



# Detaljplan för Litslunda 1:4 Skästa Byväg, Västerås Dp 1920

**PLANBESKRIVNING**  
2020-12-08 rev. 2021-04-20  
**LAGA KRAFT 2021-05-27**  
Standardförfarande  
Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad  
Diarienummer 2018/00047

# Innehållsförteckning

INLEDNING .....	3
PLANFÖRSLAG .....	4
Övergripande gestaltningsidé .....	4
Bebyggelse .....	4
Mark och vatten.....	5
Infrastruktur.....	8
Risker och störningar .....	9
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	10
Organisationsfrågor .....	10
Fastighetsrättsliga frågor .....	10
Tekniska frågor .....	12
Anmälan och tillstånd.....	12
Ekonomiska frågor .....	12
KONSEKVENSER .....	14
Miljökvalitetsnormer .....	14
Hållbarhetsbedömning.....	14
FÖRUTSÄTTNINGAR .....	16
Tidigare ställningstaganden.....	16
Platsanalys .....	17
Bebyggelse .....	17
Mark och vatten.....	18
Infrastruktur.....	212
Risker och störningar .....	22

# Inledning

## Syfte

Syftet med planen är att utreda möjligheten att bygga nya bostäder som friliggande småhus och radhus/parhus samt en ny förskola. Bebyggelsen ska anpassas till kulturlandskapet och ansluta till befintligt småhusområde avseende placering och gestaltning.

## Ägandeförhållanden

I planområdet ingår fastigheten Litslunda 1:4 som ägs av Johnny Börjesson.

## Huvuddrag

Planen möjliggör uppförande av 24-26 bostäder som friliggande hus och radhus/parhus samt förskola. Området kommer att nås via en gata som ansluter till Skästa byväg (väg 638). I områdets västra del planeras en dagvattendamm. Söder om föreslagen bebyggelse planeras lekplatser med en pulkabacke som ska utföras av överblivna jordmassor.

## Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade §163, 2019-06-12, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

## Planhandlingar

- Plankarta med illustrationsplan och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

## Utredningar

- Dagvattenutredning, *WRS*, 2019-12-19
- Naturvärdesinventering, *Naturföretaget* 2019-07-03

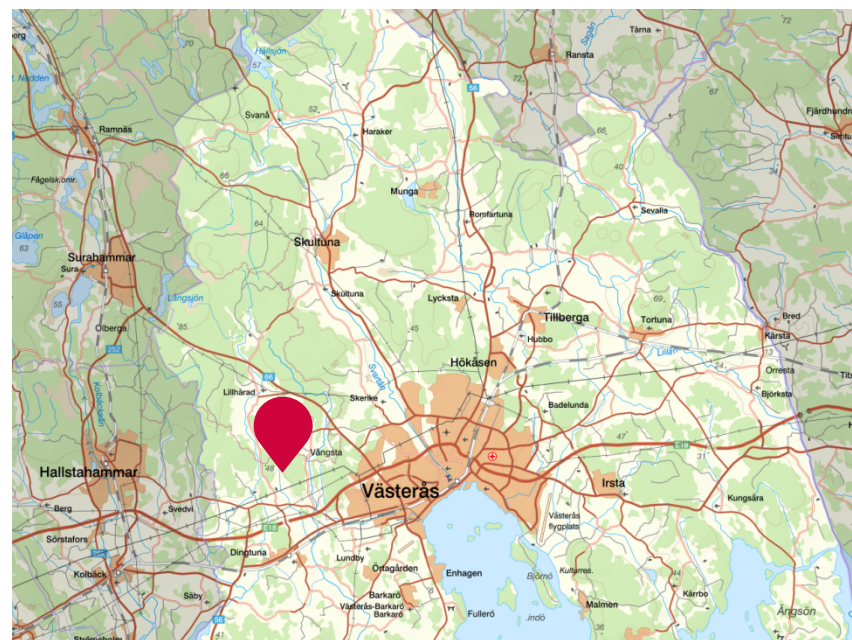
- Geoteknisk undersökning, *Gren Consulting AB*, 2019-11-14
- Teknisk försörjning, *Johnny Börjesson*, 2020-01-25
- Lokaliseringsstudie, *Johnny Börjesson*, 2020-02-17
- Utredning avseende brandposter, *Johnny Börjesson* 2019-12-12
- PM Bedömning av risk för grundvattenkälla, *InfraGeoTech*, 2020-10-14

## Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utarbetats av Anna Hammarbäck från AIX Arkitekter i samarbete med kompetenser från Västerås stad och fastighetsägare.

## Läge

Planområdet utgör en fjärde etapp av ett nybyggt småhusområde som kallas ”Skästa Hage”. Det omfattar c:a 8 ha och ligger i Lillhärad i anslutning till väg 66, väster om Västerås stad.



Figur 1. Planområdets läge

# Planförslag



Figur 2. Illustrationsplan, Mälark

## Övergripande gestaltningsidé

Planförslaget är utformat för att möjliggöra en fortsättning på det tidigare uppförda småhusområdet, "Skästa Hage". Målsättningen är att skapa en lantlig miljö med småhus placerade i mindre grupper, skilda åt genom grönytor och omgivna av kulturlandskapet. Bebyggelsen anpassar sig till terrängen och landskapet. I denna etapp möjliggörs också 8 radhus för ett varierat bostadsutbud. Dessutom möjliggörs en förskola med två avdelningar.

## Bebyggelse

Inom området föreslås bostäder i form av friliggande hus samt radhus. Inom området östra del finns även möjlighet att uppföra förskola.

En gles och småskalig bebyggelse eftersträvas. Utnyttjandegraden är begränsad till 20 % BYA per fastighet för friliggande hus och 50 % BYA för radhus. Fastigheterna är relativt stora, minst 1300 m<sup>2</sup> per småhus och minst 200 m<sup>2</sup> per radhus. Utöver det finns möjlighet att uppföra komplementbebyggelse enligt Attefallsreglerna. Högsta nockhöjd för bostadshusen är begränsad till 8,5 meter och högsta tillåtna våningsantal är två våningar.

Bebyggelsen ska anpassas till terrängen.

Bebyggelsen ska ha en sammanhållen gestaltning och därför regleras att tak ska utformas med sadeltak eller pulpettak med tegelfärgade takpannor, och att fasad ska utformas med träpanel.



Figur 3. Infart till det befintliga småhusområdet Skästa Hage. Planförslaget är en fortsättning på småhusområdet och kommer att utformas med samma karaktär.

## **Förskola**

Möjlighet till byggandet av förskola föreslås inom området. Förskolan får uppföras i en våning med lokaler för två avdelningar med 15 barn vardera. Tomten är c:a 3400 m<sup>2</sup>, vilket uppfyller Boverkets rekommendationer om minst 40 m<sup>2</sup> friyta per barn och minst 3000 m<sup>2</sup> för förskolegård.

## **Kulturmiljö**

Planförslaget är utformat för att harmoniera med kulturlandskapet och följer principen om att placera bebyggelse i skogsbyn runt omkring det öppna landskapet och åkermarken. Befintlig skogsväg med dike bevaras som gångväg i områdets norra del, och ny angöringsväg anläggs parallellt med dess sträckning. En skogsridå mellan bebyggelse och åkermark bevaras, och det är denna man ser när man närmar sig området.

Stora tomtstorlekar med begränsad utnyttjandegrad och begränsad volymbildning säkerställer en lantlig gleshet och småskalighet. Bebyggelsen ska anpassas till topografin i området.

## **Fornlämningar**

En arkeologisk undersökning har genomförts för planområdet i samband med att tidigare detaljplan 1672 togs fram. Inför nuvarande planarbete har Länsstyrelsen undersökt om fornlämningar kan förekomma på platsen. Ur fornlämningssynpunkt har Länsstyrelsen inte haft något att erinra mot nybyggnation inom området.

Om fornlämningar ändå påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

## **Tillgänglighet**

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar och friytor enligt gällande lagstiftning.

## **Mark och vatten**

### **Naturmiljö**

Planområdet består av tre olika naturtyper: ung björkskog som är planterad på en gammal åker, ung barrskog samt en del av en betesmark som i dagsläget betas av får. Naturmiljön kommer att påverkas, främst genom att några av de utpekade skyddsvärda träden nämligen grova aspar riskerar att försvinna. De högsta naturvärdena finns norr om aktuellt område, där finns ett flertal grövre aspar som i Naturvärdesinventeringen fått naturvärdesklass 3 och 4, ”visst” och ”påtagligt” naturvärde.



Figur 4. Vy över beteshage

En ny damm planeras i områdets mitt.

När planförslaget utvecklas kommer naturmiljön att vara karaktärsgivande och bidra med stora boende- och vistelsekvaliteter.

Kvarvarande naturområden kommer att skötas av samfälligheter genom bl.a. regelbunden röjning av undervegetation och förna (grästillväxt).

Asparna är hålträd och utgör viktig livsmiljö för vissa insekter. Som kompensation för dessa kommer några fällda stammar med död ved att lämnas kvar inom området. Även holkar kommer att sättas upp ca 10 st som kompensation för hålträden och för att gynna fler grova aspar inom betesområdet.

### Areella näringar

Planförslaget som omfattar c:a 8 ha är till övervägande del beläget på skogsmark. En mindre del, c:a 1,8 ha är belägen på betesmark. Denna del ingår i ett större skifte av betesmark.

### Park och lek, idrott och rekreation

Inom området finns öppna ytor som är lämpliga för lek. En pulkabacke planeras att anläggas av överskottsmassor i områdets sydöstra del. I områdets västra del anläggs en friyta för lek och rekreation med dagvattendamm. Närliggande naturområden erbjuder goda möjligheter till rekreation och lek. En lekplats med gungor och andra redskap finns i det tidigare byggda området.

### Geotekniska förhållanden

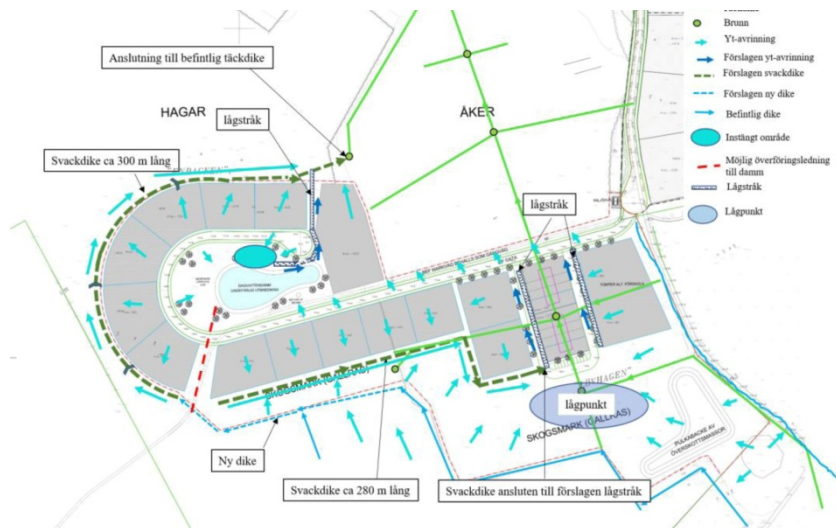
Marken består enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) till större del av glacial lera. Se vidare under rubriken ”Förutsättningar”.

### Vattenområden, dagvatten och översvämning

En dagvattenutredning har genomförts av WRS. Dagvattenmängden bedöms i och med planens genomförande öka något, men under förutsättning att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs, bedöms flödet vid ett 2-årsregn inte öka jämfört med idag.

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att rekommenderade åtgärder i dagvattenutredningen för rening av dagvatten genomförs.

Åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten beskrivs i dagvattenutredningen och består av svackdiken och lågstråk.



Figur 5. Principskiss över föreslagen dagvattenhantering inom planområdet. (WRS)

För recipienten Bodabäcken innebär exploateringen, åtgärderna till trots, en ökning av zink, kadmium, nickel, kvicksilver och PAH jämfört med dagens läge. Ökningen är dock liten i absoluta tal. Recipienten har måttlig ekologisk status till följd av höga halter näringsämnen (fosfor och kväve). I och med föreslagna LOD-åtgärder beräknas fosfor och kväve totalt sett minska från planområdet jämfört med idag.

Befintliga kulverterade diken dras om för att inte hamna under privata fastigheter. Åkerdräneringen behöver också kompletteras och till viss del ersättas av husgrundsdränering. Nya dräneringsledningar anläggs för att avleda dagvattnet till befintlig ledning vid åkermarken i norr. Befintliga öppna diken inom planområdet kommer att behöva täckas eller ledas om.

I områdets västra del planeras det för en damm. Dammen placeras intill en befintlig grundvattenkälla.

För att minimera risker för skador på byggnader och infrastruktur vid extrema regn är det viktigt att planera höjdsättningen så att dagvattnet på ett säkert sätt kan avrinna ytledes via sekundära avrinningsvägar som planområdets vägar och lågstråk. Tomtmark som ligger nära lågpunkter höjdsätts med frånlut från husen. Gator anläggs lägre än färdigt golv i byggnader så att de kan fungera som avrinningsvägar vid kraftiga regn. Inom tomter i väster finns ett instängt område, vatten därifrån kan omledas via lågstråk mellan byggnaderna som mynnar till befintligt täckdike.

Åtgärder för dagvattenhantering beskrivs närmare i dagvattenutredning från WRS.

En bedömning av risk för grundvattenkälla i samband med exploatering har tagits fram av InfraGeoTech. Enligt denna bör man förse dagvattendammen med ett tätskikt i botten om man önskar tillföra dagvatten till dammen. Risken för kontamination bedöms dock vara liten på grund av att det är ett utströmningsområde för grundvatten samt att befintlig lera i botten på dammen är tät och strömningshastigheterna i grundvattnet är låga.

Det kan föreligga risk för bottenuppträckning där lerlagret är tunt eller grundvattenutströmning i dammen om schaktning för dammen går genom lerlagret. Försiktighet ska därför iakttas under schaktningsarbeten.

Övrig risk med att ha grundvatten i dagen är att höjdsättning av markområden måste göras så att en fluktuerande grundvattennivå inte kan nå upp till planerade konstruktioner. Höjdsättning av vägar och byggnader har gjorts för att inte riskera detta. Någon risk med att försörja dammen med grundvatten från dammen från källan bedöms inte föreligga. Risken för att förorenat ytligt grundvatten i jordlagren ska påverka dricksvattenbrunnar i området bedöms som mycket låg.

## Strandskydd

Ett dike i planområdets sydöstra hörn omfattas av strandskydd. Diket är igenlagt sedan 1950-talet och rören är täckta med ett lager jord. Inget vatten rinner ovanpå rören. C:a 75 meter av dikets sträckning berörs. Västerås kommun avser upphäva strandskydd i och med antagande av denna detaljplan. Ansökan om upphävande av strandskydd görs mot bakgrund av att vattendraget mist sin funktion sedan lång tid tillbaka.

## Infrastruktur

### Gång-, cykel- och biltrafik

Den gamla grusvägen som löper norr om bilvägen och söderut mot skogen föreslås bli gång- och cykel samt ridväg.

Befintlig gång- och cykelväg utmed Skästa Byväg förlängs för att ansluta till planområdet. Denna ligger utanför planområdet.

### Parkering och angöring

Angöring sker via ny kvartersgata som ansluter till Skästa byväg som i sin tur ansluter till väg 638. Parkering anordnas på respektive tomt med cirka två bilplatser per tomt. För besöksparkering inom område med radhus föreslås 10 p-platser.

### Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga ändringar för kollektivtrafiken.

### Avfallshantering

Ett miljöhus uppförs vid vändplanen invid planområdets östra del. Sortering av avfall sker där i enlighet med kommunens regler i samarbete med VAFAB Miljö AB.

## Teknisk försörjning

Vattenförsörjning till området sker genom uttag av råvatten från befintliga och nya bergborrade brunnar som pumpas till befintligt vattenverk där vattnet renas för att sedan pumpas ut till distributionsledningar. Inför utbyggnad av planförslaget kommer en översyn att göras av renings- och lagringskapacitet i vattenverket.

Vattendom för vattenanläggning och vattenuttag har fastställts av Mark- och miljödomstolen i maj 2019. I domen ges tillstånd att fortsätta använda befintliga brunnar, anlägga upp till två nya brunnar inom planerat detaljplaneområde, vid behov anlägga ersättningsbrunnar för befintliga och nya brunnar samt ta ut grundvatten från brunnarna för vattenförsörjningsändamål upp till en sammanlagd mängd av 45 m<sup>3</sup> /dygn i genomsnitt per år, dock högst 50 m<sup>3</sup> /dygn i genomsnitt för enskild månad.

Idag finns ett avloppsverk som är dimensionerat för 200 personer och är beläget vid väg 638. Utbyggnad av planförslaget kommer att kräva att avloppsverket byggs ut med en ökad kapacitet för c:a 100 personer. Systemet kompletteras med en utökad slamtankskapacitet. Från fastigheterna avleds spillvatten via självfallsystem till pumpstationer. Från pumpstationer pumpas avloppsvattnet i tryckledning till anslutningspunkt där inkoppling görs till befintlig tryckledning. Spillvattenanläggningen består av både tryckavlopps- och självfallsystem.

Vattenuttag under räddningsinsats säkerställs av en brandpost med kapacitet om 900 l/min som placeras vid vattenverket, alternativt av separat pump vid dagvattendammen. De båda alternativen beskrivs i utredningen ”Brandvattenförsörjning Skästa Hage”

VA-ledningar för försörjning av respektive tomt förläggs i kvartersgata, varför u-område införs på plankartan.



För beskrivning av områdets dagvattenhantering, se rubriken: ”Vattenområden, dagvatten och översvämning”.

En ny transformatorstation anläggs i områdets östra del. En ny högspänningskabel föreslås grävas ner från befintlig transformatorstation vid Skästa Byväg.

Området försörjs med fiber.

## Risker och störningar

### Buller

Området utsätts inte för buller som riskerar att överskrida riktvärden för trafikbuller:

- Högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasader i lägenheter större än 35 m<sup>2</sup>.
- Högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m<sup>2</sup>.
- Högst 65 dB(A) ekvivalentnivå vid lägenheter på högst 35 m<sup>2</sup>.
- Uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

### Skred och ras

Enligt den geotekniska undersökningen kan planområdet delas in i två huvuddelar med avseende på risk för ras och skred

Den ena delen är låglänt, belägen i den sydöstra delen av området. I denna del förekommer jordlager bestående av sedimentära jordarter med förutsättningar för skredrörelser om marken lutar mer än c:a 1:10. Jordbrott kan också inträffa vid större markbelastning

alternativt om fyllning påförs marken med litet större mäktighet med samtidig branta släntavslut. Med relativt flacka släntlutningar vid påförd fyllning samt att större markbelastning, från t.ex. hus, utförs med pålning är denna del av området inte att betrakta så som skredkänsligt.

Den andra delen, belägen i väst, är något mer höglänt och kan delas in i en sydlig och en nordlig del. Den sydvästra delen har jordlagerföljd bestående av friktionsjord på berg varpå denna del är mycket okänslig för skred förutsatt att slänter inte ställs brantare än ca 1:4. Den nordvästra delen av området är att betrakta såsom relativt okänslig för skredrörelser vid måttlig belastning. Vid litet djupare schakter och större fyllningshöjder kan dock vissa risker för skredrörelser förekomma varpå schaktarbeten och val av permanenta slänter måste anpassas efter geotekniska beräkningar.

### Förorenad mark

Planförslaget berör inga kända förorenade områden.

### Radon

Nya byggnader ska ha ett årsmedelvärde av radonstrålning under 200 Bq/m<sup>3</sup>.

# Genomförandebeskrivning

## Organisationsfrågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Ett undantag gäller för användningsområde som avser bostäder och förskola, där genomförandetiden för bostäder påbörjas först efter 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Dessförinnan får endast förskola uppföras.

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

### Huvudmannaskap

Allmän plats för PARK och NATUR förekommer i planförslaget. Allmän platsmark i området ska ha enskilt huvudmannaskap. Skälet är att underlätta en enhetlig förvaltning av befintligt anslutande område och det nya området.

### Ansvarsfördelning för genomförande

Detaljplanen genomförs på privat initiativ vilket innebär att utbyggnaden av vägar, tekniska ledningar och anläggningar, lekplatser och bostadskomplement inom mark som avses bilda samfällighet utförts genom exploatörens försorg och på dennes bekostnad.

### Avtal

Exploateringsavtal kommer inte att behöva tecknas mellan exploatör och kommun.

Planavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

### Arrenden och nyttjanderättsavtal

Delar av området i norr arrenderas idag ut som betesmark för djurhållning. Arrendet kommer att avslutas i samband med planens genomförande för den mark som tas i anspråk.

### Namnfrågor

Inom kvartersmark föreslås gatunamnet vara ”Skästa byväg”.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Planen möjliggör för bildande av nya bostadsfastigheter och en förskolefastighet.

Minsta fastighetsstorlek för friliggande hus är 1300 m<sup>2</sup>. Minsta fastighetsstorlek för parhus/radhus är 200 m<sup>2</sup>.

Ansökan om avstyckning, fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätt sker till Lantmäterimyndigheten.

### Ledningsrätter

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. I dagsläget finns inga allmänna ledningar i området, men det finns ett samarbetsavtal med det kommunala bolaget Mälarenergi AB om ett kommande övertagande av spillvattens- och dricksvattenledningar och planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för spillvatten och vatten.

Anläggningarna kommer att byggas ut av exploatören och ägas och driftas av Mälarenergi efter utbyggnad. För att säkerställa drift av

allmänna ledningar införs markreservat för allmänna underjordiska ledningar i kvartersgata.

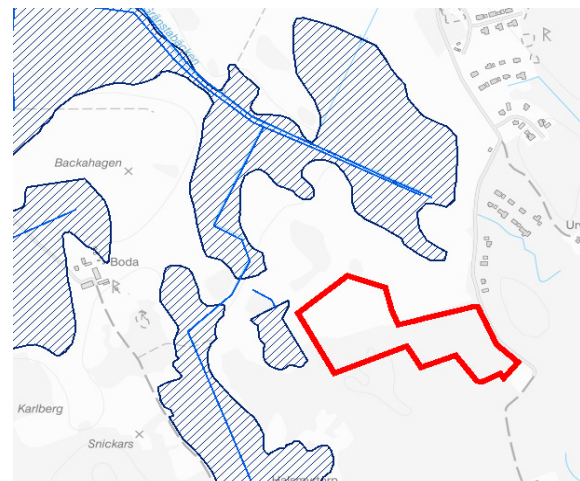
### **Gemensamhetsanläggning och samfälligheter**

Gemensamhetsanläggningar avses bildas för vägar, lek- och uteplatser, dagvattenanläggningar, tekniska anläggningar och övrig kvartersmark som avses utgöra område för bostadskomplement. Blivande fastighetsägare svarar för den framtida driften av gemensamhetsanläggningar efter bildandet av samfällighet.

För in-/utfart till området kan gemensamhetsanläggning bildas för Skästa Byväg. Servitut med rättighetsnummer 1980K-2011/134.2 och 1980K-2011/134.4 kan komma att beröras vid en framtida anläggningsföretagning.

### **Markavvattningsföretag**

Området ligger delvis inom ett område med gammal åkermark som är täckdiket. Stamledningen från täckdikningssystemet mynnar ut i Gränstabäcken ett par hundra meter norr om planerad etapp. Gränstabäcken ingår i ett markavvattningsföretag. Planområdet ingår dock inte i båtadsområdet för markavvattningsföretaget då det ligger på högre mark. Avtal ska tecknas med vattenavledningsföretaget och markägare till täckdikningssystemet för att säkerställa rättigheter att nyttja dessa.



Figur 6. Nedströms planområdet (i rött) ligger markavvattningsföretaget "Lillhäradsbäckens sänkn, Skästa vaf och Harsmyrtorps df 1928" (Båtadsområdet markerat med blått raster) Utklipp från webbGIS (Länsstyrelsen 2019)

### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Planen omfattas inte av några fastighetsindelningsbestämmelser.

### **Servitut och ledningsrätter**

Servitut för väg kan komma att behövas för kommande bostadsområde gällande körförbindelse via Litslunda 1:8. Det kan bildas ledningsrätt för de E-område som är utlagt i detaljplanens nordöstra hörn, och området kan avstyckas för ändamålet elnätstation.

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

Fastigheten Litslunda 1:4 kan avstå mark som blir kvartersmark och allmän platsmark. Denna mark bildar antingen en egen fastighet eller fastighetsregleras till Litslunda 1:8.

Området berörs inte av några befintliga ledningshavare i dagsläget. Hagmarken som tas i anspråk i planen arrenderas idag, varför detta

arrende kommer att minskas i motsvarande omfattning. Fastigheten Litslunda 1:4 bör få ett servitut på väg för att komma åt skogspartiet söder om planområdet.

## Tekniska frågor

### Trafik

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av infrastruktur.

### Teknisk försörjning

Dricksvattenförsörjning sker genom bergsbrunnar och lokalt reningsverk. Avloppshantering sker genom lokalt avloppsreningsverk. Elförsörjning sker genom ny transformatorstation, högspänningskabel och nät. Fiber kommer att finnas i området. Se vidare under rubriken ”Teknisk försörjning” under huvudrubriken ”Planförslaget”.

## Anmälan och tillstånd

### Vattenverksamhet

Tillstånd finns för vattenverksamhet gällande grundvattenuttag. Tillståndet innebär att exploatören som även är ägare till fastigheten Litslunda 1:4 av Mark- och miljödomstolen getts tillstånd enligt miljöbalken att vid Skästa Hage i Västerås kommun,

1. fortsatt använda befintliga brunnar (brunn 1-4) för uttag av grundvatten,
2. anlägga upp till två nya brunnar (”ny brunn”) inom planerat detaljplaneområde,
3. vid behov anlägga ersättningsbrunnar för befintliga och nya brunnar,

4. ta ut grundvatten från brunnarna för vattenförsörjningsändamål upp till en sammanlagd mängd av 45 m<sup>3</sup> /dygn i genomsnitt per år (16 425 m<sup>3</sup> /år), dock högst 50 m<sup>3</sup> /dygn i genomsnitt för enskild månad.

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området. Fornlämningar har dock hittats i tidigare etapper av Skästa Hage. Vid samråd med Länsstyrelsen kring eventuella fornlämningar tidigt i planprocessen meddelades att Länsstyrelsen ur fornlämningssynpunkt inte har något att erinra mot nybyggnation inom planområdet.

### Biotopskydd

Ingen dispens för grundvattenkälla krävs då den skall lämnas intakt och förses med lock som skydd mot föroreningar och säkerhetsrisker.

### Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom eller i anslutning till området.

### Miljö- och hälsoskydd

Tillstånd för damm skall sökas från Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen då den delvis kommer att innehålla dagvatten. Ändring av befintlig avloppsanläggning ska anmälas till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

## Ekonomiska frågor

### Kostnader

Kostnader för exploatering, ledningsdragning, nödvändiga utredningar och andra åtgärder belastar exploatören.

Vid inrättande av gemensamhetsanläggning kan fastighetsägare bli tvungna att betala ersättning för upplåtet utrymme. Vid upphävande av servitut kan fastighetsägare bli skyldig att betala ersättning.

Plankartan medger en byggrätt där kvartersmark med enskilt byggande och kvartersmark för annat ändamål än enskilt byggande kombineras. I byggrätten där plankartan möjliggör användning Förskola (S<sub>i</sub>) finns även möjlighet för användning Bostäder (B) för att skapa en flexibilitet i detaljplanen. Möjlighet finns då att marken kan användas för annan användning än enskilt byggande vilket innebär att de särskilda markåtkomst- och ersättningsreglerna enligt PBL (2010:900) blir tillämpliga.

På fastigheten med kombinationsbestämmelsen ryms en förskola med 2 avdelningar om 15 barn/avdelning, vilket innebär totalt 30 barn. Det är en mindre förskola än kommunen normalt planerar att driva. Det finns däremot möjlighet att driva förskolan i privat regi. Om ingen förskola beviljats bygglov under de 5 första åren av planens genomförandetid kan därefter som ett alternativ bostäder byggas.

# Konsekvenser

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477); vattenförekomster (SFS 2004:660); kemiska föreningar i fisk och musselvatten (SFS 2001:554); eller omgivningsbuller (SFS 2004:675). Det beräknas ske en ökning av zink, kadmium, nickel, kvicksilver och PAH jämfört med dagens läge. Ökningen är dock liten i absoluta tal.

## Hållbarhetsbedömning

### Ekologisk hållbarhet

Skästa är ett lågexploaterat område som ligger långt bort från tätbebyggda områden vilket innebär att exponering för både trafikbuller och luftföroreningar hålls på låga nivåer.

Negativt är att befolkningsunderlaget är för litet för att ha god kollektivtrafikförsörjning till området. Även om fler flyttar till området och fler större hus byggs inom området så kommer området att behålla gles karaktär och därmed blir det inte möjligt att skapa goda kollektivtrafikförbindelser till området. Istället beräknas bilanvändningen att öka.

Brukningsvärd jordbruksmark i form av betesmark kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse och vägar. Det medför en negativ påverkan för såväl resurshushållning som miljöer med biologisk mångfald. Beteshagen, framförallt de områden som tidigare varit åkerholmar, utgör en artrik miljö. Några av de träd som påverkas utgör viktiga strukturer och substrat för många arter. Ett flertal arter av olika pollinerare och bin återfinns i området.

Den nya bebyggelsen innebär att den hårdgjorda ytan ökar och därmed även att dagvattenflöden ökar. Dagvattnet kommer vid regnmängder t.o.m. 2-årsregn att omhändertas lokalt. Trots det beräknas zink, kadmium, nickel, kvicksilver och PAH i recipienten Bodabäcken öka jämfört med dagens läge, ökningen är dock liten i absoluta tal. Fosfor och kväve beräknas totalt sett minska jämfört med idag.

### Social hållbarhet

Området ligger cirka 12 km från Västerås centrum och 7 km från Erikslund där service och handel finns. Närmaste kollektivtrafik är cirka 1,2 kilometer bort vid väg 66. Detaljplanen möjliggör att större friliggande hus byggs. Lekplatser med damm och pulkabacke kommer att anordnas inom området och det finns intill området många ytor för spontan lek, idrott och rekreation. Lekplats med lekredskap finns i det befintliga småhusområdet. Vid uppförande av förskola skapas möjlighet att samnyttja lokaler för aktiviteter/möten som civilsamhället eller staden vill genomföra.

### Ekonomisk hållbarhet

Skästa Hage ligger i anslutning till Lillhärads by. I Lillhärad finns en bygdegård och kyrka, orten saknar dock annan service. Exploateringen antas vara för liten för att utgöra underlag för närmare service än vad som finns idag.

### Samlad bedömning

Bebyggelse i landsbygd med lågeffektiv markanvändning av mark som idag utgör goda förutsättningar för såväl odling som biologisk mångfald, och som skapar bilberoende, är å ena sidan negativt ur hållbarhetssynpunkt. Å andra sidan är en levande landsbygd med ökande befolkning en förutsättning för att kulturlandskapet ska vårdas och brukas, skolor ska drivas och att fler jobb skapas på landsbygden. Utbyggnaden i och med planförslaget möjliggör för

nya målgrupper att befolka landsbygden och välja en livsstil nära natur och kulturmiljö. Utvecklingen i Litslunda/Skästa hage skapar en sammanhängande by med möjlighet till gemensamt ansvarstagande för underhåll av infrastruktur och friytor och delade resurser. Sammantaget bedöms exploateringen vara positiv ur hållbarhetssynpunkt, antaget att en levande landsbygd är en förutsättning för ett hållbart samhälle.

# Förutsättningar

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Detaljplanen ligger inte inom område som utgör riksintresse enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (MB).

### Översiktliga planer

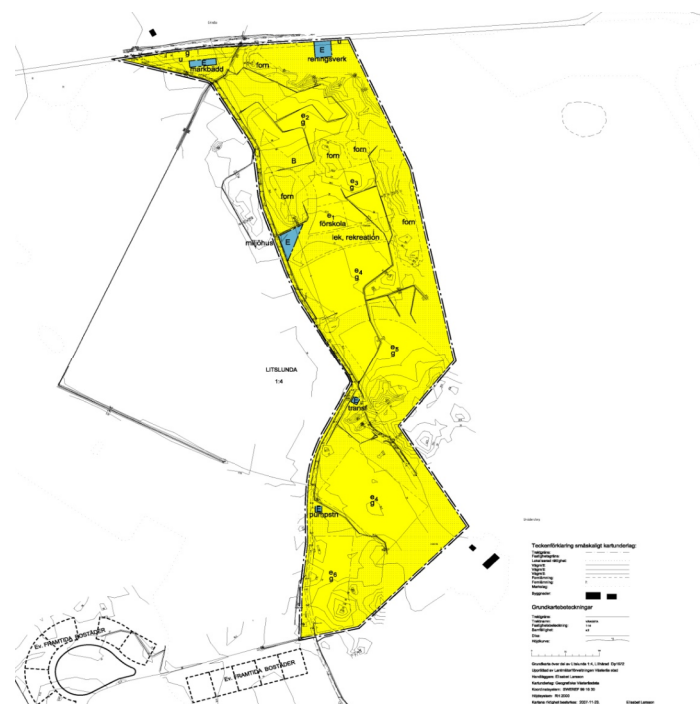
Planförslaget bedöms vara förenligt med ÖP 2026 (revidering antagen 2017). Översiktsplanen anger att synen på byggande på landsorten är positiv under förutsättning att bebyggelsen får en lämplig lokalisering och att husens utformning och placering anpassas till det omgivande landskapet och hänsyn tas till natur- och kulturmiljö och det allmänna friluftslivet.

Översiktsplanen anger att inför byggandet av en grupp om sex eller fler bostadshus ska prövning ske genom upprättandet av detaljplan. Vid prövningen ska hänsyn tas till målen om god mark- och resurshushållning, exempelvis behovet av utbyggnad av vägnät, möjligheter att cykla och åka kollektivt, närhet till samhällsservice, möjligheter till bredbandsanslutning samt planens riktlinjer rörande jord och skogsbruksmark. Vid bedömningen tas också hänsyn till om tillkommande bostäder kombineras med lokal verksamhet och därmed bidrar till en levande landsbygd.

Komplettering av befintliga byar/grupper av hus föredras framför spridd bebyggelse. I riktlinjer för byggnation på jordbruksmark står att brukningsvärd jord- och skogsbruksmark i första hand ska användas till biologisk produktion, där speciellt jordbruksmarken ska prioriteras och att ny bebyggelse är möjlig att pröva även om det innebär avsteg från grundprincipen rörande brukningsvärd jord- och skogsbruksmark.

## Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är inte detaljplanelagt. Planområdet ansluter till detaljplan 1672, som vunnit laga kraft 2008-09-30.



Figur 7. Gällande detaljplan för angränsande område. Etapp 4 syns som skiss i söder.



## Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 163, 2019-06-12, tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Samråd om behovsbedömning har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

## Platsanalys



Figur 8. Vy från gångvägen över åkern med betesmarken i fonden.

Området är en del av Mälardalens jordbrukslandskap som karaktäriseras av öppen jordbruksmark med dungar av träd eller skog på kullar eller åsbildningar. Landskapet är flackt med långa siktlinjer. Stora arealer åkermark ramas in av mer kuperade skogsområden.

Själva planområdet saknar bebyggelse. Marken inom området består av skogs- och betesmark som till viss del tidigare varit odlingsmark. Betesmark finns i väster. En äldre skog finns i områdets sydvästra del. I områdets södra del finns en planterad björkskog som är cirka 25–30 år gammal.

## Bebyggelse

### Bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom området. Nordost om planområdet finns ny bebyggelse, inom detaljplanen 1672 för Skästa Hage, i form av 37 villatomter. Föreslagen bebyggelse är en utökning av småhusområdet. Boda Gård ligger c:a 500 m nordväst om området.



Figur 9. Befintlig bebyggelse

### Särskilt boende

Inga särskilda boenden finns inom området och något behov för dessa har inte heller uppmärksamats.

## Kulturmiljö

Området finns inte med i kommunens *bevarandeprogram, Västerås stadsbebyggelse* och omfattas inte heller av riksintresse för kulturmiljö, men området är en del av kulturlandskapet.

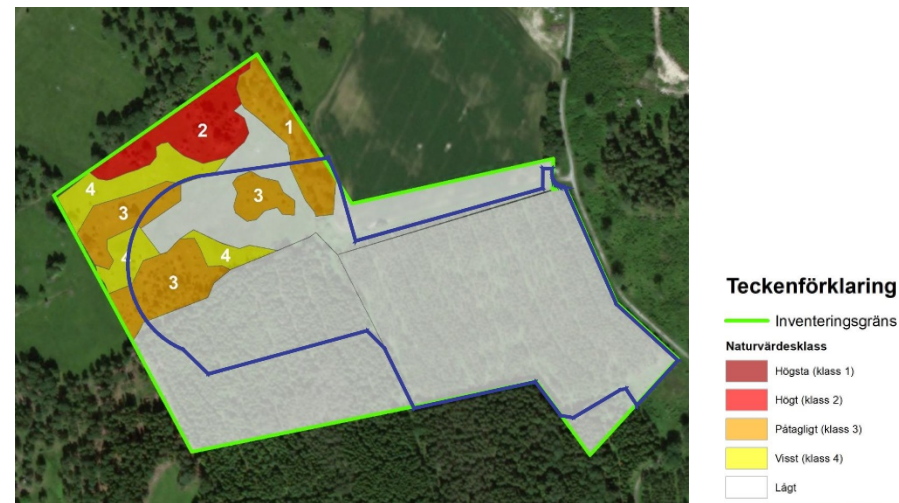
## Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom området. Fornlämningar har dock uppmärksammats utanför planområdet. Fornlämningar har påträffats i norra delen av intilliggande plan. Vid samråd med Länsstyrelsen har man ur fornlämningssynpunkt inte haft något att erinra mot föreslagen bebyggelse.

## Mark och vatten

### Naturmiljö

Planområdet består av tre olika naturtyper: ung björkskog som är planterad på en gammal åker, ung barrskog samt en del av en betesmark som i dagsläget betas av får.



Figur 10. Naturvärdesinventeringens naturvärdesobjekt med planområdet i blå linje och inventeringsområdet i grön linje. Vit siffra hänvisar till numrering av naturvärdesobjekt enligt naturvärdesinventeringen.

En naturvärdesinventering har genomförts i området (Naturföretaget 2019).

Fynd i form av skogsödlor som är fridlyst i hela landet enligt 6 § Artskyddsförordningen har påträffats. Området har getts *Naturvärdesklass 3*. Biotopvärdet bedöms som *påtagligt* då objektet är en hävdad gräsmark med olika strukturer som stenblock och buskar. Artvärdet bedöms som *visst artvärde*. De hävdgynnade arterna som påträffas inom objektet är ganska vanliga, om det är någon form av hävd där de växer.

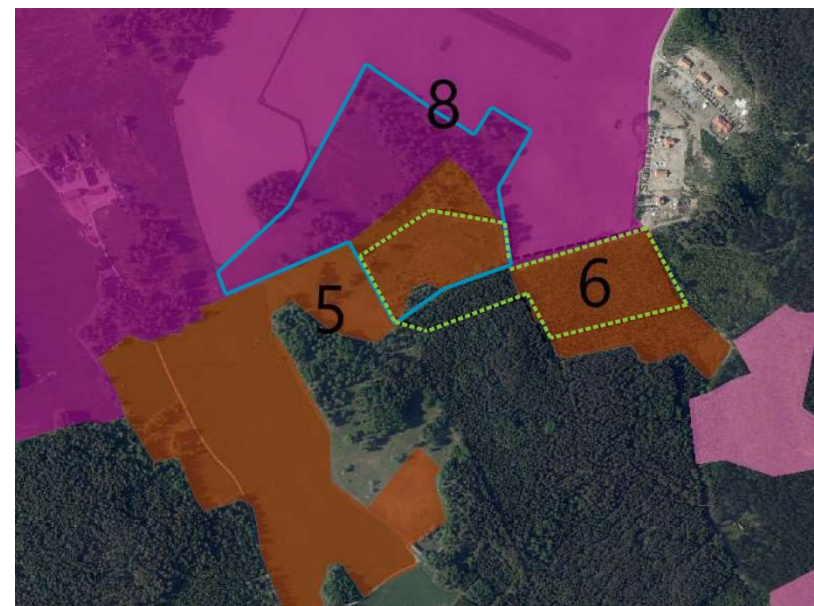
Det finns även ett område med betesmark med äldre aspar. Fem av dessa har bedömts som skyddsvärda träd. I den östra delen av området finns ett flertal grövre aspar som i naturvärdesinventeringen fått naturvärdesklass 3 och 4, ”visst” och ”påtagligt” naturvärde. Ett av dessa beskrivs i naturvärdesinventeringen som grov asp med

bohål, c:a 60-70 cm i diameter. Grova hålträäd räknas som särskilt skyddsvärda träd och samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap 6§ miljöbalken har skett. För att kompensera för träd skall några fällda stammar med död ved lämnas kvar inom området. Även c:a 10 st holkar skall sättas upp i den norra delen av betesmarken som kompensation för hålträden och för att gynna fler grova aspar inom betesområdet.

Norr om planområdet ligger mark med naturvärdesklass 2.

### Areella näringar

Planförslaget som omfattar c:a 8 ha är till övervägande del beläget på skogsmark. En mindre del, c:a 1,8 ha är belägen på betesmark. Denna del ingår i ett större skifte av betesmark. Hela skiftet är c:a 9 ha.



Figur 11. Jordbruksmarkens klassning 1976. Planområdet markerat i grönstreckad linje. Del av planområdet utgör del av betesmarkskifte, markerat i blå linje.

Enligt MB 3§ 4 kap får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

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

Enligt en kartläggning som Kungliga lantbruksstyrelsen gjorde 1971 är marken klassificerad som 5 i hagmarken och 6 i den nu igenplanterade björkskogen.

### Lokaliseringstudie

Fastighetsägaren har upprättat en lokaliseringsstudie med anledning av att planförslaget innebär exploatering på jordbruksmark.

I denna anges för det första att klassningen som gjordes 1976 antas vara felaktig och att aktuell betesmark i denna värderades orimligt högt. Marken uppges inte vara möjlig att plöja och vattendränkt under delar av året. Marken används till bete och karaktäriseras av

- Sank mark i mitten av området som tidvis är vattendränkt med svagt bete med olika typer av sträva gräsarter
- Något högre och bättre betesmark runt den sankna marken
- Stenbunden, ej plöjningsbar terräng i hela området
- Inget aktivt brukande har skett i modern tid.

För det andra beskrivs att nuvarande planförslag anger bästa möjliga placering för att utveckla den samlade bebyggelse som påbörjats i och med tidigare etapper i Litslunda och utnyttja befintlig infrastruktur. Väster om den befintliga bebyggelsen finns betydligt mer brukningsvärd åkermark och i öster medför riksväg 66 trafikbuller.

Sammantaget bedömer utredaren/fastighetsägaren att den del av betesmarken som tas i anspråk har ett lågt jordbruksvärde då betet är svagt och marken är kraftigt stenbunden. Marken ligger intill skogsmark och kommer inte att försämra arronderingen för kringliggande betesmark. Arealen är liten. Jämfört med omkringliggande jordbruksmark är klassningen låg.

### TUVA

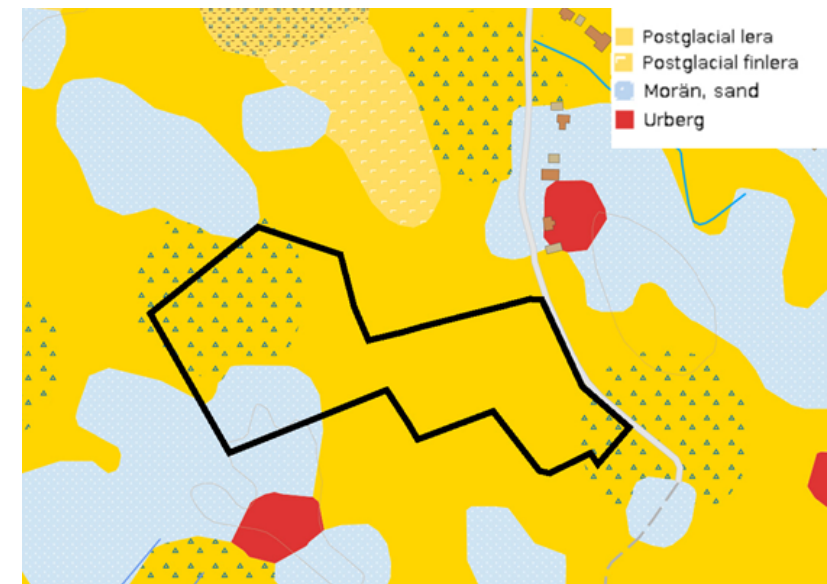
Betesmarken ingår idag i ett åtagande för betesmark i EU, p.g.a. det är upptaget i databasen TUVA från år 2002 och benämns ”kultiverad fodermark”. Enligt planförslaget tas 1,8 ha av den kultiverade fodermarken i anspråk.

### Park och lek

Inom tidigare etapper, det befintliga småhusområdet finns en lekplats. Närområdet består av naturmark och betesmarker. Flera stigar finns i den närliggande skogen och även äldre gamla körvägar för längre promenader finns på flera platser

### Geotekniska förhållanden

Marken består enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) till större del av glacial lera. I områdets nordvästra samt sydöstra del finns partier med hög blockfrekvens på annan jordart än morän. Sydvästra delen av området består av sandig morän.



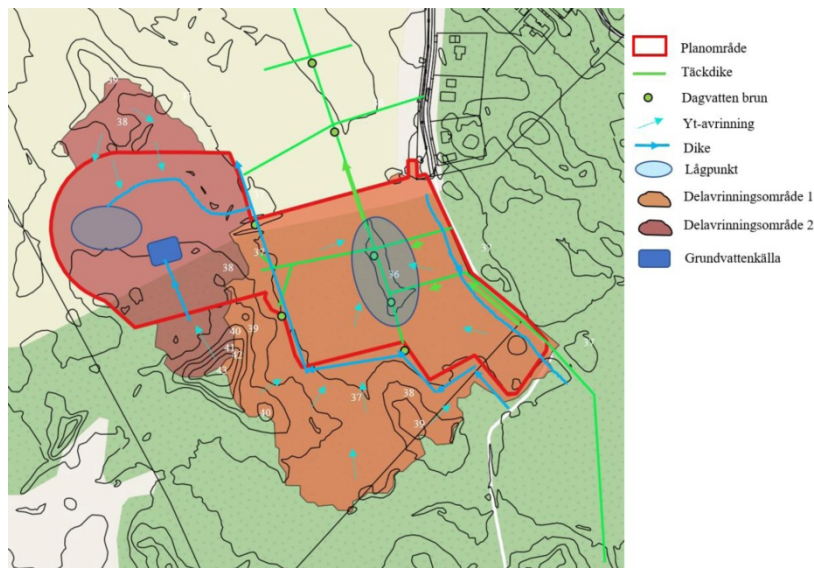
Figur 12. Marken består av postglaciär lera och morän

### Vattenområden, dagvatten och översvämning

En dagvattenutredning är utförd av WRS. Recipienten för områdets dagvatten är Bodabäcken som har måttlig ekologisk status på grund av höga näringsämneshalter. Målsättningen är att nå god ekologisk

status 2027 och uppnå god kemisk status med undantag för de överallt (i alla ytvatten) överskridande ämnena bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Området avvattnas idag i ett täckdikningssystem som mynnar i Gränstabäcken som är en del av ett markavvattningsföretag.

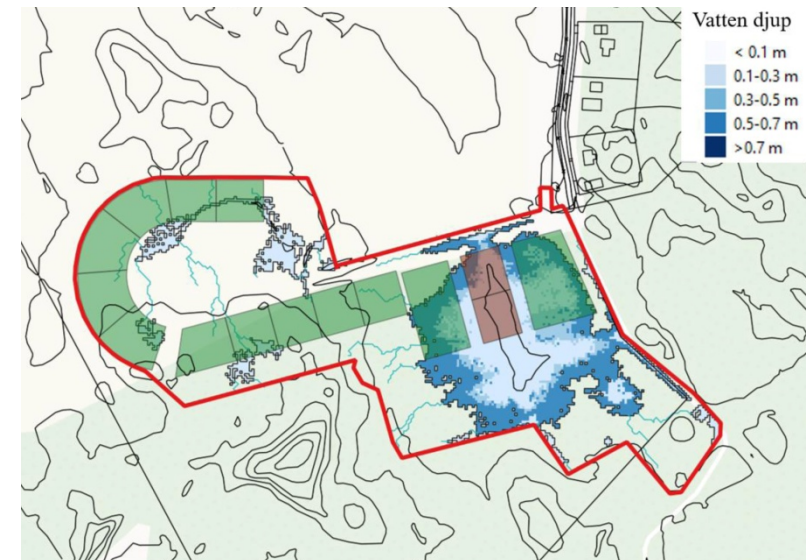
Planområdet har två delavrinningsområden. Genom den östra delen av planområdet går täckdikessystemet som leder vatten från söder mot norr. Den västra delen av området avleds via ett öppet dike österut som ansluter till täckdikessystemet. Marken är mycket flack i området med en lågpunkt i väster. I området finns en grundvattenkälla.



Figur 13. Befintlig avvattning av mark inklusive flödesriktning i ledning och på mark (WRS)

Inom planområdet visar modellering att det finns risk för översvämningar i den östra delen av planområdet. Skulle ledningarna i täckdikessystemet sätta igen eller vid extrem

nederbörd, riskerar marken att översvämmas till ett djup av 0,1-0,7 meter. Med rådande markhöjd riskerar stora delar av villatomter, gata och tomter till radhus att översvämmas vid extremregn eller haveri på ledningssystemet. Marken kommer att höjas i denna del (se föreslagen höjning illustrationsplan) och planförslagets bestämmelse om att nivå på färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över gata säkerställer att bebyggelsen inte riskerar att översvämmas.



Figur 14. Lågpunkts- och flödessimulering vid 100-årsregn och 10minuters varaktighet utan hänsyn till befintligt täckdikningssystem (WRS)

Dagvattenhantering i samband med exploatering av planförslaget redovisas under rubriken Planförslag Dagvatten och översvämning.

### Strandskydd

Ett dike i planrådets sydöstra hörn omfattas av strandskydd. Diket är igenlagt sedan 1950-talet och rören är täckta med ett lager jord. Inget vatten rinner ovanpå rören. C:a 75 meter av dikets sträckning berörs.

## Djurhållning

Avståndet till närmaste djurhållningsverksamhet (stall) är c:a 500 meter. 20-50 meter från planområdet finns betande får.

## Infrastruktur

### Gång-, cykel- och biltrafik

Området nås via Skästa byväg som ansluter till väg 638 vidare till Trafikverkets väg 66 norr om planområdet.

### Parkering och angöring

Det finns inga befintliga parkeringsplatser inom området.

### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns c:a 3 km från planområdet och trafikeras av buss 514 som trafikerar Surahammars järnvägsstation och Västerås central. Bussen går från 5:10 på morgonen till midnatt. Utöver det finns anropsstyrd trafik med buss 114A, cirka 1,5 km från området, som trafikerar Västerås central med hållplats Skästa gård. Bussen går från 6:19 på morgonen till 17:10 på eftermiddagen.

Kommunen försörjer området med skolskjuts enligt fastställda riktlinjer.

### Teknisk försörjning

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. I tidigare utbyggd etapp finns E-område för avlopps- och vattenreningsverk samt 4 uttagsbrunnar. En vattendom finns kring vidare uttag av vatten.

## Risker och störningar

### Trafikbuller

Området ligger drygt 1,2 km från väg 66 som är en källa för trafikbuller. Bullernivåer väntas kunna innehas för planerade bostäder.

### Skred och ras

Enligt den geotekniska undersökningen kan planområdet delas in i två huvuddelar med avseende på risk för ras och skred

Den ena delen är låglänt, belägen i den sydöstra delen av området. I denna del förekommer jordlager bestående av sedimentära jordarter med förutsättningar för skredrörelser om marken lutar mer än ca 1:10. Jordbrott kan också inträffa vid större markbelastning alternativt om fyllning påförs marken med litet större mäktighet med samtidig branta släntavslut.

Den andra delen belägen i väst, är något mer höglänt och kan delas in i en sydlig och en nordlig del. Den sydvästra delen har jordlagerföljd bestående av friktionsjord på berg varpå denna del är mycket okänslig för skred förutsatt att slänter inte ställs brantare än ca 1:4. Den nordvästra delen av området är att betrakta såsom relativt okänslig för skredrörelser vid måttlig belastning. Vid litet djupare schakter och större fyllningshöjder kan dock vissa risker för skredrörelser förekomma varpå schaktarbeten och val av permanenta slänter måste anpassas efter geotekniska beräkningar.

### Förörenad mark

Det finns inga kända potentiellt förorenade områden inom planområdet enligt befintligt underlag i länsstyrelsens karta.

### **Lukt och allergener**

Avståndet till närmaste djurhållningsverksamhet (stall) är c:a 500 meter. Dominerande vindriktning i området är sydvästlig eller västlig. Vind som blåser vid stallet passerar därmed norr om området.

20-50 meter från planområdet finns betande får.

De grundläggande kraven när det gäller planering för djurhållning i anslutning till den byggda miljön och vice versa finns i 2 kap. PBL. Här ställs krav på att kommunen ska beakta hälsorisker mot omgivningen från olika verksamheter.

Enligt Vägledning för planering för och invid djurhållning (Boverket 2011:6) ska skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. På landsbygden bör djurhållning och dess omgivningspåverkan vara i högre grad acceptabel än i miljöer där sådan normalt inte förekommer.

Avståndet till stall bedöms vara tillräckligt för att minimera risk för påverkan på människors hälsa. Avstånd till betande får är närmare, men fåren flyttas runt mellan hagar och befinner sig i närheten i kortare perioder under april till oktober. Uppgifter om allergi mot levande får förekommer sällan. Planens medförande olägenhet med anledning av lukt och allergener bedöms som litet och acceptabelt i det lantliga sammanhanget.

### **Olycksrisker**

Enligt yttrande från Mälardalens Brand- och Räddningsförbund planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde, således finns inga riskkällor utanför

planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

### **Förutsättningar för räddningsingripanden**

Mälardalens Brand- och Räddningsförbund skriver i sitt yttrande att planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min enligt rekommenderade avstånd nedan alternativt 900 l/min och med ett maximalt avstånd om 1000 meter till närmaste brandpost. Rekommenderat maximalt avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt avstånd mellan brandposter på 150 meter.

Avstånd från uppställningsplats för fordon till byggnad skall enligt BBR1 inte överstiga 50 meter. Inga brandposter finns i området sedan tidigare. Ett brandpostnät med minsta kapacitet om 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter alternativt en brandpost med minsta kapacitet om 900 l/min och maximalt 1000 meter till sämst belägna hus måste anläggas i området.

I utredningen ”Brandvattenförsörjning Skästa Hage” beskrivs att Vattenuttag under räddningsinsats säkerställs av en brandpost med kapacitet om 900 l/min som placeras vid vattenverket, alternativt av separat pump vid dagvattendammen. De båda alternativen beskrivs i utredningen.