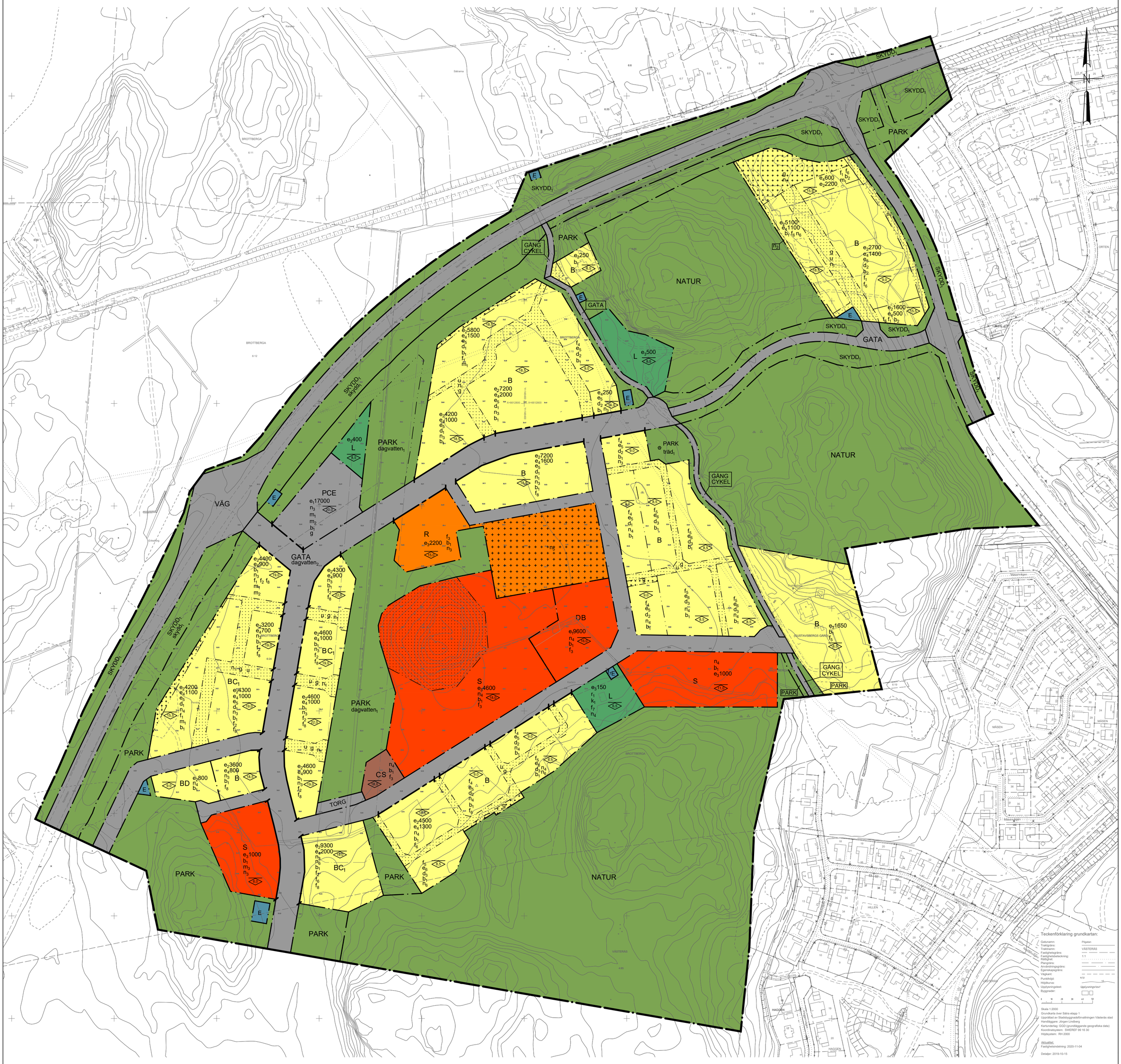
# PLANKARTA




## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

### GRÄNSER

Planområdesgräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

Egenskapsgräns och administrativ gräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

| | |
|---|---|
| VÄG | Väg |
| GATA | Gata |
| GÅNG | Gångväg |
| CYKEL | Cykelväg |
| PARK | Park |
| NATUR | Naturområde |
| SKYDD1 | Vägslänt, dike och bullerskydd |
| TORG | Torg |

#### Kvartersmark

| | |
|---|---|
| B | Bostäder |
| C | Centrum |
| C1 | Möjlighet till centrumändamål i bottenvåning |
| D | Vård |
| E | Tekniska anläggningar |
| L | Odling |
| P | Parkering |
| R | Besöksanläggning |
| S | Skola |

### Egenskapsbestämmelser för allmän plats

#### Mark och vegetation

| | |
|---|---|
| träd1 | Träd med mistel får inte fällas. |
| dagvatten1 | Marken är avsedd för dammar, diken och översvämningsytor. |
| dagvatten2 | Marken är avsedd att inrymma dagvattenlösningar för infiltration och fördröjning av dagvatten. |

#### Skydd mot störningar

| | |
|---|---|
| skydd1 | Buller- och avåkningsskydd ska uppföras längs Norrleden med en lägsta höjd av 3,0 meter ovan Norrledens marknivå. |

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### Bebyggandets omfattning

Utnyttjandegrad

| | |
|---|---|
| e1 000 | Största tillåtna bruttoarea i kvm ovan mark. Inglasad balkong inräknas. |
| e2 000 | Största tillåtna bruttoarea i kvm för flerbostadshus ovan mark. Inglasad balkong inräknas. |
| e3 000 | Största tillåtna byggnadsarea i kvm. |
| e4 000 | Största tillåtna byggnadsarea i kvm för flerbostadshus. |
| e5 | Vid radhus, kedjehus och parhus får högst 50 % av fastigheten bebyggas. Utöver detta får carport och skärmtak om sammanlagt 20 kvm uppföras per tomt. |
| e6 | Vid friliggande en- och tvåfamiljshus får högst 35 % av fastigheten bebyggas. |

Begränsning av markens utnyttjande

| | |
|---|---|
| | Marken får inte förses med byggnad |
| | Marken får endast förses med komplementbyggnad |

Höjd på byggnader

| | |
|---|---|
| 0,0 | Högsta nockhöjd i meter |

#### Fastighetsstorlek

| | |
|---|---|
| d1 | Vid radhus, kedjehus och parhus ska minsta fastighetsstorlek vara 150 kvm. |
| d2 | Vid radhus, kedjehus och parhus ska minsta fastighetsstorlek vara 180 kvm. |
| d3 | Vid friliggande en- och tvåfamiljshus ska minsta fastighetsstorlek vara 500 kvm. |

#### Utformning

Inom B, BC1, PCE, R, S, CS, DB: Varje enhet så som ett trapphus med tillhörande lägenheter, radhus, kedjehus eller parhus ska gå att avläsa genom variation i till exempel fasadmaterial, färg eller utformning. Bottenvåning gestaltas med extra omsorg och i hus med fler än tre våningar ska bottenvåning markeras med till exempel avvikande material och/eller färg.

| | |
|---|---|
| f1 | Byggnader ska utformas så att de klarar gällande riktvärden för buller. Där riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad överskrids, se planbeskrivning sida 49-52, ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Vid annat val av utformning ska det i bygglovsskedet redovisas att riktvärden för buller klaras. |
| f2 | Huvudbyggnadens bottenvåning mot allmän platsmark för gata ska ha en rumshöjd på minst 3,5 meter. |
| f3 | Större enskilda byggnader bryts ner i skala för att minska känslan av storskalighet. |
| f4 | Endast radhus, kedjehus och parhus. |
| f5 | Endast frilligande en- och tvåfamiljshus. |
| f6 | Bebyggelsen ska anpassas efter den naturliga marknivån för att passa in i landskapet. Höjdskillnader ska tas upp med suterrängvåning eller trappning. |
| f7 | Byggnader ska utformas med hänsyn till soldattorpet och utformas med sadeltak. |
| f8 | Inga utstickande balkonger mot allmän platsmark för gata. Franska balkonger och indragna balkonger tillåts. |

#### Utförande

| | |
|---|---|
| b1 | Färdigt golv ska anläggas minst 0,2 meter över angränsande gata. |
| b2 | Färdigt golv ska anläggas minst 0,2 meter över Vallbyleden. |

#### Markens anordnande och vegetation

| | |
|---|---|
| n1 | Marken ska inrymma dagvattenlösningar för infiltration och fördröjning av dagvatten från hårdgjorda ytor. |
| n2 | Marken är avsedd för ett avskärande dike mot naturmarken. |
| n3 | Förgårdsmark ska finnas till en minsta bredd på 1,5 m från fasad till allmän platsmark för gata. |
| n4 | Förgårdsmark ska finnas till en minsta bredd på 2 m från fasad till allmän platsmark för gata. |
| n5 | Marken är avsedd för nedsänkta översvämningsytor. Marknivån för idrottsplanen ska vara 0,5 meter lägre än angränsande kvartersmark och angränsande gator. |
| n6 | Markytan för trädgårdar och bostadsgårdar ska följa den naturliga marknivån för att möta upp angränsande naturmark. |

#### Rivningsförbud

| | |
|---|---|
| r1 | Soldattorpet får inte rivas. |

#### Varsamhet

| | |
|---|---|
| k1 | Soldattorpets fasad med färgsättning, fönstersättning samt fönsterfoder ska bevaras. Ny takbeklädnad skall utföras likt befintlig. |

#### Skydd mot störningar

| | |
|---|---|
| m1 | Placera friskluftsintaget högt upp på den sida av byggnaden som ej vetter mot farligt godsled. Varje lokal/utrymme ska ha tillgång till minst en utrymningsväg i byggnadens fasad som vetter bort från farligt godsled. |
| m2 | Fasad som vetter mot farligt godsled ska vara en brandskyddad fasad. Byggnaders taktäckning ska vara obrännbar. |
| m3 | Krav på bullerskydd och bullerdämpande åtgärder för skolgård. |

#### Utfart och stängsel

Utfartsförbud med användningsgräns

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Administrativa bestämmelser kvartersmark

Markreservat

Underjordiska ledningar

| | |
|---|---|
| u | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar |

Gemensamhetsanläggning

| | |
|---|---|
| g | Markreservat för gemensamhetsanläggning |

#### Administrativa bestämmelser för hela planområdet

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet

## INFORMATION

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten för byggandet av en ny hållbar stadsdel i Västerås där tyngdpunkten ligger på bostäder med tillhörande service såsom skolor, äldreboende, mötesplatser och lokaler för centrumändmål.

En blandning av olika bostadstyper och verksamheter prövas i detaljplanen med utgångspunkt i att det ska vara tryggt, tillgängligt och lätt att leva hållbart i Sätra.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa och utveckla en stor del av områdets höga natur- och rekreationsvärden samt trygga goda trafiklösningar inom planområdet.

Detaljplanen hanteras enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för
# Sätra etapp 1
Västerås

2021-03-16 Stadsbyggnadsförvaltningen

Felix Blomstergren, Planarkitekt
Linus Sandberg, Planarkitekt

Skala 1:2000 A1
0 20 40 60 80 100 200 m

| Beslutsdatum | Instans |
|---|---|
| Antagande 2021-05-06 | KF |
| Laga kraft 2021-09-10 | MMÖD |

Till planen hör:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationskarta
Fastighetsförteckning

Dp1913