

Detaljplan för
VÄSTERÅS 1:198 och 1:200,
Fågelvik, Västerås
Dp 1994

PLANBESKRIVNING

17 mars 2026 rev. 9 juni 2026

LAGAKRAFT

Standardförfarande

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

Diarienummer 2020/01127

Innehållsförteckning

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
Planförfarande	3
INLEDNING	4
PLANFÖRSLAG	6
Motiv till planbestämmelser	6
Övergripande gestaltungsprinciper	8
Bebyggelse	9
Mark och vatten	10
Infrastruktur	12
Risker och störningar	12
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	14
Genomförandetid	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor	14
Ekonomiska frågor	14
Prövning enligt annan lagstiftning	14
KONSEKVENSER	16
Miljö	16
Riksintresse	16
Natur	16
Markhushållning	16
Hälsa och säkerhet	17
Stadsbild och kulturmiljö	17
Trafik och mobilitet	17
FÖRUTSÄTTNINGAR	18
Tidigare ställningstaganden	18
Platsanalys	18
Bebyggelse	20
Mark och vatten	21
Infrastruktur	24
Risker och störningar	25

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 allmänna 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 standardförfarande.

Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder.

Huvuddrag

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ut nuvarande fritidshus till permanenta bostäder i form av enbostadshus med garage.

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar privatägda fastigheterna VÄSTERÅS 1:198 och VÄSTERÅS 1:200.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen 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.

Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar och bilagor

- Dagvattenutredning, *Byggingenjörskyrån Norden AB*, 26 mars 2024, rev. 8 april 2025
- Trafikbulerutredning, *Springwell Audio AB*, 30 november 2023
- Geoteknisk utlåtande, *M Rosendahl Markentreprenad*, 6 mars 2025
- Yttrande om arkeologi, *Länsstyrelsen Västmanlands län*, 22 augusti 2023

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade 14 februari 2023, att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden 16 juni 2026. Beslutet om antagande vann laga kraft 8 juli 2026.

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram på uppdrag av byggnadsnämnden av planarkitekt Amal Mayoufi i samarbete med kompetenser från Västerås stad.

Läge

Planområdet ligger cirka 4 km sydöst om Västerås centrum och öster om stadsdelen Fågelvik. Området gränsar till Björnövägen i norr och gång- och cykelvägen i söder.

Planområdet är ca. 4700 kvm stort.



Figur 1 Planområdets läge i Västerås.



Figur 2 Kartbild över planområdet i röd streckad linje.



Figur 3 Ortofoto över planområdet i röd streckad linje.

Planförslag

Motiv till planbestämmelser

Detaljplanen är framtagen med planbestämmelsekatalogen som började gälla 14 oktober 2021.

Användningsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
B Bostäder	Möjliggör att syftet med detaljplanen kan uppfyllas.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
• • Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens omfattning och placering för att säkerställa lämplig markanvändning och bevara områdets öppna och luftiga karaktär. Prickmark gäller generellt 4,5 meter in från fastighetsgränsen. Undantag görs för mindre delar i sydöst och nordväst, där prickmark endast gäller 1 meter från gränsen med syfte att möjliggöra bättre utnyttjande av tomten, exempelvis för placering av garage. Bestämmelsen baseras på 2 kap. 5 § 3 & 5p. och 2 kap. 6 § 1 p. PBL
+ + Marken får endast förses med komplementbyggnad	Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens omfattning och placering för att säkerställa lämplig markanvändning och

bevara områdets öppna och luftiga karaktär i enlighet med 2 kap. 2 § och 2 kap. 5 § PBL.

ö ₁	Marken får inte förses med huvudbyggnad	Bestämmelsen syftar till att bevara områdets öppna och luftiga karaktär samt viktiga siktlinjer mot Mälaren. Bestämmelsen grundas på 2 kap. 2 § och 2 kap. 5 § PBL.
h ₁	Högsta nockhöjd är 12 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny byggnation anpassas till områdets karaktär och bevarar viktiga siktlinjer. Höjden är noggrant avvägd för att skapa en sammanhängande och balanserad bebyggelse som smälter in i det kuperade landskapet utan att dominera omgivningen. Bestämmelsen baseras på 2 kap. 6 § 1 p. PBL.
h ₂	Högsta nockhöjd är 13 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny byggnation anpassas till områdets karaktär och bevarar viktiga siktlinjer. Höjden är noggrant avvägd för att skapa en sammanhängande och balanserad bebyggelse som smälter in i det kuperade landskapet utan att dominera omgivningen. Bestämmelsen baseras på 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

h ₃	Högsta totalhöjd är 8 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny byggnation anpassas till områdets karaktär och bevarar viktiga siktlinjer. Höjden är noggrant avvägd för att skapa en sammanhängande och balanserad bebyggelse som smälter in i det kuperade landskapet utan att dominera omgivningen. Bestämmelsen baseras på 2 kap. 6 § 1 p. PBL.
h ₄	Högsta totalhöjd är 3 meter	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny byggnation anpassas till områdets karaktär och bevarar viktiga siktlinjer. Höjden är noggrant avvägd för att skapa en sammanhängande och balanserad bebyggelse som smälter in i det kuperade landskapet utan att dominera omgivningen. Bestämmelsen baseras på 2 kap. 6 § 1 p. PBL.
n ₁	Markens höjd får inte ändras	Bestämmelsen syftar till att bevara områdets naturliga karaktär och säkerställa att ny bebyggelse anpassas till den befintliga terrängen. Genom att förhindra ändringar i markens höjd bevaras viktiga siktlinjer och en mjuk övergång mellan bebyggelseområdet och det omgivande naturområdet. Detta bidrar till att skapa en sammanhängande och välbalanserad miljö som inte stör upplevelsen av den allmänna GC-bana söder om planområdet. Bestämmelsen baseras på 4 kap. 16 § 1 p. och 2 kap. 6 § 1 p. PBL

a ₁	Strandskyddet är upphävt	Strandskyddet inom större delar av kvartersmark för bostäder upphävs för att uppfylla syftet att möjliggöra bebyggelse och utveckling av bostäder. Beslutet baseras på särskilda skäl enligt 2 kap. 6 § 8 p. PBL.
----------------	---------------------------------	---

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
Minsta fastighetsstorlek är 1500 m²	Minsta fastighetsstorlek är 1500 m² för att säkerställa en lämplig bebyggelsestruktur och bevara områdets karaktär. Bestämmelsen syftar till att förhindra överexploatering och säkerställa att fastigheterna har tillräcklig storlek för att uppfylla kraven på god boendemiljö och funktionalitet i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. samt PBL.
Uteplatser placeras på en sida av byggnaden som är bortvänd från Björnövägen	För att säkerställa en god boendemiljö och skydda mot störningar ska bostäder ha tillgång till en bullerskyddad uteplats i enhet med 2 kap. 5 § 4 p. samt 2 kap. 6 a § 2 p. PBL
Taklutning ska vara mellan 20 – 45 grader	Bestämmelsen säkerställer att byggnaderna anpassas till områdets karaktär. Lutande tak bidrar till en enhetlig och tilltalande bebyggelse som smälter in i omgivningen. Genom att reglera taklutningen undviks att

	bebyggelsen upplevs som för stor eller dominerande. Bestämmelsen baseras på 2 kap. 6 § 1 p. PBL.
Reflekterande material som blanka metaller eller glansiga takbeklädnader får inte användas	För att säkerställa att ny bebyggelse harmoniserar med områdets karaktär och undvika negativa effekter på omgivningen, får reflekterande material såsom blanka metaller eller glansiga takbeklädnader inte användas. Därmed minimeras risken för störande reflektioner som kan påverka både människor som vistas i området och flygtrafiken. Genom att begränsa användningen av reflekterande ytor skyddas också upplevelsen av det naturnära rummet samt områdets visuella och funktionella helhetsverkan. Bestämmelsen baseras på 2 kap. 6 §, 8 kap. 1 § samt 4 kap. 16 § PBL
Endast friliggande enbostadshus	Bestämmelsen om endast friliggande enbostadshus säkerställer att bebyggelsen anpassas till områdets karaktär och bevarar en enhetlig boendemiljö. Genom att begränsa till enbostadshus skapas en lämplig exploateringsgrad som tar hänsyn till platsens förutsättningar. Detta underlättar även planeringen av infrastruktur, såsom avfallshantering och angöring, vilket främjar en funktionell boendemiljö.

	Bestämmelsen baseras på 2 kap. 5 § 3 samt 2 kap. 6 § 1 p. PBL.
Färdigt golv för ny byggnation ska anläggas minst 0,2 m över angränsande skyfallsväg	Genom att färdigt golv anpassas skyddas bebyggelse mot extrema regnhändelser i enhet med 2 kap. 6 § 2 p. PBL.
Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 125 m². Endast en huvudbyggnad per fastighet tillåts	För att bevara områdets karaktär och anpassa till befintlig bebyggelse begränsas byggnadsarean till 125 m² per huvudbyggnad i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.
Sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader får inte överstiga 40 m² per fastighet	För att bevara områdets karaktär och anpassa till befintlig bebyggelse begränsas komplementbyggnader till 40 m² per fastighet i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Övergripande gestaltungsprinciper

Planförslaget för omvandlingen av fritidshusområdet till ett område med två enbostadshus bygger på följande principer:

1. Anpassning till områdets topografi

Byggnaderna placeras med hänsyn till terrängens naturliga lutningar för att minimera markarbeten och bevara områdets befintliga karaktär samt viktiga siktlinjer. Förändringar i markens höjd i södra delen förhindras för att bevara områdets naturliga karaktär och säkerställa en mjuk övergång mellan bebyggelseområdet och det omgivande naturområdet.

2. Bevarande av befintlig karaktär

Genom att reglera byggnadshöjder säkerställs att ny bebyggelse anpassas till områdets karaktär och bevarar viktiga siktlinjer. Höjderna är noggrant avvägda för att skapa en sammanhängande och balanserad bebyggelse som smälter in i landskapet utan att dominera omgivningen.

3. Arkitektonisk kvalitet och identitet

Byggnaderna utformas med omsorg för att integreras med den befintliga bebyggelsen och områdets karaktär som återspeglar övergångszonen mellan bebyggd miljö och natur.

Dessa principer syftar till att skapa en funktionell och trivsamt miljö som tar hänsyn till befintliga förutsättningar. De strävar efter att integrera de nya byggnaderna på ett sätt som respekterar och förstärker områdets karaktär.

Bebyggelse

Bebyggelse

I detaljplanen ges dels möjlighet att bygga ut nuvarande fritidshus till permanenta bostäder, dels möjlighet att riva befintlig bebyggelse och uppföra ny. Bebyggelsen inom området är placerad längs Björnövägen, med ett avstånd på 4,5 meter från fastighetsgränsen och med ett mellanrum mellan huvudbyggnaderna. Denna placering tar hänsyn till de geologiska förhållandena och områdets luftiga karaktär. Marken sluttar i sydvästlig riktning och planområdet ligger minst 100 meter från Mälarens strandkant.

Byggnadernas höjd och placering är noggrant anpassade till terrängen och utsikten mot Mälaren. Höjden på byggnaderna är anpassad till den skogbeväxta kullen Hamreskogen, öster om fastigheten VÄSTERÅS 1:198, och fungerar som en naturlig gräns. Norr om fastigheterna utgör trädtopparna på andra sidan av Björnövägen en andra landskapslinje, sett från gång- och cykelbanan söder om planområdet.

Byggnaderna är utformade för att passa in i omgivningen. Målet är att de nya husen ska smälta in naturligt i landskapet och bevara områdets karaktär. Genom att anpassa byggnadernas höjd, placering och utseende till terrängen och omgivningen, säkerställs att den visuella påverkan minimeras och att områdets karaktär bevaras. Detta bidrar till att skapa ett komplement som är anpassat till de naturliga förutsättningarna och områdets befintliga struktur.



Figur 4 Färgad illustration där gult visar oförändrad markhöjd, grönt markerar luftiga mellanrum och rött anger landskapslinjer.

Höjdbestämmelser

Högstanockhöjd är 12 eller 13 meter över angivet nollplan, vilket innebär att byggnadens taknock inte får överstiga denna höjd. På vissa delar gäller en högsta totalhöjd om 8 meter, vilket avser byggnadens totala höjd inklusive

exempelvis tekniska installationer. (Nollplanet motsvarar markens höjd över havet. Aktuella nivåer och höjdkurvor framgår av grundkartan samt figur 5).



Figur 5 Höjdkurvor, angivet i meter över havet.

Mark och vatten

Geotekniska förhållanden

Ett geotekniskt utlåtande har tagits fram som beskriver markförhållandena för fastigheterna VÄSTERÅS 1:198 och 1:200 i Västerås, där det ska kunna uppföras nya hus. Utlåtandet innehåller också rekommendationer för grundläggningen.

Västerås stad anser att de utredningar som gjorts visar att området är lämpligt att bebygga, under förutsättning att följande åtgärder genomförs

- Byggnaderna ska grundläggas på kantförstyvad betongplatta med 300 mm cellplast på en väl dränerad och kapillärbrytande singelbädd på grusfyllning.

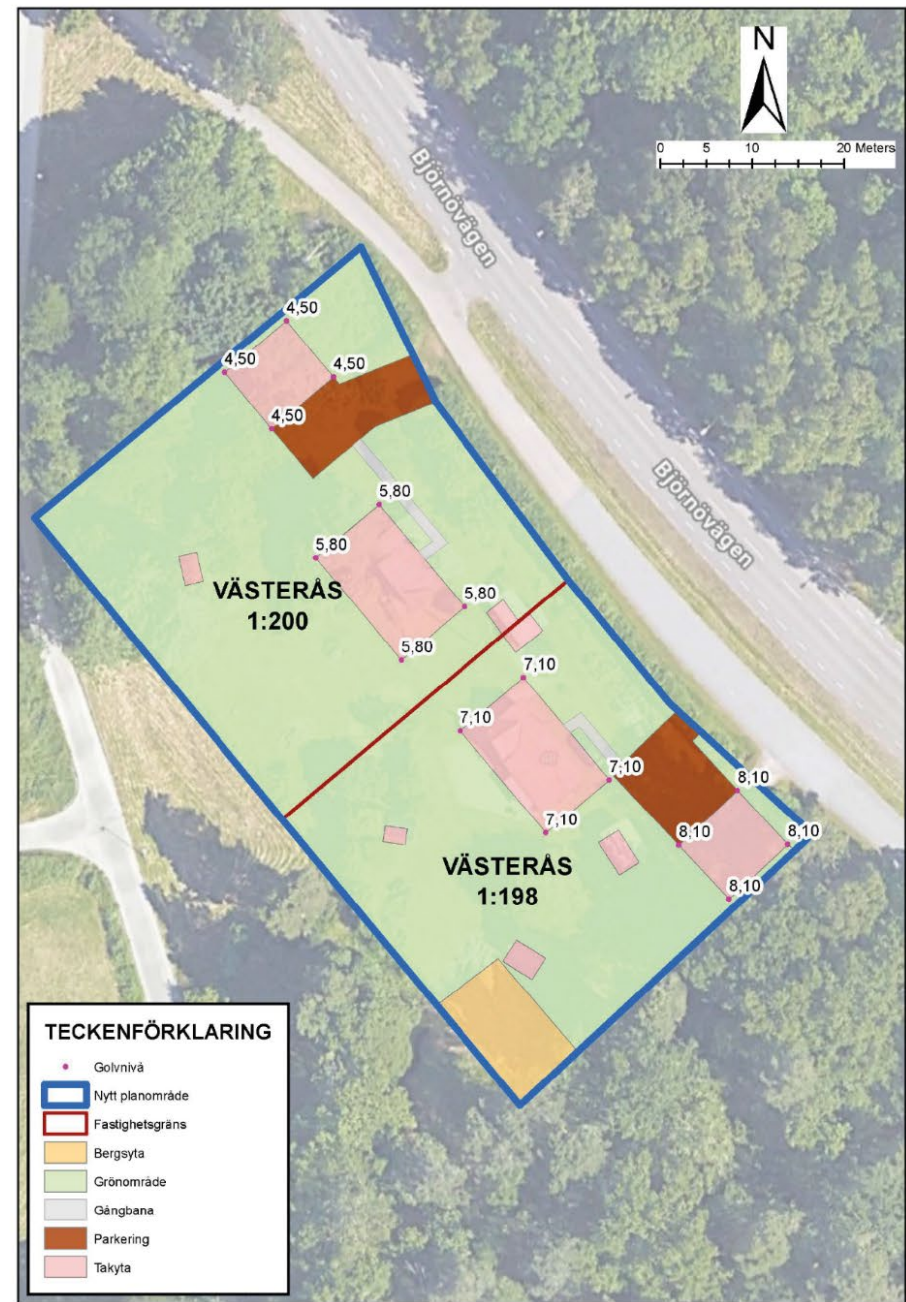
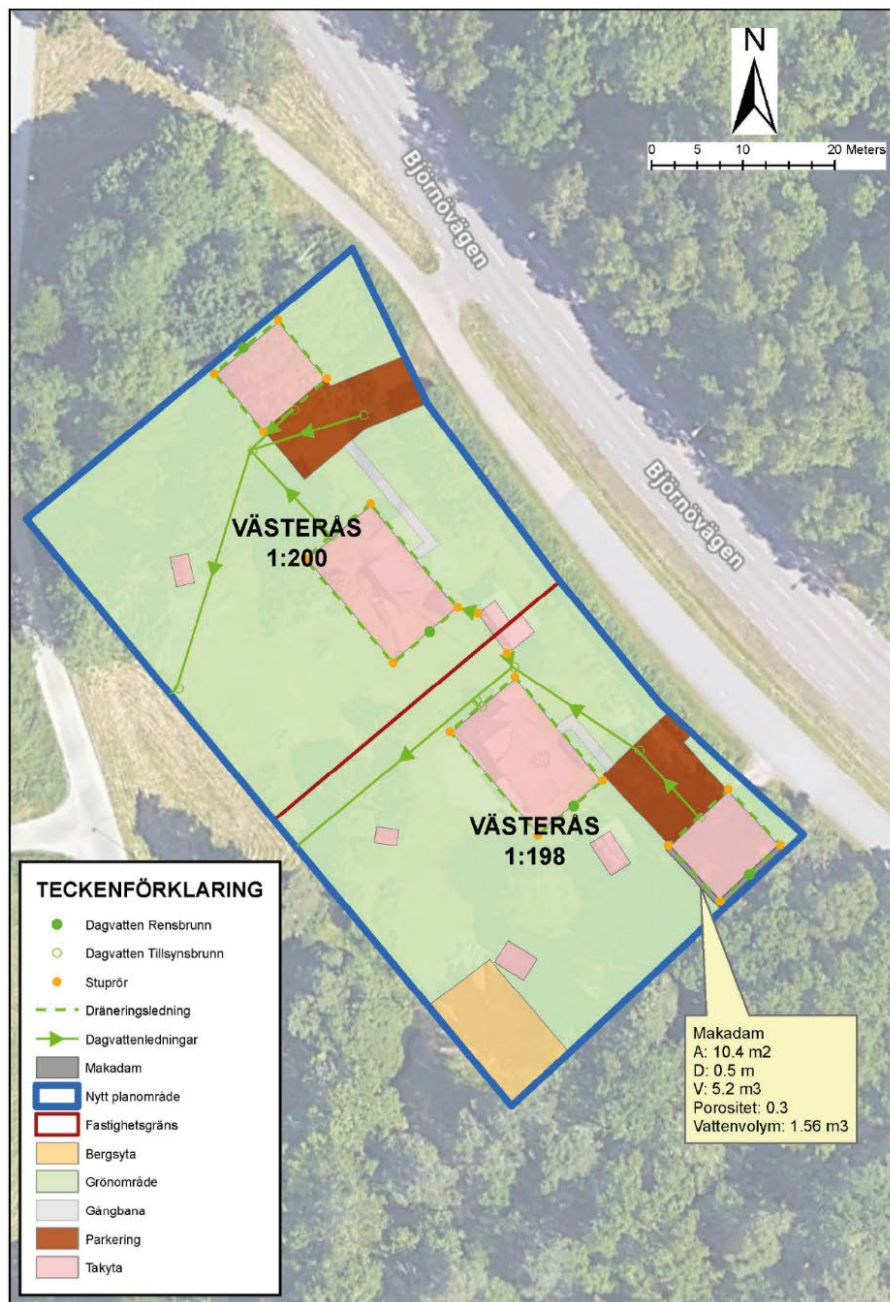
- Vegetationsskiktet ska tas bort och mulljorden utskiftas ca 0,5 meter till den fasta leran/morän. Schaktbotten ska avjämnas och täckas med materialskiljande geotextil bruksklass N2.
- Fyllning vid utskiftningen till den fasta leran ska utföras upp till kapillärbrytande bädd enligt AMA Anläggning 13 Kapitel CEB.2 med materialtyp 1 eller 2 enligt AMA tabell CE/1.

Västerås stad rekommenderar med hänsyn till indikationerna på potentiella risker för ras och skred inom området (läs mer under *FÖRUTSÄTTNINGAR - Geotekniska förhållanden*), att en detaljerad geoteknisk undersökning genomförs innan byggåtgärder påbörjas. Denna undersökning ska noggrant analysera de lokala markförhållandena där byggnaderna planeras att uppföras och vid behov konkretisera eller komplettera de befintliga rekommendationerna.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Dagvattenhanteringen baseras på ett uppsamlande system av dag- och dränvattenledningar som avleds till en förbindelsepunkt för dagvatten. Förbindelsepunkter för dagvatten kommer att upprättas av Mälarenergi. Efter att vattnet har nått förbindelsepunkten, leds det i ledning till Mälaren.

Baserat på en översvämningsanalys vid skyfall som beaktar hur dagvattenhanteringen ska anpassas för att hantera extrema regnhändelser, rekommenderas det att bebyggelsen skyddas genom att anpassa färdigt golv efter en föreslagen höjdsättningsplan och att naturmarksavrinning avleds på ett säkert sätt.



Figur 6 Till vänster Dagvattenhantering enligt dagvattenutredning. Till höger: Höjdsättningsplan enligt dagvattenutredning.

Strandskydd

I samband med planläggning föreslås strandskyddet upphävas för nästan hela planområdet med hänsyn till följande argument:

- 1) Redan ianspråktaget område: Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- 2) Bevarande av livsvillkor för djur- och växtliv: Detaljplanen bedöms inte påverka de goda livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vattnet negativt. Området utgör inte en viktig biotop för det lokala djur- och växtlivet, och planerade åtgärder kommer att genomföras med hänsyn till att minimera eventuell påverkan på den omgivande naturen.
- 3) Hemfridszon och inhägnad: Hemfridszonen finns redan idag och området är inhägnat, vilket innebär att allmänhetens tillgång till strandområdet inte inskränks och att boendes integritet skyddas.

Dessa särskilda skäl motiverar ett upphävande av strandskyddet i enlighet med 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Fornlämningar

I dialog med Länsstyrelsen har en skyddszon kring fornlämningen bestämts, denna beskrivs och illustreras i yttrande om arkeologi (Länsstyrelse Västmanlands län) liksom i figur 19. Inom denna skyddszon är det förbjudet att gräva, bygga eller utföra åtgärder som kan skada fornlämningen utan tillstånd från länsstyrelsen. På så sätt säkerställs att upplevelsen av gravfältet inte försämras nämnvärt av nya byggnader. Dessutom bevaras siktlinjen mellan gravfältet och grav- och bosättningskomplexet vid Hamregård.

Infrastruktur

Gång, cykel- och biltrafik

Planförslaget innebär ingen förändring av det befintliga gatunätet.

Bilparkering och angöring

Parkering sker på egen fastighet. Dagens angöring via infart i höjd med fastighet VÄSTERÅS 1:200 där vidare tillfart via cykelbanan sker samt utfart i höjd med Hamreskogen öster om planområdet är säkerställt via ett servitut och består kvar tills vidare.

Teknisk försörjning

Avfall från bostäder 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”.

Från och med 2027 ska alla bostadsområden införa källsortering av matavfall och förpackningar vid källan, i enlighet med EU:s avfallsdirektiv och Sveriges nationella avfallsplan. För att uppfylla de nya kraven på avfallssortering från 2027 kan det bli aktuellt att fastigheter där insamling inte är möjlig på grund av byggnadstekniska eller andra skäl hänvisas till en gemensam samlingsplats för avfallshantering.

Inför projektering av ett avfallsutrymme och/eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

I det här projektet finns det förutsättningar att lösa avfallshanteringen vid vändplanen på Fågelviksvägen dit avstånd är drygt 100 meter.

Risker och störningar

Buller

En bullerutredning har tagits fram där resultatet är att beräknat värdena uppfyller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

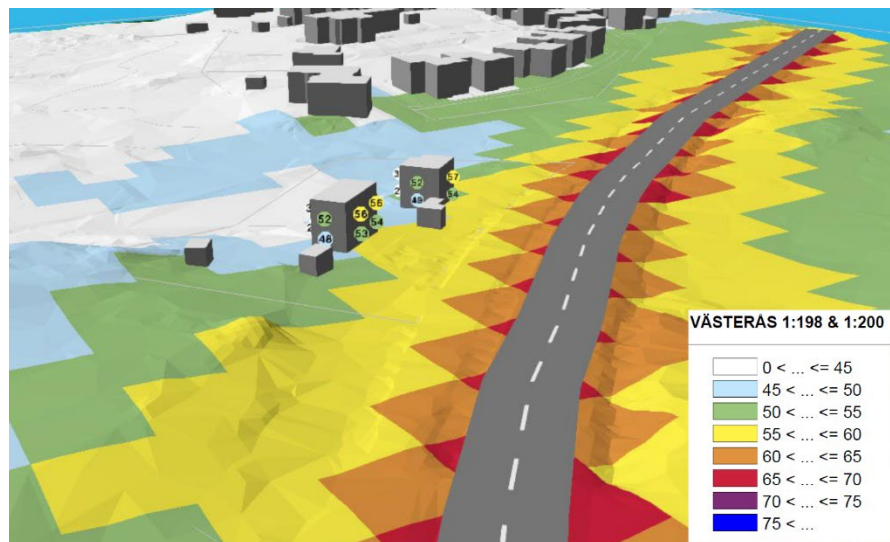
Följande riktvärden tillämpas:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Beräknade ekvivalent ljudnivåer vid fasad understiger riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå både nu och vid prognosen år 2040.

Uteplatser är möjligt vid västra sidorna av tomterna. Bullerutredningen föreslår att huskropparna kan användas som en barriär för att skapa en uteplats i anslutning till fasaderna som är bortvänd från bullerkällan (sydväst med förslagen placering). Detta kan bidra till att minska bullerpåverkan. Beräkningarna visar att de ekvivalenta och maximala ljudnivåerna vid dessa ytor understiger riktvärden för uteplats.



Figur 7 3D perspektiv med dygnsekvivalenta bullernivåer år 2040 (Springwell Audio AB).

Skred och ras

Ett geotekniskt utlåtande har tagits fram som en preliminär bedömning av markens stabilitet. Denna bedömning indikerar att det är möjligt att åtgärda marken och göra den lämplig för bebyggelse av småhus.

Innan byggåtgärder påbörjas ska en detaljerad geoteknisk undersökning tas fram för att analysera markens stabilitet och behov av förstärkningsåtgärder, så att risker för skred och ras hanteras innan byggnation påbörjas.

Lukt och allergener

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa effekter avseende lukt eller allergener i det aktuella området.

Genomförandebeskrivning

Genomförandetid

De befintliga områdesbestämmelserna saknar specificerad genomförandetid och ersätts i sin helhet av denna detaljplan. Genomförandetiden för den nya detaljplanen är 10 år.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

De befintliga fastighetsgränserna och indelningarna påverkas inte av den utökade byggrätten.

Servitut

Fastigheterna inom och i anslutning av planområdet nyttjar följande servitut:

Servitut	Ändamål	Förhållande	Konsekvenser
19-BAD-470.1 (Officialservitut)	Utfart till Björnövägen	Härskande: VÄSTERÅS 1:198; VÄSTERÅS 1:200 Tjänande: VÄSTERÅS 1:219	Rätten till angöring via cykelbanan längs Björnövägen för berörda fastigheter bibehålls. Planförslaget påverkar inte denna rättighet.

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastigheterna VÄSTERÅS 1:200 och VÄSTERÅS 1:198 ägs av privata fastighetsägare. Fastigheternas användning kommer vara bostäder. Byggrätterna på fastigheterna utökas och preciseras.

Fastighet	Konsekvenser
VÄSTERÅS 1:198	Planläggs för kvartersmark för bostäder. Får utökad byggrätt.
VÄSTERÅS 1:200	Planläggs för kvartersmark för bostäder. Får utökad byggrätt. En del i västra fastighetshörn förbli strandskyddat med konsekvens att det krävs dispens för bygg-/markåtgärder i just den delen.

Tekniska frågor

Utbyggnad kvartersmark

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bekostas av exploatören, dvs den sökande, enligt gällande planavtal. Exploatören ansvarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark. Kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Planen ger inte upphov till några kostnader för Västerås stad och förväntas samtidigt ge en ekonomisk nytta för fastighetsägarna.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

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

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.

Strandskydd

Inom planområdet råder strandskydd. Strandskyddet avser upphävas för nästan hela planområdet. Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas regleras enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Konsekvenser

Miljö

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).

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Planförslaget förväntas inte ha några negativa konsekvenser för vattenområden, dagvatten eller översvämningssrisker. Det bedöms att miljökvalitetsnormer (MKN) kommer att uppfyllas.

Planområdet består idag av två bostadsfastigheter bebyggda med varsitt småhus. Detaljplanen medger en ökad exploatering som visserligen innebär en stor procentuell ökning men som i absoluta tal inte innebär någonting annat än en helt normal villabebyggelse. Stora parkeringsanläggningar eller andra förorenande verksamheter är inte att vänta. Påverkan på recipienten är antagligen helt försumbar både idag och i framtiden.

Riksintresse

Planförslaget innebär minimal till ingen påverkan på riksintressena för friluftsliv, landskapsbilden och upplevelsen av naturen. Området är redan bebyggt och används som fritidshusområde, och planförslaget säkerställer att den befintliga värdena bevaras. Genom att anpassa byggnaderna till terrängen och reglera byggnadshöjder bevaras landskapsbilden och viktiga siktlinjer, vilket bidrar till att upprätthålla områdets värde för friluftsliv och naturupplevelser.

Natur

Planförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig påverkan på naturen i området. Befintliga grönområden i närheten av planområdet bevaras intakta och påverkas inte av exploatering, vilket säkerställer att de fortsätter att erbjuda rekreationsmöjligheter. Ekosystemtjänster, såsom pollinering, vattenrening och klimatreglering, bibehålls och påverkas inte negativt. Ingen biotopskyddad eller värdefull natur påverkas, vilket säkerställer att biologisk mångfald och viktiga livsmiljöer för flora och fauna upprätthålls.

Strandskydd

Planområdet omfattas av det utvidgat strandskyddet vilket innebär utökning av det generella strandskyddet till 300 meter runt stora delar av Mälaren (Figur 18).

Syftet med strandskyddet är att säkerställa allmänhetens långsiktiga rekreationsmöjligheter och bevarandet av livsmiljöer för växter och djur. Ett upphävande inom ramen för en detaljplan får endast medges om det är förenligt med strandskyddets syften och om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken.

I samband med planläggning upphävs strandskyddet för större delar av planområdet. Aldungen skyddas dock med strandskydd.

Det bedöms att konsekvenserna av upphävandet kan vara svagt negativa till neutrala. Bedömningen grundas på att området visserligen redan är ianspråktaget och att allmänhetens tillgång och boendes integritet inte inskränks. Men livsvillkoren för djur- och växtliv skulle kunna påverkas negativt om aldungen tas ner. Genom att bevara strandskyddet för aldungen och genom planbestämmelser om placering, utformning och markanvändning kan risken för betydande påverkan minimeras.

Markhushållning

Planförslaget innebär att området som idag används för fritidshus ändrar användning till permanent bostad på samma plats. Den framtida användningen

kommer vara liknande den nuvarande, med en viss förändring i byggnaders fotavtryck då ett garage tillkommer och huvudbyggnaden får en något större yta än idag. Trots detta bevaras stora delar av fastigheten som prick- och korsmark, vilket säkerställer att dessa områden inte får bebyggas och bidrar till att begränsa den totala påverkan på marken.

Enligt 3 kap. miljöbalken bedöms förändringen inte innebära någon betydande påverkan på jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt känsliga områden, eftersom markanvändningen i huvudsak förblir densamma. Planområdet har inte identifierats som viktigt för friluftsliv, och inga natur- eller kulturvärden bedöms påverkas negativt av planförslaget.

För att bevara den kuperade terrängen inom fastigheten införs en bestämmelse om att markens höjd inte får ändras. Detta säkerställer att terrängens naturliga karaktär inte ändras utan en prövning, vilket stärker planens syfte att skydda områdets landskapsbild. Sammanfattningsvis bedöms konsekvenserna för markhushållningen som begränsade och förenliga med miljöbalkens bestämmelser.

Hälsa och säkerhet

Planens genomförande bedöms inte leda till ökade bullernivåer från trafik, verksamheter eller flyg, eftersom inga nya vägar eller störande verksamheter tillkommer inom planområdet.

Planen i sig bedöms inte öka den generella risken för ras eller skred i området, men det är viktigt att de rekommendationer som ges i det geotekniska utlåtandet följs och kompletteras vid byggnationen.

Risken för översvämning, olyckor, markföroreningar eller erosion, påverkas inte av planförslaget, och det bedöms inte heller medföra några ljusstörningar. Sammantaget innebär planen inga negativa konsekvenser för hälsa och säkerhet.

Stadsbild och kulturmiljö

Planens genomförande kan innebära en viss negativ påverkan på landskapsbild och siktlinjerna genom att nya byggnader planeras med något högre höjder än befintlig bebyggelse. Denna påverkan bedöms dock som minimal och väl avvägd för att integreras i områdets befintliga karaktär.

Vad gäller platsens kulturvärden är detaljplanens påverkan liten till obefintlig. Detta med anledning av att det främst är helhetsmiljön – med småskalig bebyggelse, bevarad topografi och vattenkontakt – som utgör platsens kulturvärde. De befintliga fritidshusen har en karaktär som är typisk för äldre fritidshusbebyggelse och saknar unika eller ovanliga kulturhistoriska värden.

Trafik och mobilitet

Motortrafiken förväntas öka bara marginellt om alls inom området som en direkt följd av planförslaget. Den befintliga infrastrukturen, inklusive kollektivtrafik och parkeringslösningar, bedöms i huvudsak vara oförändrad. Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon betydande påverkan på närliggande områden.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan

För planområdet gäller kommuntäckande översiktsplan "Västerås 2026" rev. 2017. Syftet med detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens strategier: "Hälsa, välbefinnande och jämlika förutsättningar; Balanserad komplettering; Enkelt att gå och cykla; Kollektivtrafiken som ryggrad".

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

För fastigheterna VÄSTERÅS 1:198 och VÄSTERÅS 1:200 gäller områdesbestämmelser, OB 1929 (Fastställdes 1989-02-22). Områdesplan tillåter begränsad byggnadsyta. Konkret innebär detta att bruksarean per tomt tillåter 95 kvm där huvudbyggnadens bruksarea inte får överstiga 65 kvm. Utöver storkelsregleringar ska byggnader placeras minst 4,5 meter från gräns samt huvudbyggnad och uthus får ej sammanbyggas.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Detaljplaneförslaget berör delvis mycket värdefulla naturvärden samt områden där utveckling för turism och friluftsliv prioriteras dock kan förslaget utformas på så sätt att eventuell negativ påverkan undviks/minskas. Västerås stads stadsbyggnadsförvaltning bedömer att nedanstående detaljplan inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6 kap 3 §.

En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen.

Undersökningssamråd har skett med länsstyrelsen som delar Västerås stads bedömning men lämnar följande synpunkter:

Planområdet ligger i anslutning till ett gravfält och en gravhög. Länsstyrelsen bedömde initialt att en nybyggnation inom planområdet skulle vara delvis olämpligt ur fornlämnings synpunkt samt att en arkeologisk utredning för resterande ytor krävs. Vid ett platsbesök konstaterades dock att en arkeologisk utredning inte skulle behövas om en skyddszon av 15 - 20 meter från gravfältet beaktas.

Delar av planområdet ingår i Hamreskogen som har mycket höga natur- och friluftsvärden och i utformningen av planen bör hänsyn tas till detta.

Länsstyrelsen anser att trafikbuller, dagvattenhantering och geoteknik bör studeras i det fortsatta planarbetet.

Platsanalys



Figur 8 Flygfoto över området (google 2024).

Planområdet ramas in av Björnövägen i nordost och en cykelbana i sydväst. I sydost ansluter det till Hamreskogen och i nordväst till ett mindre grönområde och cykelbanan. Direkt bakom ligger bostadsområdet Fågelvik.

Landskapsbilden präglas av en kuperad topografi med en stark sluttning åt väster och sydväst mot Mälaren. Den högsta punkten inom området är 10 meter över havet och den lägsta är 2 meter över havet. I den nordvästra delen av området, längs Björnövägen, är höjden 5 meter över havet, vilket gradvis stiger till 8 meter över havet i nordost.

Planområdet med sina två fritidshus kännetecknas av en småskalig arkitektonisk stil. Naturen och växtligheten präglar området, vilket skapar en grön och luftig känsla. Bostadsområdet Fågelvik, beläget väster om planområdet, är runt 20 meter bort och separeras från planområdet genom en cykelbana samt träd och buskage.

Funktioner och användning inom planområdet är begränsade till rekreatiösa ändamål, med två småskaliga fritidshus och generösa öppna ytor med gräsmattor. Planområdet fungerar som en övergångszon mellan bostadsområdet Fågelvik och Hamreskogen, vilket skapar en harmonisk integration mellan bebyggelse och natur. Det finns ingen bebyggelseexploatering åt sydväst eller nordost.



Figur 9 Cykelbanan och vägen ramar in området och skapar tydliga avgränsningar mot omgivande bostadsområde Fågelvik västerut och Hamreskogen österut.

Strukturerna utanför planområdet präglas västerut av täta radhusbebyggelse inom bostadskvarteren Fågelvik med lokalgator, belysta gång- och cykelvägar och österut av mycket varierade och bostadsnära Hamreskogen vid Mälaren. Cykelvägen kopplar samman områden och underlättar rörelse och tillgänglighet.

Sammankopplingarna mellan planområdet och de omgivande områdena sker genom gång- och cykelvägar, samt öppna och gröna områden. Det finns belysta passager och öppna områden speciellt längs med Björnövägen och huvudcykelstråk söder om planområdet



Figur 10 Vy över planområdet med dess öppna gräsytor, småskaliga fritidshusen, omgivande träd och buskage samt den kuperade terrängen som sluttar mot Mälaren.

Bebyggelse

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av två fritidshus och tillhörande komplementbyggnader. Varje fritidshus har en våning och har en

byggnadsarea (BYA) på cirka 50 kvadratmeter.

De båda byggnaderna är av sportstuguetyp och utformningen är enkel. De är konstruerade av trä och är målade i brunt respektive gult. De är placerade på 16 meters avstånd från varandra och minst 10 meter från den nordöstliga fastighetsgränsen. Släppet mellan huvudbyggnaderna möjliggör en utsikt över Mälaren från Björnövägen, trots en befintlig häck längs med fastighetsgränsen. Byggnaderna är tidstypiska för 1950–1970-talets fritidshusbebyggelse och har flyttats till platsen från annan ort. Tomterna präglas av lummig vegetation och bevarad topografi, vilket ger en fortsatt visuell kontakt med Mälaren. De befintliga fritidshusen har en karaktär som är typisk för äldre fritidshusbebyggelse och saknar unika eller ovanliga kulturhistoriska värden. Eftersom byggnaderna har flyttats till platsen och genomgått vissa förändringar, bedöms deras enskilda kulturvärde som begränsat. Det är främst helhetsmiljön – med småskalig bebyggelse, bevarad topografi och vattenkontakt – som utgör platsens kulturvärde.



Figur 11 Fritidshus Västerås 1:198.



Figur 12 Fritidshus Västerås 1:200.

Mark och vatten

Naturmiljö

Inom planområdet löper en låg men tät häck längs fastighetsgräns i nordöst och skiljer tydligt fastigheterna från trafikområdet. Häcken fungerar som en naturlig avgränsning och insynsskydd och förstärker fritidsområdets naturliga karaktär.

Planområdet innehåller stora uppvuxna barr- och lövträd, en aldunge i det västra hörnet av planområdet samt en mängd olika buskar och mindre växter. Fritidshuset är omgiven av väl underhållna gräsmattor som används som privata trädgårdsområden. I anslutning till VÄSTERÅS 1:198 i öster övergår öppen gräsyta i Hamreskogen.



Figur 13 I bakgrunden syns en aldunge, bestående av flera tunna lövträd med glesa kronor som ramas in av stora, mörkgröna barrträd till vänster, och mindre lövträden till höger.

I anslutning till planområdet finns lummiga trädgårdar, öppna gräsytor och angränsande skogspartier som tillsammans skapar en grön och luftig miljö. Vegetationen består av både barr- och lövträd, buskar samt varierande vegetation. Grönstruktur utgör en övergång mellan tomtmark och omgivande

natur. Mer än 100 meter söder om planområdet finns Mälaren. Längs en mindre del av strandlinjen finns småbåtsplatser, medan övriga delar av stranden omges av vass och låga gräsytor. Området ingår i det lokala ekosystemet och bidrar till biologisk mångfald samt används för rekreation.

Grönstrukturplan

Hamreskogen ligger i direkt anslutning. Den cirka 23 hektar stora, mycket varierade skogen vid Mälarens strand, som är rik på fågelarter, behandlas i "Grönstrukturplan för Västerås tätort och serviceorter" från 2023. Området tillhör Tegeludden Hamre Björnösundet och delar av området pekas ut som värdefulla gröna områden, mycket värdefulla gröna områden och det anges att natur-, kultur- samt rekreationsvärden ska bevaras och utvecklas.



Figur 14 Sydvästra delen av planområdet klassas som mycket värdefull grönområde enligt grönstrukturplanen 2023.

Naturvårdsplan för Västmanlands län 2020:17

I Västmanlands naturvårdsplan beskrivs Hamreskogen som ett område som kännetecknas av varierade och attraktiva miljöer med många äldre, värdefulla träd, särskilt tallar. Det är ett populärt rekreations- och lekområde för boende i närheten, med fin utsikt över Mälaren.

Rekreation

Hamreskogen beskrivs som flitigt utnyttjat tätortsnära närströv- och lekområde för närboende med utsikt över Mälaren och som fungerar som cykellänk till Björnö och Gäddeholm.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består planområdet av postglacial finlera (gul), sandig morän (blå) och urberg (röd).



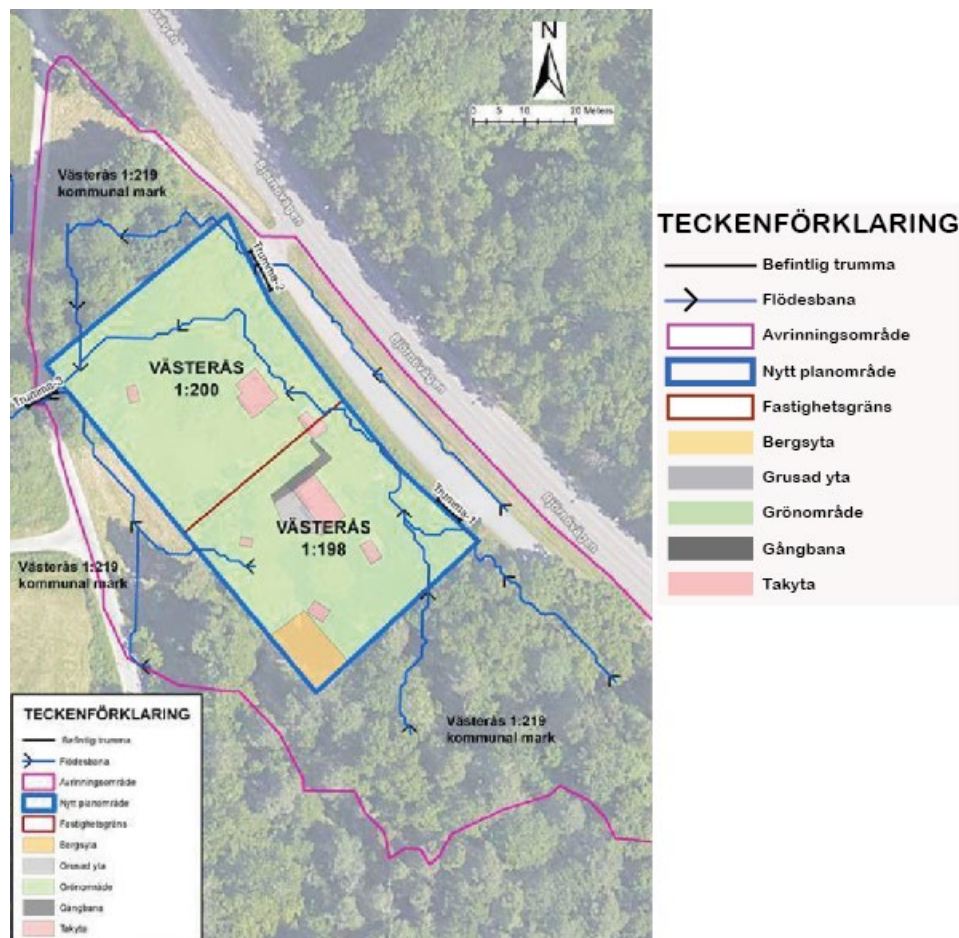
Figur 15 SGU:s jordartskarta för området.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Planområdet ligger inom ett delavrinningsområde som omfattar naturmark och viss industriverksamhet. Mälaren och Västeråsfjärden fungerar som recipienter för dagvattnet.

För närvarande leds dagvattnet från planområdet till Mälaren och Västeråsfjärden genom öppna system, främst i form av diken och vägtrummor. Dessa system är kopplade till åkersdräneringar och är utformade för att avleda dagvatten innan det når recipienten. Det har identifierats tre vägtrummor i

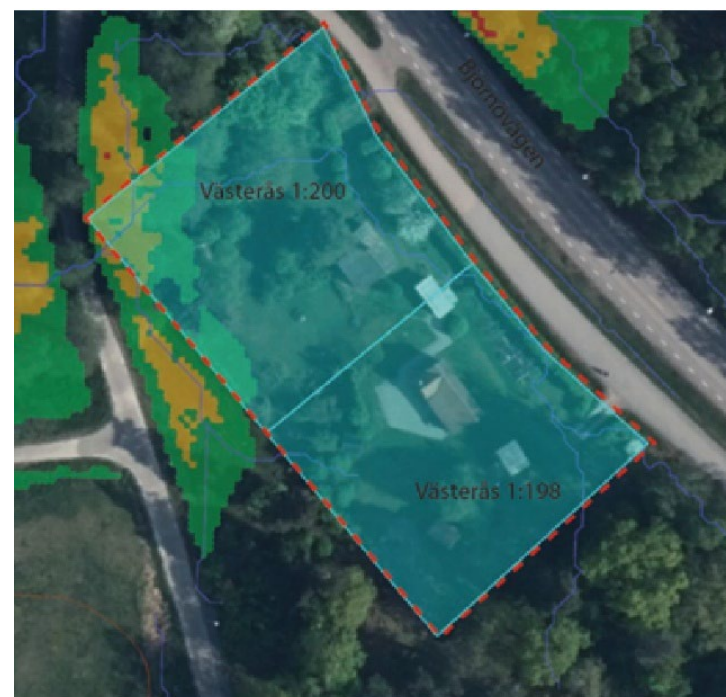
området, och det finns behov av att förnya de trummor som har dålig status för att säkerställa en effektiv avledning.



Figur 16 Ur dagvattenutredning 2024 rev. 2025: Befintliga avrinningsvägar inom planområdet.

Det finns en lågpunkt i planområdets västra del där avrinningsvägarna samlas. Denna lågpunkt kan potentiellt påverkas av översvämningar, särskilt vid kraftiga regn.

En dagvattenutredning har tagits fram. Läs mer under *PLANFÖRSLAG - Mark och vatten*.



Figur 17 Ur dagvattenutredning 2025: Översvämninganalys vid skyfall. Vattendjup vid 100-årsregn (68 mm) med 1 timmes varaktighet och klimatkfaktor 1,25. Kartan visar översvämningdjup i ett färgschema där grönt indikerar grunt vatten (0–30 cm), gult/orange måttligt djup (30–50 cm) och rött djupare vatten (>50 cm). Det markerade området (rektangel) visar det analyserade fastighetsområdet.

Strandskydd

Planområdet omfattas av det utvidgat strandskyddet vilket innebär utökning av det generella strandskyddet till 300 meter runt stora delar av Mälaren.

Dispens från strandskyddet krävs för nybyggnation, ombyggnation eller åtgärder inom strandskyddat område.



Figur 18 Strandskyddet (grönt) gäller för planområdet. Utvidgat strandskydd 300m (skrafferad) gäller för planområdet.

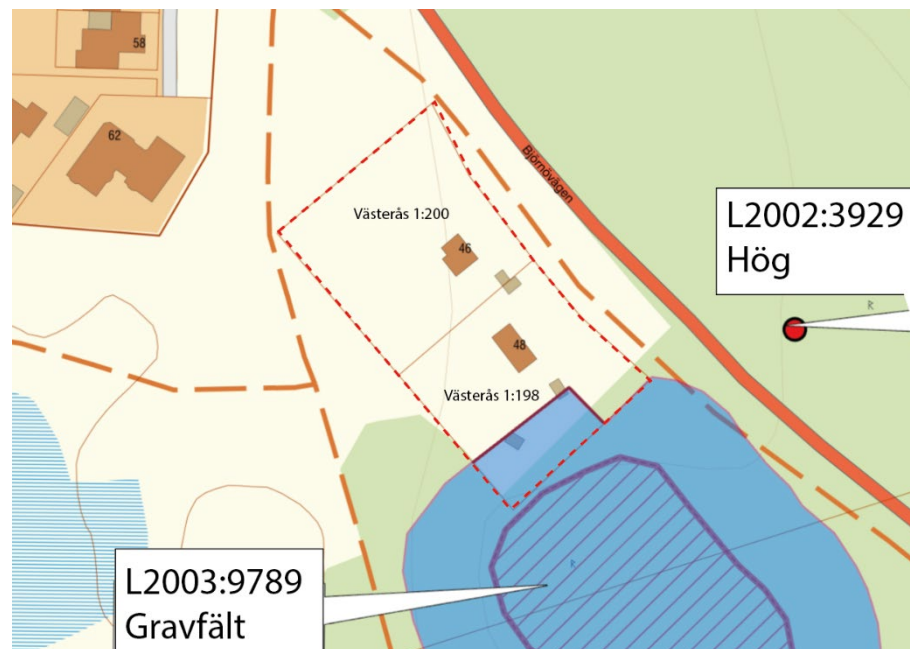
Fornlämningar

Planområdet gränsar direkt till ett registrerat gravfält (L2003:9789) i sydost vars skyddszon om 100 meter ligger inom delar av planområdet. Det finns en hög (L2002:3929) direkt nordost om Björnövägen.

Efter platsbesök anser Länsstyrelsen att en arkeologisk undersökning inte längre är nödvändig, förutsatt att ett skyddsområde på 15 - 20 meter upprätthålls (figur 19). För markingrepp inom detta område krävs tillstånd från Länsstyrelsen.

För övriga delar av planområdet bedömer Länsstyrelsen att det inte krävs någon arkeologisk utredning inför nybyggnation.

Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen 2 kap 6§. Markingrepp får inte ske utan tillstånd från Länsstyrelsen.



Figur 19 Fornlämningar (röd) samt skyddszon (blå) rund gravfältet.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och bilvägar

I norr ansluter planområdet till den kommunala cykel- och gångvägen ("GCVägHässlö23"). Parallellt med denna går Björnövägen. I söder finns huvudcykelstråket "GCVägFågelvik5" som övergår till "GCVägHässlö20" och som förbinder Fågelvik med Björnö.

Planområdet nås idag med bil via Björnövägen. För närvarande finns två utfarter som möjliggör angöring: en i höjd med VÄSTERÅS 1:200 och en annan ca 100 meter söderut vid skogskanten. För att nå VÄSTERÅS 1:198

med bil används delvis den befintliga cykelvägen. Angöring för varutransporter och andra större fordon som t.ex. avfallshantering hanteras likadant.



Figur 20 Cykelnätet samt in-/utfarter (pilar) mellan Björnövägen och cykelbanan och placering av in-/utfarter till fastigheterna (cirkel).

Bilparkering

Parkering sker på egen tomt.

Kollektivtrafik

Stadsbusslinje 2 Björnö-Norra Gryta går från centrum längs Björnövägen till korsningen Hamregatan/Björnövägen. Närmaste busshållplats, Stadsträdgården, ligger ca 230 meter respektive 315 meter från planområdet. Under vardagar går busslinjen cirka var 10:e minut mellan kl. 05.00 och 18.00.

Teknisk försörjning

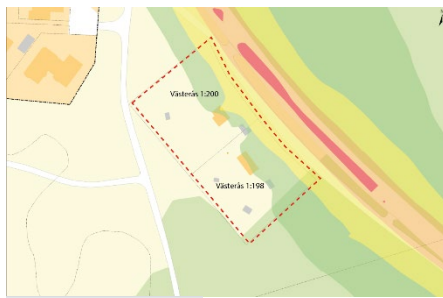
I och i närheten av planområdet finns teknisk försörjning i form av tillgång till VA, telekommunikation, avfallhämtning och el. VÄSTERÅS 1:200 är inte ansluten till VA i dagsläget.

Risker och störningar

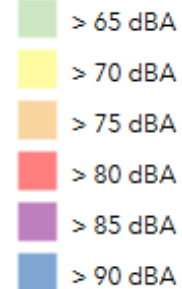
Buller

Kartläggningen för trafikbuller visar att riktvärdet för buller på uteplatser överskrider på vissa delar av fastigheterna. Riktvärdet för uteplatser är satt till 50 dBA (decibel) ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta innebär att bullernivån från trafik eller andra källor överskrider de framtagna riktvärdena för uteplats inom dessa ytor.

Vid planering behöver hänsyn tas till denna bullerexponering för att säkerställa en god livskvalitet för de boende.



Figur 21 Bullervärden - ekvivalent



Figur 22 Bullervärden - max

Skred och ras

Inom planområdet finns inga utpekade aktsamhetsområden för skred i finkornig jordart enligt SGU:s och SGI:s lutningsanalyser (2022). Det innebär att det inte finns några kända indikatorer för ökad risk för skred eller ras inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Lukt och allergener

Norr om planområdet ligger en hästverksamhet, där stallbyggnaden är belägen cirka 300 meter bort och den tillhörande hagen cirka 100 meter från området.