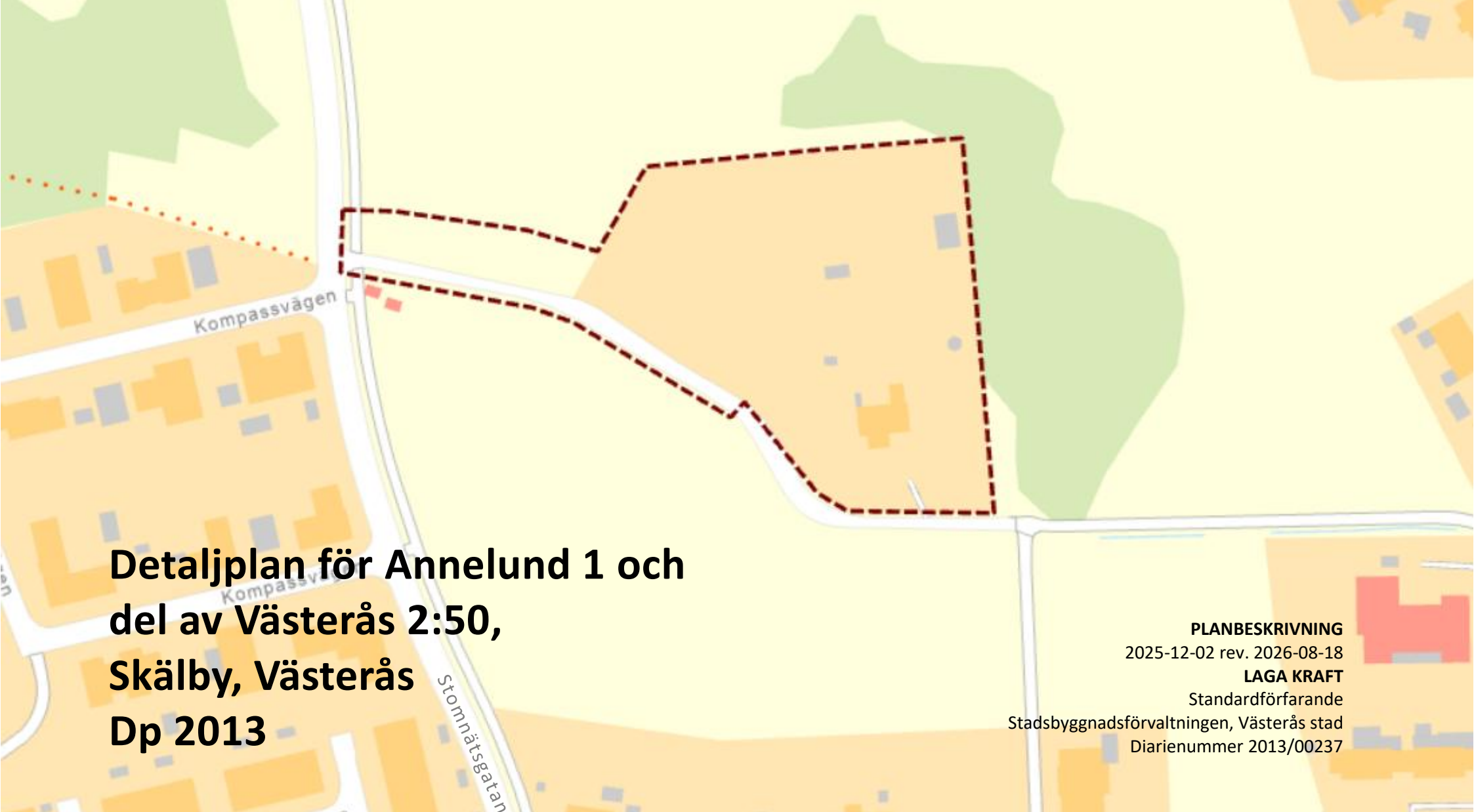




Detaljplan för Annelund 1 och del av Västerås 2:50, Skälby, Västerås Dp 2013

PLANBESKRIVNING
2025-12-02 rev. 2026-08-18

LAGA KRAFT

Standardförfarande
Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad
Diarienummer 2013/00237

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANFÖRSLAG	5
Motiv till planbestämmelser	5
Övergripande gestaltungsprinciper	10
Bebyggelse	10
Huvudmannaskap	10
Mark och vatten	10
Infrastruktur	11
Risker och störningar	12
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	14
Organisatoriska frågor	14
Mark- och utrymmesförvärv	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor	16

Ekonomiska frågor	17
Prövning enligt annan lagstiftning	17
KONSEKVENSER	18
Miljö	18
Hälsa och säkerhet	18
Stadsbild och kulturmiljö	18
Trafik och mobilitet	18
FÖRUTSÄTTNINGAR	19
Tidigare ställningstaganden	19
Platsanalys	19
Bebyggelse	20
Mark och vatten	21
Infrastruktur	23
Risker och störningar	24

Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för småhusbebyggelse. Bebyggelsen ska utformas så att den inte dominerar i landskapet. Infartsväg ska ordnas från Stomnätsgatan.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för småhus där flera olika alternativ av småhus är möjliga. Det kan som mest bli 12 bostäder i form av radhus. Ny bebyggelse anpassas för att inte dominera över befintligt bostadshus på fastigheten.

Den befintliga gång- och cykelvägen planläggs som parkmark vilket möjliggör fortsatt funktion som gång- och cykelväg.

En separat infart till bostäderna ordnas från Stomnätsgatan.

Parkyta reserveras för att ordna dike med syfte att fördröja dagvatten.

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Annelund 1 som ägs av privatperson och del av Västerås 2:50 som ägs av Västerås stad.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning och illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Dagvattenutredning, Tyréns, 25-06-2025
- Provtagningsprogram översiktlig miljöteknisk markundersökning, *Wescon miljökonsult*, 30-01-2025 rev. 15-10-2025
- Miljöteknisk markundersökningsrapport, *Wescon miljökonsult*, 30-01-2025
- Försöksrapport miljöteknik, *Wescon miljökonsult*, 30-01-2025
- Fördjupad miljö- och hälsoriskbedömning, *Wescon miljökonsult*, 08-05-2025
- PM miljöteknik åtgärdsutredning och riskvärdering, *Wescon miljökonsult*, 14-05-2025

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade 21 mars 2024, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden 27 augusti 2026 och vann laga kraft 19 september 2026.

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram på uppdrag av byggnadsnämnden av planarkitekt Emilia Shmueli och Ida Andersson i samarbete med kompetenser från Västerås stad och fastighetsägare.

Läge

Detaljplaneområdet är ungefär 8500 kvadratmeter och är beläget sex kilometer från Västerås centrum i stadsdelen Skälby.



Figur 1 Kartbild över Västerås som visar planområdet läge i staden utmarkerat med röd nål. Planområdet ligger i västra Västerås.

Namnsättning

Infartsvägen till området föreslås få namnet Annelundsvägen efter gården Annelund som legat på platsen. Bostadshuset från gamla gården finns fortfarande kvar på platsen.

Planförslag

Motiv till planbestämmelser

Detaljplanen är framtagen med planbestämmelsekatalogen som började gälla 2 maj 2024.

Användningsbestämmelser allmän platsmark

PLANBESTÄMMELSE		MOTIV
PARK	Park	En remsa norr om infartsvägen planläggs som park. Syftet med remsan är att få utrymme för dagvattendike och regleras med hänvisning till 2 kap 5§ PBL. Remsa söder om infartsvägen planläggs som park och rymmer befintlig gång- och cykelväg. Regleringen görs för att undanröja den befintliga planstridigheten och möjliggöra fortsatt funktion som gång- och cykelväg, i linje med hur resten av sträckan är planlagd i gällande detaljplan. Detta regleras med hänsyn till 2 kap. 6 § 1 PBL – intresset av en god helhetsverkan.

Användningsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE		MOTIV
B	Bostäder	Uppfyller planens syfte.

Egenskapsbestämmelser allmän platsmark

PLANBESTÄMMELSE		MOTIV
dike₁	dagvattendike	Diket fördröjer dagvatten från bostadsområdet och reglering görs med hänvisning till 2 kap 5 § PBL.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE		MOTIV
d₁	Minsta fastighetsstorlek är 2100 m²	Syftet är att bevara karaktären av del av den tidigare gården. Detta görs med hänsyn till stads- och landskapsbild och en god helhetsverkan, 2 kap 6 § PBL.
h₁	Högsta nockhöjd är 8 meter.	Nockhöjd regleras anpassat till befintlig bebyggelse inom egenskapsområdet och är reglerat med hänsyn till stads- och landskapsbild och en god helhetsverkan, 2 kap 6 § PBL.
h₂	Högsta nockhöjd är 7,5 meter.	Nockhöjd begränsas för att ny bebyggelse ska underordnas befintlig bostadsbyggnad med hänsyn till stads- och landskapsbild och en god helhetsverkan, 2 kap 6 § PBL.
u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Skälet till u-området är att ge planstöd för att anlägga nödvändiga ledningar 2 kap. 5 § 3 PBL.

g₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning – gata.	För att ordna en trafiksäker gemensam anslutning från området till Stomnätsgatan och en ändamålsenlig gatustruktur inom bostadsområdet enligt 2 kap. 6 § 6 PBL reserveras mark för gemensamhetsanläggning för gata.
f₁	Endast friliggande enbostadshus	Syftet är att bevara karaktären av tidigare gård och regleras med hänsyn till stads- och landskapsbild och en god helhetsverkan, 2 kap 6 § PBL.
f₂	Endast friliggande enbostadshus, radhus eller parhus.	Bestämmelsen ska skapa tydliga ramar för tillkommande bebyggelses hustyp som samspelar med omgivande bebyggelse och skapar en god helhetsverkan 2 kap 6 § PBL.
f₃	Minsta tomtstorlek för friliggande enbostadshus är 800 m².	För att säkerställa en tomtstorlek för enbostadshus som lämnar tillräcklig plats för utomhusvistelse, parkering med mera regleras tomtstorlek med hänvisning till 2 kap. 3 § 1 och 2 PBL.
f₄	Minsta tomtstorlek för parhuslägenhet är 400 m².	För att säkerställa en tomtstorlek för parhuslägenhet som lämnar tillräcklig plats för utomhusvistelse, parkering med mera regleras tomtstorlek med hänvisning till 2 kap. 3 § 1 och 2 PBL.
f₅	Minsta tomtstorlek för radhuslägenhet är 150 m².	För att säkerställa en tomtstorlek för radhuslägenhet som lämnar tillräcklig plats för utomhusvistelse,

f₆	Längsta fasad på radhuslänga är 24 meter.	Längsta fasad begränsas för att uppfylla planens syfte om att bebyggelsen inte ska dominera i landskapet. Detta regleras även med hänsyn till stads- och landskapsbild och en god helhetsverkan, 2 kap 6 § PBL.
e₁	Största byggnadsarea är 250 m².	Regleringen gäller för den befintliga bostadstomten och anpassas byggnadsarean på befintlig bebyggelse och tillkommande planerad komplementbebyggelse. Ytan begränsas för att lämna utrymme för utomhusvistelse, parkering med mera. Regleras med hänvisning till 2 kap. 3 § 1 och 5 § 3 och 4 PBL.
e₂	Största byggnadsarea är 120 m² per parhuslägenhet.	Regleringen innebär att största byggnadsarea per parhuslägenhet är 120 kvadratmeter och att största byggnadsarea per parhus är 240 kvadratmeter. Byggnadsarea regleras för att säkerställa ett markavtryck som lämnar tillräcklig plats för utomhusvistelse, parkering med mera inom respektive tomt. Regleras med hänvisning till 2 kap. 3 § 1 och 2 PBL.

e ₃	Största byggnadsarea är 150 m² per friliggande enbostadshus.	Byggnadsarea regleras för att säkerställa ett markavtryck som lämnar tillräcklig plats för utomhusvistelse, parkering med mera inom respektive tomt. Regleras med hänvisning till 2 kap. 3 § 1 och 2 PBL.
e ₄	Största byggnadsarea är 720 m².	Byggnadsarea regleras för att säkerställa ett markavtryck som lämnar tillräcklig plats för utomhusvistelse, parkering med mera i förhållande till antalet bostäder som planen möjliggör. Regleras med hänvisning till 2 kap. 3 § 1 och 2 PBL.
a ₁	Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän markföroreningar har avhjälppts.	Bestämmelsen ska säkerställa att föroreningar som påträffats avhjälpas och att marken därmed blir lämplig med hänsyn till människors hälsa enligt 2 kap 5 § PBL.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Parhuslägenhet och radhuslägenhet får sammanbyggas i fastighetsgräns.	Genom att säkerställa ett lämpligt avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns orsakas ingen inskränkning av granntomten. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 PBL – intresset av en god helhetsverkan.
Minsta takvinkel för huvudbyggnader är 20 grader.	Regleringen uppfyller planens syfte om att bebyggelsen inte ska dominera i landskapet. Detta regleras även med hänsyn till stads- och landskapsbild och en god helhetsverkan, 2 kap 6 § PBL.
Byggnadskroppen ska ges en enhetlig färgsättning.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig färgsättning inom varje byggnadskropp. På så sätt undviks ett splittrat uttryck i enskilda byggnader, samtidigt som variation mellan byggnadskroppar möjliggörs. Detta bidrar till att varje byggnad uppfattas som en egen volym, och hindrar att sammanbyggda småhus får olika fasadfärger. Detta regleras med hänsyn till stads- och landskapsbild och en god helhetsverkan, 2 kap 6 § PBL.



Figur 2 Illustrationsplan som visar förslag på utformning vid bebyggelse av radhus. Illustration från Malacon.



Figur 3 Illustrationsplan som visar förslag på utformning vid bebyggelse av enbostadshus. Illustration från Malacon.

Övergripande gestaltungsprinciper

Skälby's bebyggelse består till största delen av småhus i form av friliggande villor och radhus, mindre flerbostadshus och parhus förekommer. Den tillkommande bebyggelsen som detaljplanen möjliggör ska bygga vidare på detta.

Annelund har tidigare varit en lantbruksfastighet och ny bebyggelse placeras på den tidigare gårdsplanen för att bevara karaktären av gården.

Detaljplanen föreslår en trafikseparering för att skapa en trygg gatumiljö för gång- och cykeltrafikanter.

Bebyggelse

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse i form av småhus som kan uppföras som enbostadshus, radhus eller parhus. Det finns även möjlighet att blanda alla tre bebyggelsetyper. Enbostadshus och radhus redovisas i illustrationsplaner. Ny bebyggelse placeras på den tidigare gårdsplanen som ligger bakom det gamla bostadshuset.

Om det byggs radhus föreslås bebyggelsen placeras kring en gata som går runt kvarteret med gemensam grönyta i mitten. Om det byggs enbostadshus eller parhus föreslås tomterna i stället placeras runt en vändplan och grönytan uteblir. Plankartan reglerar inte byggnadernas exakta placering och annat utförande är möjligt. En blandning av radhus, parhus och enbostadshus är också möjlig.

Ny bebyggelsen ska ha sådan volym och höjd att den inte dominerar över befintligt bostadshus som har byggnadsarea på cirka 140 kvm och cirka 7 meter nockhöjd.

Huvudmannaskap

Västerås stad är huvudman för allmän platsmark.

Mark och vatten

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning i samband med detaljplanen har inte genomförts, med hänsyn till följande:

- Området utgör ingen risk för ras eller skred.
- Endast mindre del av planområdet består av glacial lera.
- Jorddjupet inom området är 3–5 meter.

Bedömningen är att lämplig grundläggning ska utredas i samband med byggnation.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Verksamhetsområdet (VO) för dagvatten, spillvatten och dricksvatten kommer utvidgas för att omfatta planområdet. Även befintlig bostad ska anslutas till verksamhetsområde (VO) för dagvatten, idag är fastigheten endast ansluten till spillvatten och dricksvatten. Enligt Västerås stads dagvattenpolicy ska planlagda områden inte generera högre dagvattenflöden än motsvarande naturmark, vilket ofta brukar förenklas till 15 l/s, ha. Dagvattnet behöver även fördröjas på allmän platsmark innan det avleds till dagvattennätet då det råder kapacitetsbrist i området.

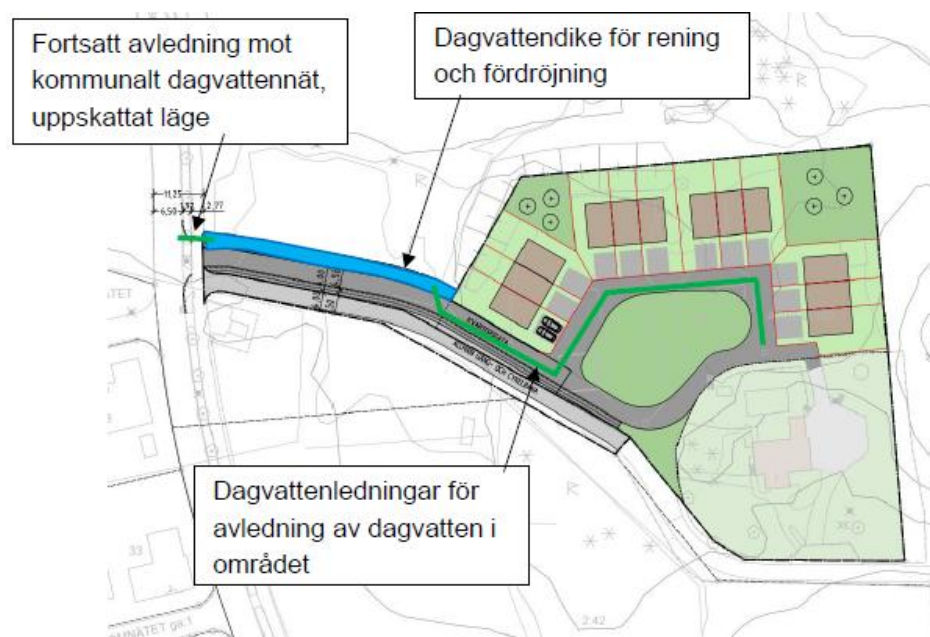
I dagvattenutredningen visas exempel på dagvattenhantering utifrån två alternativ. Alternativ A som utgår från att det byggs fyra villor, och alternativ B som utgår från ett radhusområde med 12 radhus. Den befintliga bostaden antas ha en fungerande avledning av sitt dagvatten idag, så inga förändringar föreslås där.

I alternativ A väntas flödena bli låga, varje fastighet kommer att få en egen anslutningspunkt till det kommunala dagvattennätet.

I alternativ B beror dagvattenhanteringen på vilken fastighetsindelning det blir. Bostadsrättsförening med gemensam förbindelsepunkt eller som enskilda fastigheter med egen anslutningspunkt till det kommunala dagvattennätet. Beroende på gemensam eller egen förbindelsepunkt krävs olika fördröjnings och reningsalternativ.

Dagvattenlösningarna utformas mer i detalj i ett projekteringsskede. Men det kan exempelvis utföras med regnväxtbäddar, krossmagasin eller diken.

Inför detaljprojektering rekommenderas att man installerar grundvattenrör för att kontrollera så att det inte förekommer höga grundvattennivåer i området som kan begränsa lämpligt djup för de föreslagna dagvattenanläggningarna.

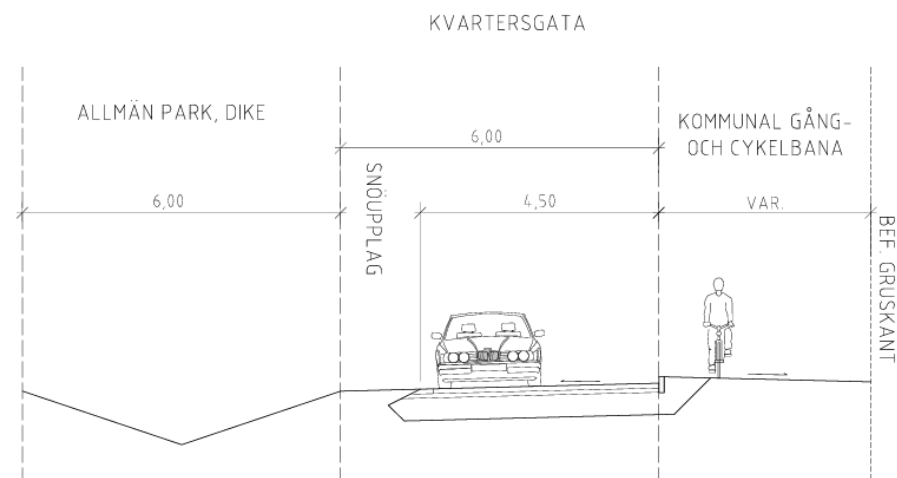


Figur 4 Förslag på systemlösning för gemensam fördröjningsanläggning för bebyggelse av radhus. Bild från dagvattenutredning.

Infrastruktur

Gång, cykel- och biltrafik

Angöring till bostadsområdet för samtlig trafik sker via anslutning mot Stomnätsgatan. Nuvarande infart planläggs som park och kommer enbart användas som gång- och cykelväg. Ny angöringsväg för biltrafik anläggs norr om befintlig väg och planläggs som kvartersmark för bostadsändamål. Det innebär även att den befintliga bostadstomten inte längre kommer kunna nyttja nuvarande infart utan den kommer nås från norr via den nya angöringsvägen. Infartens bredd dimensioneras för att rymma plats för snöupplag som föreslås ligga norr om körbanan. Kvartersgata övergår till vändplan och beroende på hustyp kan det även bli aktuellt med runtgående kvartersgata. Befintlig bostadsbebyggelse angör via ny kvartersgata och sedan in på tomten via nuvarande infart som finns på norra delen av tomten.



Figur 5 Sektion som visar förslag på mått för ytor av kvartersgata (inklusive snöupplag), dike och kommunal GC-bana.

Gång- och cykelbana (GC-bana) ska separeras med kantstöd från kvartersgatan för att säkra framkomlighet och trafiksäkerhet.

Cykelparkering

Cykelparkering ordnas inom fastigheten i anslutning till respektive bostad.

Bilparkering

Antalet bilparkeringsplatser baseras på *Riktlinjer för parkering i Västerås, version 2023-06-02* där övrig tätort ingår i zon 4. Småhus med parkering på tomten ska ha två parkeringar per enhet. Småhus/radhus med gemensam parkering ska ha 1,6 parkeringar per bostad.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsförsörjning

För att kapacitetsmässigt klara VA-försörjningen till den nya bebyggelsen behöver ledningar för dricksvatten- och spillvatten sannolikt dras i ny sträckning västerut. Eventuellt behöver kapaciteten även förstärkas i omgivande ledningsnät. Detta behöver utredas av Mälarenergi i samband med exploateringen.

Planens intention är att varje fastighet ska få en egen VA-anslutning. Om det inte är möjligt att ordna enskild anslutning, ska fastighetsbildning anpassas så att VA-lösningen kan fungera, exempelvis genom gemensam anslutning inom en bostadsrättsförening eller annan lösning som säkerställer VA-försörjning.

Avfallshantering

Avfall från bostäder ska hanteras inom kvartersmark. Om avfallshantering löses i miljöbod, skåp eller enskilt beror på antalet tillkommande bostäder. Vändplan inom planområdet reserveras i plankartan som *gemensamhetsanläggning-gata* och dimensioneras för att sopbil ska kunna vända. För att undvika att sopbilar behöver köra längre in i området föreslås avfallshantering lokaliseras i direkt anslutning till vändplanen.

Oavsett hustyp, bör det avsättas en större yta för gemensam uppställning av kärl eller ett särskilt utrymme för avfallshantering.

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”. Inför projektering av ett avfallsutrymme och/eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

Risker och störningar

Olycksrisker och skyddszoner

Inom eller utanför planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde, således finns inga riskkällor i närheten som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Insatstider:

Detaljplanen möjliggör för småhus i form av fristående enbostadshus, radhus, eller parhus. Räddningstjänstens insatstid är normal för föreslagna byggnadstyper.

Brandvattenförsörjning:

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 inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Därefter skall avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt BBR1 inte överstiga 50 meter.

Närmaste befintliga brandposter finns på Stomnätsgatan. Om någon av dessa brandposter har ett brandvattenflöde på 900 l/min eller mer bedöms de tillgodose behovet av brandvattenförsörjning för planområdet.

Förorenad mark

Västerås stad anser att de utredningar som gjorts visar att området är lämpligt att bebygga, under förutsättning att markföroreningar ska avhjälpas innan startbesked för bostadsbebyggelse kan ges. Halter över KM har påträffats och en anmälan ska göras till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen innan saneringsåtgärder påbörjas.

En miljöteknisk utredning har genomförts i samband med detaljplanen. Analyserade halter i aktuellt område överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM), vilket indikerar att förorenad jord skulle kunna innebära oacceptabla miljö och hälsorisker för de som vistas på fastigheten vid den planerade markanvändningen. Detta kan utredas vidare i en fördjupad riskbedömning där riktvärden tas fram för förutsättningarna på den här specifika platsen, så kallade platsspecifika riktvärden (PSRV).

Massorna i den översta halvmetern över hela fastigheten har halter över KM.

- 50 % av massorna mellan 0,5–1 meter har halter över KM
- Arean på det aktuella området har uppskattats till 4 650 m².
- Antagen densitet är 1,8 ton/m³.

Massorna som överskrider MRR, men underskrider KM får återvinnas inom fastigheten, men om de ska transporteras behövs en anmälan om användning av avfall för anläggningsändamål till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen underrättas.

Proverna har inte analyserats med avseende på PFAS då undersökning och provtagning genomfördes när PFAS inte var lika aktuellt för analys som det är nu. Bedömningen är att förekomst av PFAS på den här platsen sannolikt är på en säker nivå för hälsa. Ytliga prover kan göras, alternativt ska analys göras inför schaktarbetena på fastigheten för att klassa avfallsmassorna, vilket är ett krav som ofta ställs av mottagare av massor.

Sveriges geotekniska instituts (SGI) preliminära riktvärden för PFAS för hälsa visar att den styrande exponeringsvägen för hälsoriktvärdet är intag av

grundvatten som dricksvatten. Det är inte aktuellt här då det är kommunal dricksvattenförsörjning.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Västerås stad och Exploatören inför detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen. Det innefattar bland annat marköverlåtelse, vilken part som ansvarar för och bekostar ansökan om fastighetsreglering, anläggande av kvartersmark respektive allmän platsmark samt anpassning av utbyggnation intill befintliga anläggningar.

Överenskommelse om fastighetsrättsliga åtgärder avses upprättas mellan Västerås stad och fastighetsägare till Annelund 1 för att möjliggöra angöring via en ny väganslutning från Stomnätsgatan samt utbyggnad av allmän plats inom planområdet.

Mark- och utrymmesförvärv

Västerås stad har rätt att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (6 kapitlet 13 § plan- och bygglagen). Västerås stad ska även lösa in marken om fastighetsägaren begär det (14 kapitlet 14 § plan- och bygglagen).

Inlösenrätten gäller så länge detaljplanen är gällande och är således oberoende av detaljplanens genomförandetid.

Fastighetsrättsliga frågor

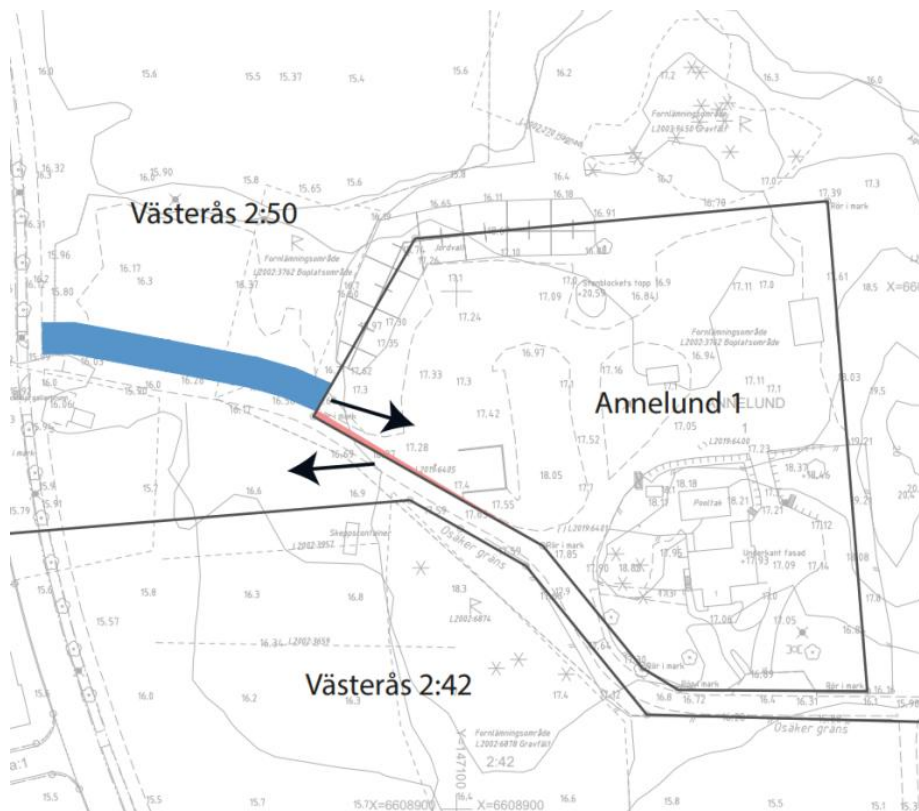
Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör bildande av nya fastigheter genom avstyckning inom planområdet. Planen medger även fastighetsreglering mellan Annelund 1 och Västerås 2:50. Del av Annelund 1 överförs till Västerås 2:50 för att säkerställa

att hela den befintliga gång- och cykelbanan omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättning efter ansökan hos lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten prövar om åtgärderna är förenliga med gällande lagstiftning och detaljplanens bestämmelser. Kostnader för lantmäteriförrättningen bekostas av Exploatören.

Om området bebyggs med radhus med äganderätt ska varje radhusfastighet ha en egen, enskild anslutningspunkt till VA-ledning. Om en enskild anslutningspunkt av någon anledning inte kan anordnas, får fastigheten inte styckas. I sådant fall ska en bostadsrättsförening bildas och en gemensam VA-anslutningspunkt anordnas.



Figur 6 Illustration som visar del av Annelund 1 (orange) som kan överföras till Västerås 2:50 samt del av Västerås 2:50 (blå) som kan behöva upplåtas för en ny väganslutning.

Ledningsrätter

Allmänna ledningar finns inom planområdet. Ledningar som ligger på kvartersmark behöver säkerställas med ledningsrätt. Ledningsägare ansöker om och bekostar ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten. För ledningar inom allmän platsmark behövs ingen ansökan om ledningsrätt då dessa omfattas av gällande samverkansavtal.

Servitut

Inom planområdet finns följande servitut:

Servitut	Ändamål	Förhållande	Konsekvenser
D202200317709:1.1	Servitut, Kraftledning, kabelskåp	Härskande: Slättberga 3 Tjänande: Annelund 1	Påverkas inte.

Det kan bli aktuellt med bildande av ett nytt officialservitut för att möjliggöra angöring via en ny väganslutning från Stomnätsgatan.

Gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar

Inom planområdet finns idag inga gemensamhetsanläggningar. Det reserveras yta för gemensamhetsanläggning för angöring till området och kan bli aktuellt med gemensamhetsanläggning för kvartersgata, och gemensamhetsytor. Det bör bildas en gemensamhetsanläggning för avfallshantering.

Delägare i gemensamhetsanläggning föreslås vara fastigheten Annelund 1 och fastigheter som styckas av från Annelund 1. Vid bildande av gemensamhetsanläggning (GA) bestäms andelstal som reglerar deläggande fastigheters skyldighet att bidra till kostnader för anläggningens utförande och drift.

Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning görs hos Lantmäterimyndigheten av berörda fastighetsägare alternativt Västerås stad. Förrättningskostnaderna för en anläggningsförrättning bekostas normalt av berörda fastighetsägare. För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som kan inrättas, kan samfällighetsförening-/ar bildas. En samfällighetsförening bildas hos Lantmäterimyndigheten i Västerås efter initiativ från fastighetsägare.

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighet	Konsekvenser
Annelund 1	Planläggs för bostäder. Får byggrätter och möjlighet att stycka av fastigheter. Den nya detaljplanen möjliggör en ny väganslutning via en blivande gemensamhetsanläggning eller via bildande av officialservitut. Om gemensamhetsanläggningen inrättas kan Annelund 1 komma att anslutas enligt bestämmelserna i anläggningslagen. Liten del av Annelund planläggs som allmän platsmark, PARK, vilket kan bli föremål för inlösen. Mark som planläggs som allmän plats bör regleras till kommunal fastighet. Om befintlig bostad ansluts till verksamhetsområde (VO) för dagvatten innebär det ökade kostnader för fastighetsägaren jämfört med dagsläget.
Västerås 2:50	Planläggs som allmän plats, PARK, och kvartersmark. Inom PARK finns möjlighet till gång- och cykelväg som kopplar samman med befintlig cykelbana inom befintlig detaljplan. Den nya detaljplanen möjliggör en ny väganslutning via en blivande gemensamhetsanläggning eller via bildande av officialservitut till förmån för Annelund 1. För Västerås 2:50 innebär det att fastigheten kan bli skyldig att upplåta mark för gemensamhetsanläggning eller belastas av officialservitut.

Tekniska frågor

Drift och underhåll av allmän plats

Västerås stad ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsmarken inom planområdet. VA-huvudmannen ansvarar för drift och underhåll av diket inom allmän platsmark.

Utbyggnad kvartersmark och allmän platsmark

Exploatören utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla nödvändiga åtgärder i anslutning till allmän platsmark. Exploatören ansvarar även för anpassning av befintlig gång- och cykelbana inom allmän platsmark som är nödvändig till följd av utbyggnaden av kvartersmark.

Västerås stad ansvarar för erforderlig flytt av belysningsstolpe längs Stomnätsgatan som krävs för utbyggnad av den nya kvartersgatan.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning

Ledningsägare ansvarar för utbyggnad och kostnader för utbyggnad av vatten, spillvatten, dagvatten, energiförsörjning, uppvärmning, fiber fram till fastighetsgräns.

Verksamhetsområdet för dagvatten, spillvatten och dricksvatten kommer utvidgas för att omfatta hela planområdet. Även befintlig bostad ska anslutas till verksamhetsområde (VO) för dagvatten, idag är fastigheten endast ansluten till spillvatten och dricksvatten. Detta blir en ökad kostnad för fastighetsägaren jämfört med dagsläget.

Anslutning till fjärrvärmenätet kan ske från östlig ledning. Detta blir endast aktuellt om det byggs tillräckligt många bostäder för att täcka investeringskostnaderna för Mälarenergi fjärrvärme.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Västerås stad ansvarar för kostnader för drift och underhåll av den allmänna platsmarken inom planområdet. VA-huvudmannen ansvarar för kostnader för utbyggnad samt drift och underhåll av diket inom allmän platsmark. Eftersom marken som planläggs som allmän platsmark i detaljplanen inte ändrar ägare förväntas inte ytterligare driftkostnader tillkomma jämfört med nuvarande kostnader. Anläggning av dagvattendike och eventuell asfaltering av gång- och cykelbana samt är tillkommande engångskostnader.

Kostnader för utbyggnad av dagvatten, vatten och spillvatten inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Exploatören ansvarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark och vissa kostnader inom allmän platsmark.

Planen bedöms som ekonomiskt genomförbar.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

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

Omkring fem meter norr om fastighetens norra begränsning ligger ett registrerat gravfält (L2003:9450). För att undvika eventuella skador på gravfältet under byggnationen ska gravfältet markeras ut i fält innan arbetet påbörjas.

Förorenad mark

Marken behöver saneras för att kunna genomföra detaljplanens syfte med bostadsbebyggelse. Markens lämplighet för bostadsbebyggelse säkerställts

genom att markföroreningar ska avhjälpas innan startbesked för bostadsbebyggelse kan ges.

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

Konsekvenser

Miljö

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

I och med ny bebyggelse kommer dagvatten kunna hanteras bättre än i nuläget och det ställs krav på bland annat fördröjning.

Norr om planområdet ligger ett område som är i riskzonen för översvämningar. Den förslagna exploateringen förväntas ha en positiv påverkan på detta område då dagvattenutredningen visar på att avrinningen från planområdet förväntas att minska. Detta beror på att kvartersmarken som i dagsläget består av en grusad yta delvis ersätts med grönytor med bättre infiltrationsmöjlighet.

Dagvattenutredningen visar att det finns goda möjligheter att hantera dagvatten inom planområdet på ett sätt som möjliggör både tillräcklig rening och fördröjning för att inte riskera att försämma förhållandena nedströms.

Föroreningsberäkningarna tyder på att föroreningsbelastningen i dagvatten från området blir relativt låg och i nivå med dagens föroreningsbelastning. Med föreslagna dagvattenanläggningar för fördröjning kommer reningseffekten att bli god.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen medför en ny kvartersgata som ansluter till Stomnätsgatan. Antalet tillkommande fordon bedöms dock lågt och kan antas vara försumbart. Planens genomförande väntas därmed inte leda till ökade trafikbullernivåer.

I samband med byggnation av ny bostadsbebyggelse kommer marken att behöva saneras. Därmed kan man vänta sig att föroreningssituationen kommer förbättras när planen genomförs.

Stadsbild och kulturmiljö

Bebyggelsemiljöns avläsbarhet som en tidigare lantbruksfastighet påverkas då en ny årsring tillförs till platsen och ny bebyggelse uppförs på den gamla gårdsplanen. Lummig grönska och kupering av marken närmast planområdet gör dock att ny bebyggelse ligger delvis dold trots de i övrigt öppna markerna. Detta bidrar till bevarande av områdets karaktär med det gamla bostadshuset som huvudfokus i siktlinjer mot platsen.

Idag är det finns ett skydd av kulturlager med egenskapsbestämmelse. Inom nya detaljplanen kommer bestämmelsen att upphöra då fornlämningar inom området bedöms utredda och borttagna. Om fornlämningar påträffas skyddas de av kulturmiljölagen.

Trafik och mobilitet

Detaljplanen förväntas medföra liten ökning av persontrafik i området. Antalet bostäder inom planområdet ökar men antalet är lågt att det inte bedöms medföra negativa konsekvenser på motortrafik, gående eller cykeltrafik.

I och med detaljplanens genomförande förbättras angöringsvägen till fastigheten Annelund 1 genom att möjliggöra för mötande motortrafik och separerad gång- och cykeltrafik.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planförslaget överensstämmer med Västerås Översiktsplan 2026 (revidering antagen 2017). Syftet med detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens strategier: ”Hälsa, välbefinnande och jämlika förutsättningar, Bostäder för alla, Enkelt att gå och cykla, balanserad komplettering”.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser



Figur 7 Utklipp ur plankarta för dp 1635.

Nu gällande detaljplan är dp 1635, antagen 2008. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Planområdet är planlagt som centrum med användning fritidspark, hantverk, samlings- och föreningslokal och som bostäder. Syftet med användningen bostäder anges i planbeskrivning vara att bevara

mangårdsbyggnaden. Marken omkring fastigheten Annelund 1 är planlagt som parkmark.

Egenskapsbestämmelse, n1 reglerar att inom området får anläggning och plantering inte utföras på sådant sätt att underliggande kulturlager förstörs. Infartsväg från Stomnätsgatan har egenskapsbestämmelse x, som reglerar att marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

När en detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan då planområdet är litet och inom ett begränsat område med infartsväg. Området är idag exploaterat och det tillkommer ett mindre antal bostäder på fastigheten. De fornlämningar som funnits i området är utredda och slutundersökning bedöms inte behövas enligt Länsstyrelsens yttrande. Ett tallnätverk kan komma att indirekt påverkas av planområdet, om tallarna bedöms påverkas kan åtgärder tillämpas t.ex. avstånd till träd för att inte störa rotsystem.

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

Platsanalys

Planområdet består huvudsakligen av en tidigare lantbruksfastighet med mangårdsbyggnad och bakomliggande gårdsplan. De tidigare lantbruksbyggnaderna har rivits. Gården ligger på en liten höjd som skärmas av i alla riktningar utom söderut. Norr och nordvästligt läge har en vall med viss växtlighet, i öst en brant sluttning med tallar och sydväst en trädunge med fornlämningar. I en cirka 70 m radie omkring gården finns gamla betesmarker kvarlämnade, planlagt som parkmark, utanför det finns småhusbebyggelse. I väst går Stomnätsgatan, från vilken infart går till planområdet. Söder om planområdet går en grusväg som övergår till asfalterat,

den fungerar som infart och gång-och cykelväg och ansluter till bostadsområdena söder- och österut.

Närliggande småhusbebyggelse ligger i kvarter och har varierande utformning. Bebyggelsen består till största del av friliggande villor i en till två våningar och radhus. Sadeltak och träfasad är den vanligaste utformningen, kulörer varierar. Bebyggelsen öster om planområdet byggdes ut från mitten av 1990-talet till början av 2000-talet. Södra, västra och norra bostadsområdena har byggts ut från början av 2000-talet till 2020-talet.



Figur 8 Annelundgård sett söderifrån Kartbladsvägen



Figur 9 Infart till planområdet sett ifrån Stomnätsgatan i öst.

Bebyggelse

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av ett bostadshus, uppfört omkring mitten till slutet av 1930-talet. Bygganden har röd träfasad och frontespis. Taket är sadeltak i rött tegel och vita spröjsade fönster. Byggnadshöjden är cirka sju meter i ett och ett halvt plan och två utbyggnader baktill i ett plan. Utöver bostadshuset finns två mindre komplementbyggnader. Bostadshuset har entré i söder med sikt över södra före detta betesmarken. Trädgården avgränsas med rödmålat staket mot vägen och gärdesgård mot skogen i öst.

På den gamla gårdsplanen finns mindre förrådsbyggnader kvar i varierande skick. Även dem har rödmålad träfasad, den ena med sadeltak, den andra med pulpettak.

Mark och vatten

Rekreation

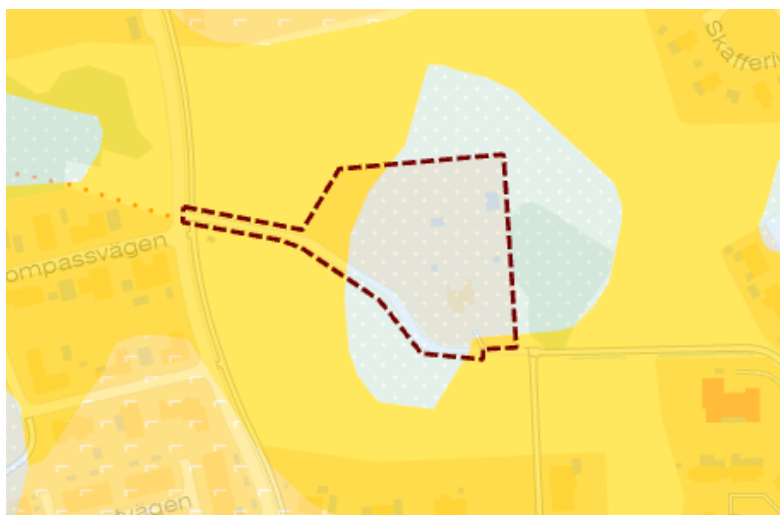
Det finns inga ytor för rekreation inom planområdet idag. Södra delen av skogen som är kuperad, delvis svårframkomlig med omväxlande växtlighet ligger närmast planområdet på andra sidan av Strömnätsgatan. Närmaste offentliga lekplats är Skälby gård 300 meter från planområdet.

Skälby skogen är en stadsdelsskog 20 meter från planområdet. Södra delen av skogen ligger närmast planområdet och har kuperad med omväxlande växtlighet och svårframkomlig.

Skälby IP är en idrottsplats med fotbollsplaner 300 meter från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Sveriges geologiska undersökning (SGU) jordartskarta visar att planområdet består av morän och glacial lera. Jorddjupet inom området är 3–5 meter. Området utgör ingen risk för ras eller skred.

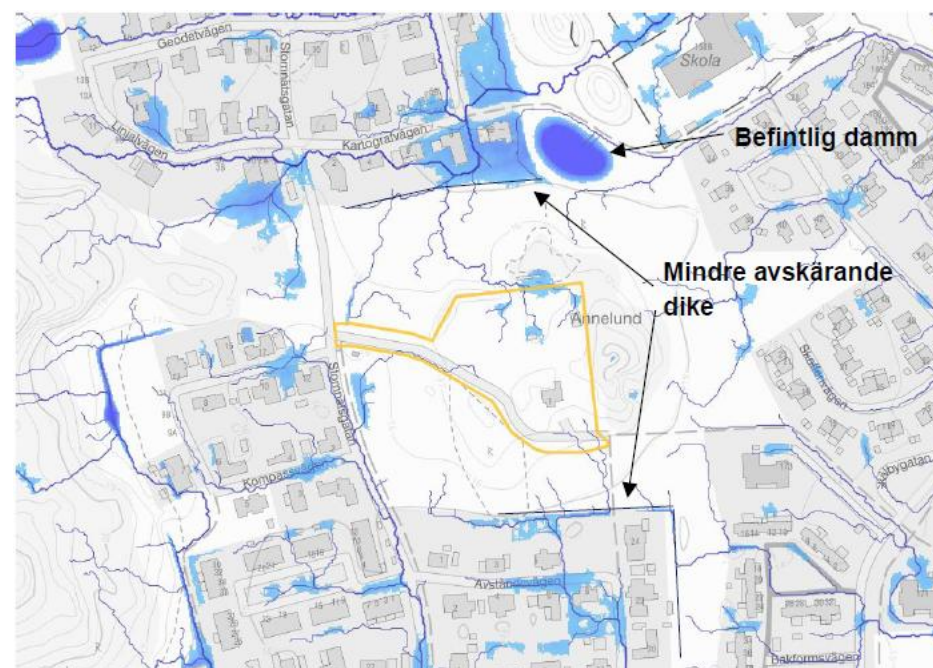


Figur 10 Jordartskarta med morän i ljusblå med vita prickar och glacial lera i gult. Planområdet markerat med streckad linje.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

En skyfallskartering visar att området ligger högre i terrängen än omgivande mark, vilket innebär att inget naturvatten rinner in i området. Norr om planområdet ligger ett område som är i riskzonen för översvämningar, vilket innebär att det är viktigt att dagvatten från planområdet inte avleds ditåt utan fördröjningsåtgärder. Planförslaget medför mindre risk för översvämningar i den norra delen i framtiden på grund av ökad genomsläpplighet. Detta beror på att kvarteretsmarken som i dagsläget består av en grusad yta, delvis ersätts med grönytor med bättre infiltrationsmöjlighet.

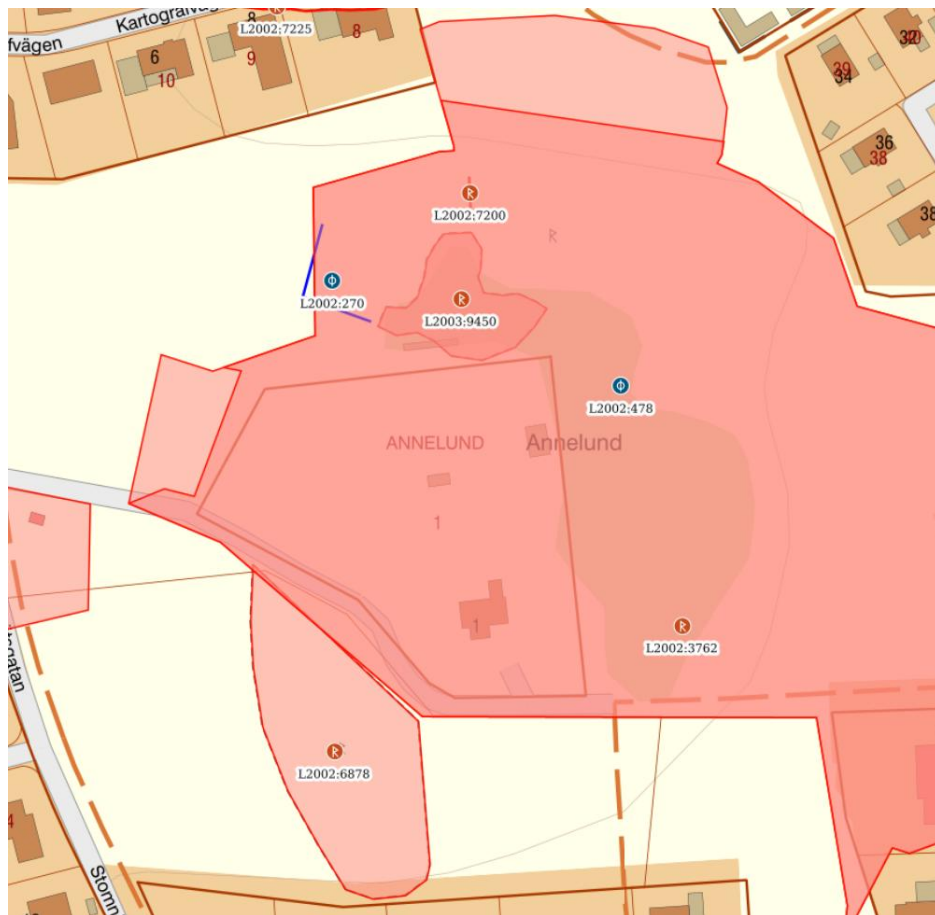
Inga grundvattennivåmätningar har utförts. Detta rekommenderas utföras innan detaljprojektering av dagvattenanläggningarna eftersom det kan påverka lämplig utformning.



Figur 11 Skyfallskartering, utförd i Scalgo Live med 50 mm nederbörd, vilket motsvarar ett ungefärligt 100-årsregn. Bild hämtad från dagvattenutredning.

Fornlämningar

Kända fornlämningar finns i närområdet och arkeologiska undersökningar har genomförts. Inom och i anslutning till fastigheten finns omfattande fornlämningar, både i form av gravfält (L2002:6878 och L2003:9450) och boplatsområden (L2002:3762).



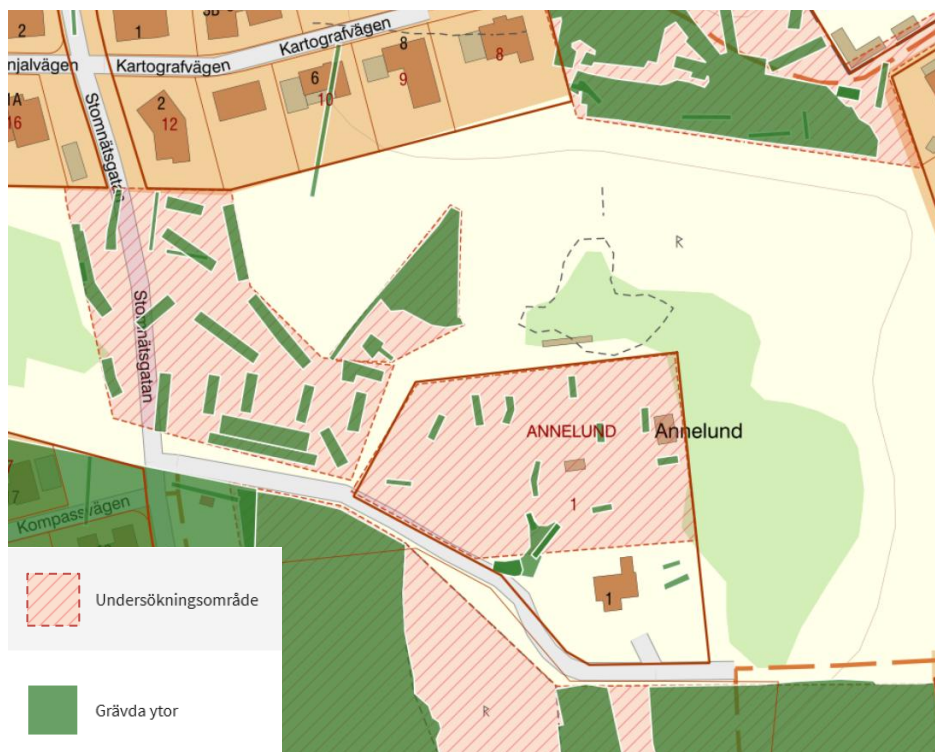
Figur 12 Kartbild som visar fornlämningar inom och i anslutning till planområdet. Planområdet ej markerat i bild. Röda ytor visar fornlämningarnas utbredning.

Vid förundersökning 201900362 inom fastigheten Annelund 1 framkom och undersöktes två härdar och ett stolphål. Länsstyrelsen har yttrat sig och betraktar fornlämningen inom förundersökningsområdet inom fastigheten som undersökt och borttagen och anser inte att det krävs någon fortsatt arkeologisk slut undersökning.

Det har även gjorts en arkeologisk förundersökning för området mellan Annelund 1 och Stomnätsgatan, arkeologisk förundersökning 201900414. Där framkom och undersöktes bland annat tre härdar och en grop. Även den betraktas som slutundersökt och kräver ingen ytterligare arkeologisk utredning.

Söder om nuvarande infartsväg finns ett registrerat gravfält (L2002:6878). Om detaljplanen medför ändringar så att gravfältet berörs krävs det en arkeologisk undersökning.

Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Markingrepp får inte ske utan tillstånd från Länsstyrelsen.



Figur 13 Kartbild som visar områden med undersökningsområde utfört av länsstyrelsen Västmanland. Planområdet ej markerat i bild. Röd streckat område visar undersökningsområde, gröna ytor visar grävda ytor.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och bilvägar

Söder om planområdet från nordväst till öst går en väg som delvis är gång-och cykelbana. Den går mellan Stomnätsgatan i väst till Skälbygatan/Bakformsvägen i öst. GC-banan är asfalterad och går cirka halva vägen från Skälbygatan/Bakformsvägen. Det finns ingen belysning längs fastigheten Annelund 1.

Längs med Stomnätsgatan går GC-bana i nord-sydlig riktning.



Figur 14 Översiktlig kartbild med planområdet markerat med streckad linje

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats heter Skälby, cirka 200 meter från planområdet. Hållplats Skälby trafikeras av stadslinje 1, frekvensen på avgångar är 7 till 60 minuters beroende på tid på dygnet. Från och med december 2025 kommer flextrafik angöra Stomnätsgatan, flexpunkten ligger ca. 150 meter från infartsvägen till planområdet.

Teknisk försörjning

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

Planområdet ingår i dagsläget inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Risker och störningar

Förorenad mark

Då det har bedrivits lantbruk på fastigheten finns det risk för markföroreningar och förorenade fyllnadsmassor har en miljöteknisk undersökning av marken på fastigheten Annelund 1 genomförts.

Analysresultaten visar att samtliga uttagna prover överskrider riktvärdet för mindre än ringa risk (MRR). I samtliga gropar där fyllnadsmassor analyserats överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM) för olika parametrar. De ämnen som överskrider riktvärdet för KM är kvicksilver, arsenik, zink, nickel, PAH H samt PCB. Asfalten som analyserats klassas som fri från Stenkolstjära. I provet på lera som analyserats överskrider MRR med avseende på bly. Inget analyserat prov överskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Inga analyser för bekämpningsmedel har utförts, annat än kvicksilver.

Analyserade halter i aktuellt område överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för KM, vilket indikerar att förorenad jord skulle kunna innebära oacceptabla miljö och hälsorisker för de som vistas på fastigheten vid den planerade markanvändningen.

Trafikbuller

Enligt stadens bullerkartläggning är den ekvivalenta ljudnivån från trafik mellan 50 och 55 dBA i de västra delarna av planområdet. Det innebär att riktvärdena för fasad inte överskrider men att det finns risk för överskridande vid uteplatser. Det finns dock möjlighet att anordna uteplatser i bullerskyddat läge