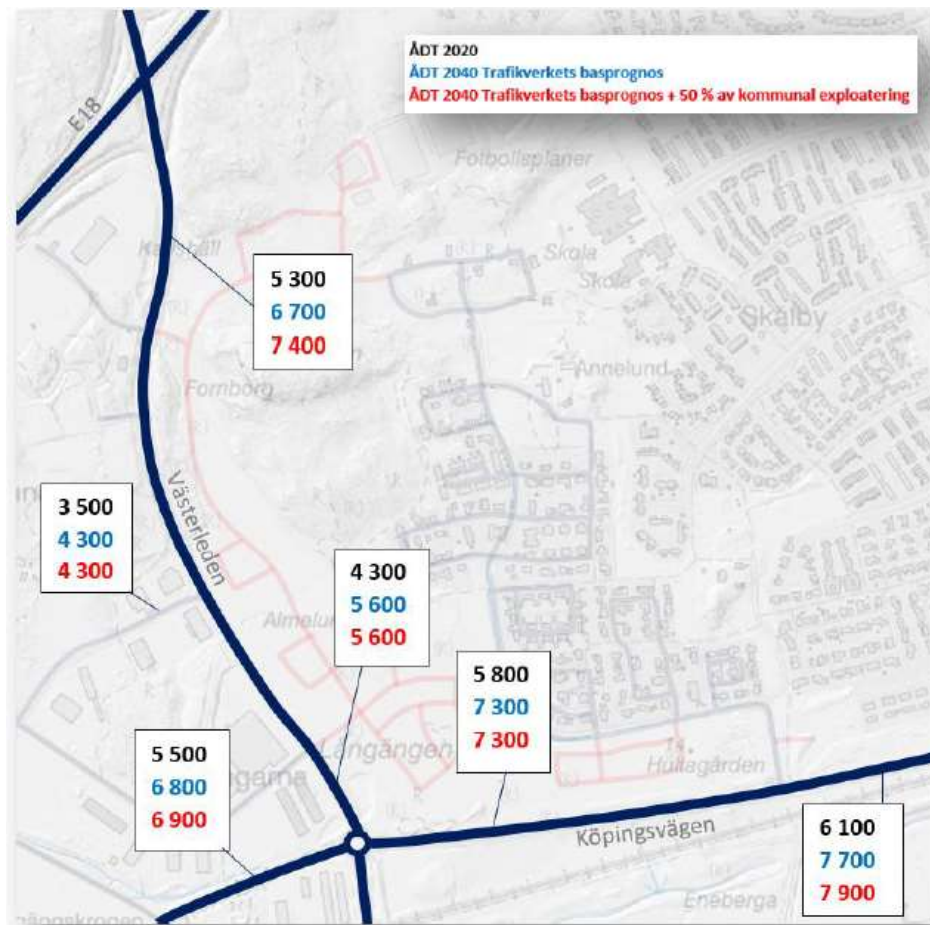
Ett av de bärande dragen i landskapet runt Västra Skälby är dess nord-sydliga riktning, mest framträdande i sprickdalarna. I detaljplanen har det här draget tagits tillvara och förstärkts genom att områdets huvudgata dragits i sprickdalens botten och riktning. Där dalen är som smalast har också bebyggelsen placerats alldeles intill skogsbrynet, med Berghagen i ryggen, vilket ytterligare kommer förstärka känslan av en trång dalgång. Ett annat viktigt karaktärsdrag för området är de många gårdsmiljöer som finns kvar i landskapet, ibland med bebyggelse kvar, men som i fallet med Västra Skälby, ibland med bara rester av trädgårdarna kvar. Detaljplanens genomförande innebär att tre av de fyra äldre gårdstomterna som finns innanför plangränsen bevaras som delar av allmän platsmark. Den fjärde, Karlshäll, ersätts dock med bostadsbebyggelse och med gårdstomten försvinner den sista stora resten av jordbruksmiljö från den norra delen av planområdet.

De viktigaste siktlinjerna i landskapet tas tillvara i detaljplanen genom att områdets gator orienteras längs dessa. På flera platser är de nya gatorna i praktiken förlängningar av befintliga gator i Skälby, vilket är positivt eftersom det gör att siktlinjerna blir ännu längre än de annars hade kunnat bli. Trots detta innebär detaljplanens genomförande att de storslagna landskapsrummen i mångt och mycket försvinner från platsen och bara kommer att finnas kvar i förminskad form allra närmast Köpingsvägen.

Trafik och mobilitet

Den förväntade trafikökningen i närområdet som en direkt konsekvens av detaljplanen väntas bli relativt liten. Det är bara på Västerleden allra närmast Västerledsmotet som ökningen kan väntas bli märkbar, ungefär 10%. På den viktiga infartsleden Köpingsvägen väntas trafikökningen som en konsekvens av detaljplanens genomförande bli bara drygt 2,5%.

Situationen för kollektivtrafiken i staden kan väntas förbättras en aning eftersom den nya stadsdelen kommer innebära att många fler kommer att bo i närheten av busshållplatserna i Skälby och på Köpingsvägen. Samtidigt förväntas inga dramatiska skillnader. Planområdets gator är i samrådsförslaget inte dimensionerade för busstrafik och det är inte möjligt att på något enkelt sätt förlänga stadstrafiken från vändplatsen i Skälby. Efter samrådet, under granskningsskedet, ska möjligheten att kollektivtrafikförsörja stadsdelen utredas.



Bilden visar, för ett antal punkter längs Västerleden och Köpingsvägen, dagens trafikmängder, den prognosticerade trafiken år 2040 om detaljplanen inte genomförs respektive de förväntade trafikmängderna år 2040 när området är färdigbyggt.

Samlad bedömning

Sammanfattningsvis kommer detaljplanens genomförande innebära att ett stort antal nya bostäder tillkommer i ett attraktivt läge. Många av de potentiella negativa konsekvenserna har kunnat undvikas med planbestämmelser som ska skydda mot buller och andra riskfaktorer. De större negativa konsekvenserna

som fortfarande består är förlusten av en betydande mängd brukningsvärd jordbruksmark, biotoper med generell biotopskydd och en av de för området karakteristiska gårdsmiljöerna. Nödvändigheten i att skapa tillräckligt många nya bostäder har här fått väga tyngre, och skogsområdena i stadsdelen har värderats högre än jordbruksmarken i frågan om vilka slags markområden som kan tillåtas bebyggas.

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

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planen stämmer överens med Västerås Översiktsplan ÖP 2026, reviderad 2017. Den stämmer framför allt överens med följande strategier för hållbar utveckling:

Bostäder för alla: En blandning av olika boendeformer, hustyper och upplåtelseformer ger möjligheter för människor i olika åldrar och med olika bakgrund och erfarenheter att mötas.

Balanserad komplettering: Västerås ska fram till 2026 till största delen växa inom den redan byggda staden. Stadsutveckling ska ske genom till exempel komplettering av bebyggelsen inom befintliga stadsdelar där det finns ”överblivna” eller dåligt utnyttjade ytor. Vid all omvandling och komplettering ska en bra blandning mellan nya bostäder, arbetsplatser, skolor, mötesplatser och gröna områden skapas.

Detaljplanen stämmer dock inte helt med strategin *Resurshushållning och Klimatanpassning* där en punkt är att livsmedels- och energiproduktion ska prioriteras på brukningsvärd mark. En del av planområdet består av jordbruksmark, men eftersom markanvändningen verksamheter och bostäder redan är förankrad i områdesbestämmelser Ob1075 (1989) och översiktsplan för Västra Skälby ÖP58 (2004) bedöms en lokaliseringsstudie för byggande på jordbruksmark inte behöva tas fram.

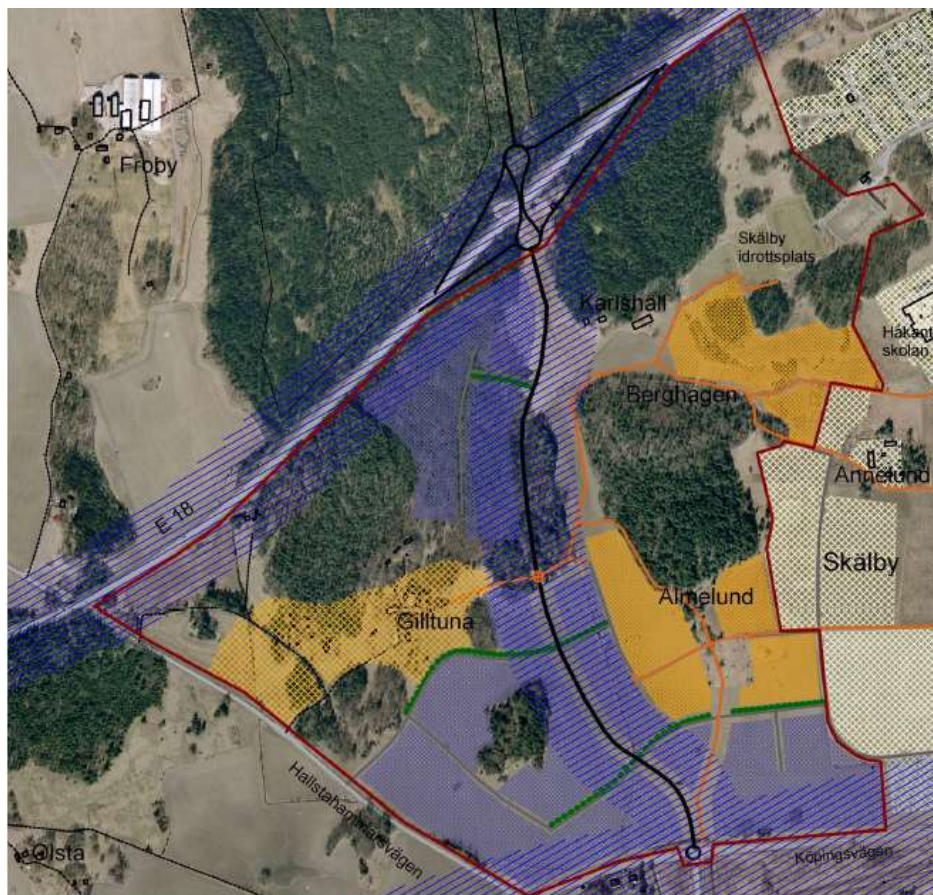
En stor del av området ingår i värdefulla gröna områden enligt grönstrukturplanen. Norra Skälbyskogen, ett område med mindre skogspartier söder om Skälby idrottsplats, Södra Skälbyskogen samt gräsmark söder om Berghagen är de större utpekade områdena.



Kartbild över Västra Skälby med omgivningarna. De mörkare gröna områdena är värdefulla gröna områden enligt grönstrukturplanen.

Planområdet omfattas av Översiktsplan för Västra Skälby, ÖP58 som antogs av kommunfullmäktige år 2004. Detaljplanen stämmer väl överens med översiktsplanen för Västra Skälby som redovisar verksamhetsmark och bostäder på den aktuella marken. Med hänsyn till att såväl verksamheter som

bostäder föreslås förutsätts verksamheter med liten miljöpåverkan, främst kontor och viss handel. För bostäder bör, enligt översiktsplanen för Västra Skälby, ÖP58, exploateringen vara något högre än villor för att bära utgrävningskostnaderna.



Kartbilden visar markanvändningskartan ur Översiktsplan för Västra Skälby, ÖP58. Orange områden ska illustrera huvudsakligen bostäder; blå områden ska illustrera huvudsakligen verksamhetsmark.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

En del av en ursprungligen mycket större detaljplan finns kvar i sydost, Västra Skälby etapp II, dp1216, laga kraft 1993-11-16. Användningen är kontor, handel och icke störande småindustri i två våningar. Planen är aldrig genomförd i den här delen. Genomförandetiden gick ut 2000-12-31 och planen ersätts med den nu aktuella detaljplanen.

I den sydöstra delen berörs också en del av detaljplan dp 736, laga kraft 1975-04-21. Marken som berörs är i den planen reglerat som park eller plantering.

En mindre del av detaljplan dp 741, laga kraft 1976-03-29, berörs. Genomförandetiden har gått ut. Anslutningsvägen till Skälby idrottsplats och en del av parkeringsplatserna samt klubbstugan vid entrén ligger inom dp 741. Ändamålet är park eller plantering samt område för gatutrafik.

För så gott som hela planområdet gäller områdesbestämmelser för Område väster om Skälby, Ob 1075, laga kraft 26 juni 1989. Syftet med områdesbestämmelserna är att de ska säkerställa grunddragen i markanvändningen som förberedelse för detaljplaneläggning. Grunddragen är att området ska bebyggas med bostäder och småindustri. Detaljplanen stämmer överens med områdesbestämmelserna. Områdesbestämmelser gäller till dess att de ändras eller upphävs. De upphör automatiskt att gälla när ett beslut att anta en detaljplan för området vinner laga kraft.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planområdet stora omfattning och varierade ändamål kommer att innebära en väsentlig förändring jämfört med dagsläget. Den gällande fördjupningen av översiktsplanen för området (ÖP 58) saknar dessutom miljökonsekvensbeskrivning, vilket ytterligare motiverar att en sådan tas fram för det här omfattande planarbetet.

En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, ska därför upprättas i enlighet med 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen.

Undersökningsråd har skett med länsstyrelsen som delar Västerås stads

bedömning. Miljökonsekvensbeskrivningen kommer att upprättas till granskningsremissen.

Riksintressen

Detaljplanen gränsar till flera vägar av riksintresse: E18, Västerleden och Köpingsvägen. Vägarna ligger utanför planen med undantag av en liten del av Köpingsvägen där korsningen med Stomnätsgatan ingår i detaljplanen. Gällande områdesbestämmelser Ob1075 upphävs i detaljplanen för Västerledsmotet som inte ingår i detaljplanen. Precis söder om planområdet passerar järnvägen som också är av riksintresse. Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Platsanalys

En landskapsanalys har tagits fram av Topia landskapsarkitekter 2021-10-27, se separat handling. Det huvudsakliga topografiska draget som identifieras i landskapet är den för Mälardalen så typiska sprickdalsterrängen. Just här går de uppodlade sprickdalarna i nord-sydlig riktning och varvas med skogsklädda höjder av varierande storlek. På flera platser i området finns rester av jordbruksmiljöer i form av gamla gårdstomter, ofta på små höjder i landskapet. Utredningen rekommenderar att delar av dessa bevaras för att stärka kopplingen till områdets kulturhistoria och ”ge en grön inramning”. De långa siktlinjerna över det stora flacka partiet centralt i området identifieras också som ett värde, liksom siktlinjerna längs de trängre giparna mellan skogsbrynen i norr. Själva skogsbrynen lyfts också fram som särskilt värdefulla. De fungerar ofta som rekreationsområden där gamla stigar trampats upp under många år och erbjuder livsmiljöer för arter som trivs just i brynmiljöerna.

Det befintliga villaområdet Skälby som ligger precis öster om planområdet tas också upp i landskapsanalysen. Man lyfter särskilt fram förekomsten av trädgårdar och närheten till rekreationsområden som stora kvaliteter att bygga vidare på.

Bebyggelse

Bebyggelse

Endast en befintlig byggnad finns inom planområdet, i nordost. Det är klubbstugan som tillhör Skälby idrottsplats.

Mark och vatten

Naturmiljö

Skogsmarken ingår i värdefulla gröna områden i grönstrukturplanen och används idag mestadels som stadsdelsskog/kärnområde för biologisk mångfald och delvis som natur- och rekreationsområde. En naturvärdesinventering har genomförts av Calluna AB, 2021-10-18, se separat handling. Genom denna identifierade man ett dussin objekt med olika hög grad av naturvärden.



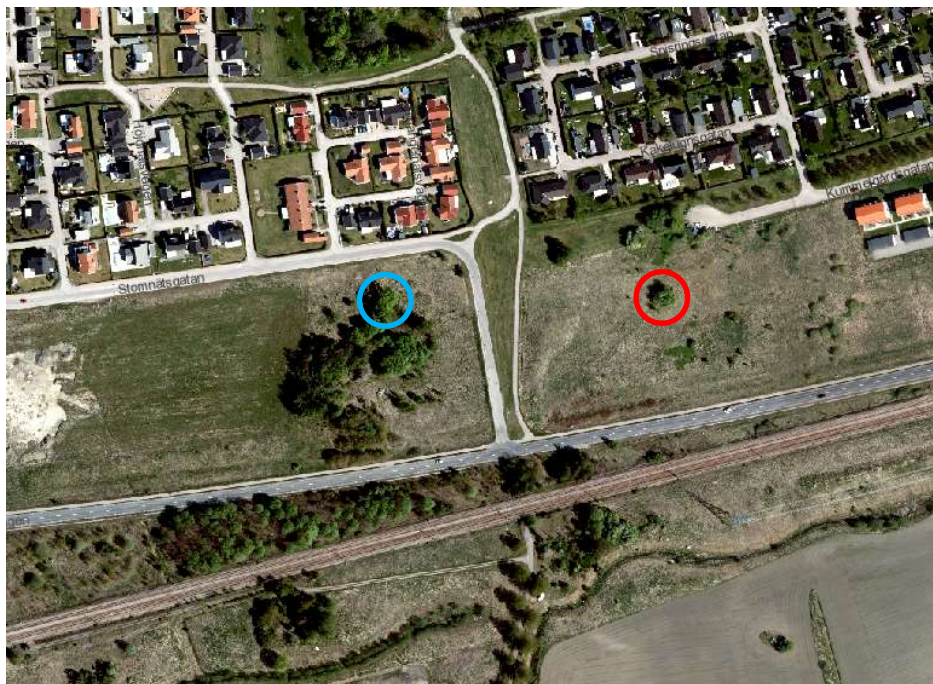
Kartbilden visar de naturvärdesobjekt som identifierades vid inventeringen. Mörkare färg indikerar ett högre naturvärde. (Calluna AB 2021-10-18)

Objekten med allra högst naturvärde är kopplade till groddjursförekomster eller stor förekomst av rödlistade och hävdgynnade arter. Flera av de andra identifierade objekten har värden som är kopplade till förekomst av blommande växter och träd och andra hävdgynnade arter som annars är sällsynta i rena åkerlandskap. Ofta är dessa platser rester efter gårdstomter med trädgårdar.

Det finns ett antal objekt med biotopskydd i planområdet. Det rör sig främst om åkerholmar och odlingsrösen, men också några diken och småvatten.



Kartbilden visar objekt med generellt biotopskydd från naturvärdesinventeringen. (Calluna AB, 2021-10-18)



Kartbild över planområdet östra del som delvis inte ingick i naturvärdesinventeringen. Röd markering visar en åkerholme som vid besök på platsen bedömdes omfattas av det generella biotopskyddet. Blå markering visar en mistelförekomst.

Rekreation

Det finns inga ordnade parker inom planområdet idag. Det finns heller inga offentliga lekplatser inom planområdet. Närmaste kommunala lekplats finns i Skälbyområdet.

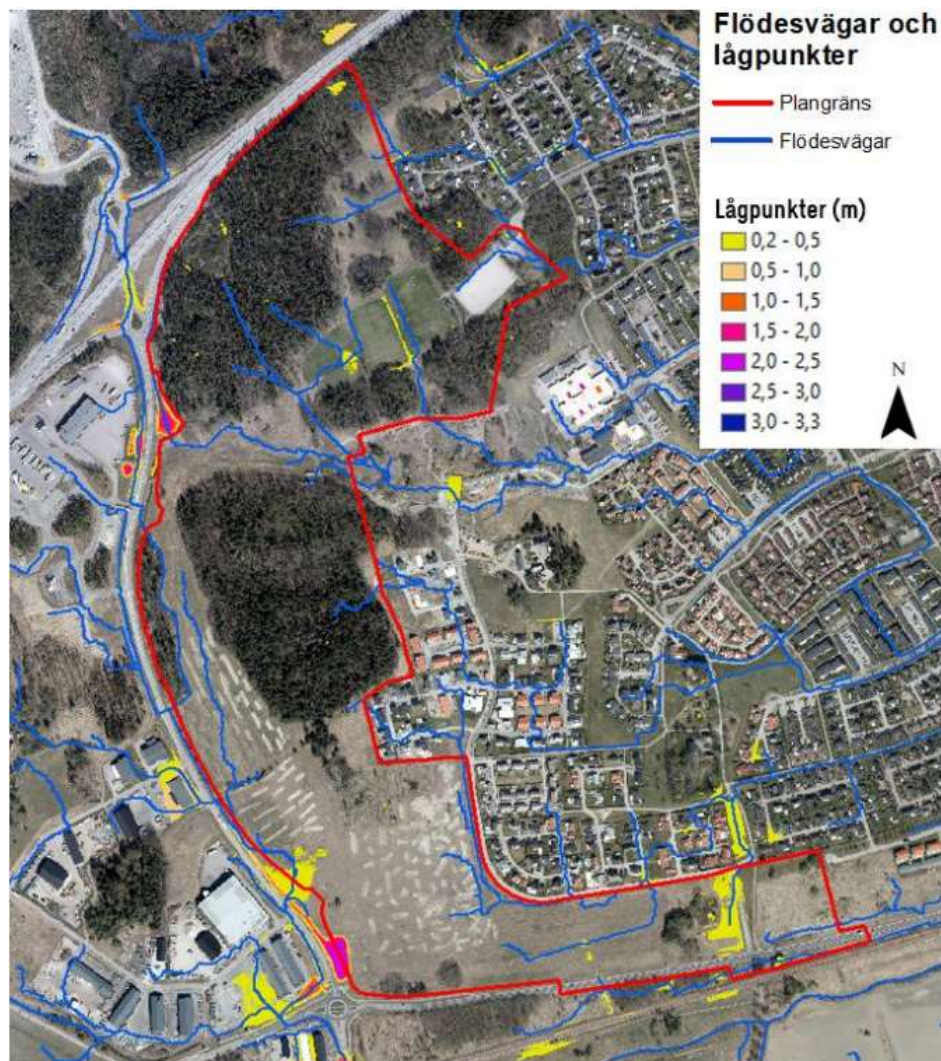
Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har tagits fram av Tyréns 2021-05-28.

Se separat handling. Utredningens generella slutsatser är att marken är möjlig att bebygga på det avsedda sättet, men att grundläggning på pålar är att föredra där byggnaderna överstiger en våning.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Dagvattenutredning har tagits fram av Sweco 2022-10-18, se separat handling. I utredningens kartläggning av befintliga förhållanden framkom det att grundvattennivåerna i området generellt sett är höga – vid några mätningar bara drygt 30 centimeter under markytan. Idag tas dagvattnet i området omhand genom en serie dammar och diken, vissa i kulvert. På några platser riskerar vatten idag att bli stående vid kraftiga regn. Detta gäller främst marken allra närmast nordväst om korsningen Köpingsvägen/Stomnätsgatan samt en bit mark intill Västerleden norr om korsningen med Långängsvägen.



Kartbild som visar lågpunkter som riskerar att vattenfyllas vid kraftiga regn, ur dagvattenutredningen (Sweco 2022-10-18).

Fornlämningar

Kända fornlämningar finns i området och arkeologiska undersökningar har genomförts. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Markingrepp får inte ske utan tillstånd från Länsstyrelsen.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och bilvägar

Planområdet saknar i stort ordnade gång- och cykelvägar och andra gator. Undantaget är en del av Köpingsvägen och Stomnätsgatan i planområdets sydöstra del samt två kortare gång- och cykelvägar vid Skälby IP och korsningen Köpingsvägen/Stomnätsgatan.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafik är stadslinje 1 som har sin ändhållplats vid Skälbygatans vändslinga. Turtätheten är hög, med mellan fyra och sex turer per timme under dagtid. På Köpingsvägen går också länsbussar.

Järnväg

Mäljarbanan passerar precis söder om planområdet och utgör på en sträcka dess södra gräns.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar, elledningar, fjärrvärme, tele, bredband finns framdragat i närheten av planområdet.

Risker och störningar

Buller

Planområdet är utsatt för buller utifrån från två håll: vägbuller västerifrån från Västerleden och väg- och järnvägsbuller söderifrån från Köpingsvägen och Mäljarbanan. Det förväntas också komma en del vägbuller från de planerade huvudgatorna genom området. En första översiktlig bullerutredning togs fram

av Efterklang 2021-04-30 och en mer detaljerad togs fram 2022-09-01, se separata handlingar. För resonemang om den detaljerade utredningen, se avsnitt ”Planförslag, risker och störningar, buller”. Vid framtagandet av den översiktliga utredningen fanns inget bebyggelseförslag för planområdet och bullervärdena var därför att betrakta som schablonartade förutsättningar för planarbetet. Stora delar av planområdets sydöstra hörn antogs få bullernivåer mellan 55 och 60 dBA ekvivalentnivå och mellan 70 och 75 dBA maximalnivå som högst, givet en bullerskärm mot Köpingsvägen. Värdena var alltså höga men inom ramen för riktlinjerna vid fasad. Bullerskyddade uteplatser kunde vara möjliga att ordna om de placerades så att huvudbyggnad och komplementbyggnader skärmar av bullret ytterligare, enligt utredarens bedömning. Slutsatserna gällde också för den norra halvan av planområdet med undantag för det kvarter som föreslås bebyggas med terrasserade punkthus. Där beräknades värdena vid fasaden på den översta våningen vara så höga att enkelsidiga lägenheter bara kunde tillåtas om de blir mindre än 35 kvadratmeter.

Farligt gods, olycksrisker och skydds-zoner

Riskutredning har tagits fram av Fire 2022-09-23, se separat handling. Utredningen rekommenderar ett generellt skyddsavstånd mellan Västerleden och bebyggelse på 40 meter och att denna zon utformas på ett sätt som inte ”uppmuntrar till stadigvarande vistelse”. Vidare rekommenderas att grupp-bostaden och förskolan placeras åtminstone 100 meter från Västerleden och att andra byggnader inom 100 meter från Västerleden förses med möjlighet att stänga av ventilationssystemet eller luftintag. Vad gäller avstånd till järnvägen rekommenderas även där att byggnader inom 100 meter från den har sitt friskluftintag placerat bort från järnvägen och att minst en utrymningsväg ut ur byggnaden ska finnas på motsatt sida från järnvägen.

Ljusstörningar

Ljusbullerutredning har tagits fram av Lightbureau 2022-02-23, se separat handling. Utredningens slutsats är att det inte kan förväntas några särskilda ljusstörningar från industriområdena kring planområdet.

Skred och ras

Geoteknisk utredning har tagits fram av Tyréns 2021-05-28, se separat handling. Sammanfattningsvis finns inga problem med markstabiliteten i planområdet.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns på platsen.