



Ändring av detaljplan för Gotö 3:65 m.fl., Barkarö, Västerås ÄDp 2021

PLANBESKRIVNING
10 februari 2025, rev. 15 april 2025
LAGA KRAFT
Standardförfarande
Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad
Diarienummer 2024/00368

Upplägg och innehåll för ändringen

Ändringen av detaljplan för Gotö 3:65 m.fl., Barkarö (ädp 2021) är en ändring av Detaljplan för del av Gotö 3:1 m.fl., Barkarö (dp 1656), som vann laga kraft 27 november 2009. I ädp 2021 gäller därmed dp 1656 men med vissa ändringar. Ändringarna redovisas i plankartan och planbeskrivningen för ädp 2021.

Plankartan

Inom planområdet gäller tidigare bestämmelser i enlighet med detaljplan dp 1656. Dock med vissa ändringar. Ändringarna redovisas med rödmarkeringar i plankartan. Planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort gäller endast för ädp 2021 och endast inom planområdet för ädp 2021.

Planbeskrivning

Inom planområdet gäller planbeskrivningen för detaljplan dp 1656 men med vissa ändringar. Planbeskrivningen är uppdelad i två delar. Den första delen beskriver de ändringar som har gjorts medan den andra delen består av planbeskrivningen för dp 1656.

Inledning

Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att även tillåta små enbostadshus inom egenskapsområde som i gällande detaljplan är avsedd för flerbostadshus.

Huvuddrag

Ändringen av detaljplanen möjliggör för ungefär åtta små enbostadshus inom fastighet Gotö 3:65. Ett enbostadshus är en byggnad som är avsedd för att rymma en enda bostad. Enbostadshus kan vara fristående hus, kedjehus, radhus eller parhus, där varje enhet är avsedd för ett hushåll. I gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med flerbostadshus. Ändringen innebär en större flexibilitet där fastigheten antingen kan utvecklas med flerbostadshus eller med små enbostadshus.

Placeringen av den befintliga gatan Gotö Allé, som sträcker sig inom fastighet Gotö 3:173 inom planområdet, planeras inte att ändras i och med ändringen av detaljplanen.

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Gotö 3:65 och Gotö 3:173 som ägs av Aroseken Mark Ab.

Genomförandetid

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

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade 21 november 2024, att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden 24 april 2025 och vann laga kraft 21 maj 2025.

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram på uppdrag av byggnadsnämnden av planarkitekt Emma Lilja i samarbete med kompetenser från Västerås stad och fastighetsägare.

Läge

Detaljplaneområdet är ungefär 2 860 kvadratmeter och är beläget i norra Barkarö.



Figur 1. Planområdets läge i Västerås.

Plankarta

Planbestämmelser med motiv

Ändringen av detaljplanen är framtagen med planbestämmelsekatalogen som började gälla 1 november 2022.

De ändringar som har gjorts är att två nya bestämmelser har lagts till, text i fem befintliga bestämmelser har justerats och bestämmelser kopplat till markreservat för gemensamhetsanläggning samt ändrad lovplikt har tagits bort. Nedan redovisas de bestämmelser som har lagts till, ändrats och tagits bort samt motiv till detta.

Röd text = ny bestämmelse/text

Röd överstruken text = bestämmelse som tas bort

Svart text = bestämmelse som kvarstår

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
h₁ Högsta nockhöjd på enbostadshus reglerade med planbestämmelsen e₄ är 4,5 meter.	Ny bestämmelse. Bestämmelsen säkerställer att små enbostadshus uppförs i max en våning. Anledningen är att säkerställa goda ljusförhållanden på bostadstomterna enligt 2 kap. 3 § 1 p. PBL.
e₄ Enbostadshus, största byggnadsarea är 50 % av tomten, dock som störst 110 kvm per tomt.	Ny bestämmelse. Bestämmelsen möjliggör att syftet med ändringen av detaljplanen kan uppfyllas genom att möjliggöra för små enbostadshus. Största byggnadsarea regleras till 50% av tomten, dock som störst 110 kvm per tomt för att säkerställa ett markavtryck som lämnar tillräckligt

stor friyta till bostäderna. På så vis tryggar detaljplanen en från social synpunkt god livsmiljö enligt 2 kap. 3 § 2 p. PBL.

Högsta totalhöjd på garage, carport och förråd är 4,5 meter.

Justering av befintlig bestämmelse. Justeringen syftar till att säkerställa att garage, carport och förråd inte blir högre än huvudbyggnad. Detta för att säkerställa en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse i enlighet med 2 kap 3 § 1 p. PBL.

Huvudbyggnad ska placeras 3 meter från gräns mot gata där så är möjligt. Detta gäller inte flerbostadshus. För enbostadshus reglerade med planbestämmelsen e₄ gäller istället minst 3 meter från gräns mot gatorna Gotö Allé och Gotö Långgata och minst 6 meter från gräns mot korsningen Gotö Allé och Gotö Långgata.

Justering av befintlig bestämmelse. Justeringen syftar till att säkerställa tillräckligt brett gaturum för gatorna Gotö Allé och Gotö Långgata samt säkerställa en bra sikt vid korsningen av gatorna. Detta överensstämmer även med syftet med placeringsbestämmelsen i dp 1656, som är att uppnå en rumslighet i gaturummet med trädgårdsstaden som gestaltningsidé. Detta i enlighet med 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Gäller inte parhus och radhus. För enbostadshus reglerade med planbestämmelsen e₄ gäller istället att dessa

Justering av befintlig bestämmelse. Justeringen syftar till att små enbostadshus, i likhet med parhus och radhus, inte ska omfattas av bestämmelsen om 4 meter. Dock ska enbostadshus sammanbyggas eller placeras minst 1 meter från tomtgräns. Anledningen till att

ska sammanbyggas eller stå minst 1 meter från tomtgräns. Vid tomtgräns till fastighet Gotö 3:127 gäller minst 1,5 meter.	reglera ett minsta avstånd på 1 meter är att säkerställa att placeringen inte hindrar underhåll av huvudbyggnad på egen fastighet samt att släppen mellan huvudbyggnaderna inte blir för smala. I tomtgräns till fastighet Gotö 3:127 gäller istället 1,5 meter. Detta syftar till att skapa ett lite längre avstånd till närliggande fastighet och närliggande bostadshus för att förbättra ljusinsläpp, ventilation och minska risken för insyn, vilket bidrar till en bättre boendemiljö och en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § 1 p. PBL. Att enbostadshusen inte regleras med placeringsbestämmelsen om 4 meter möjliggör även att antalet enbostadshus samt att karaktären av små enbostadshus kan tillskapas. Detta bedöms som lämpligt då små enbostadshus liknar par- och radhus, som i gällande detaljplan undantas bestämmelsen. Detta enligt 2 kap. 3 § 1-2 p PBL.	från gräns mot gatorna Gotö Allé och Gotö Långgata och minst 6 meter från gräns mot korsningen Gotö Allé och Gotö Långgata. Vid friliggande bostadshus och enbostadshus reglerade med planbestämmelsen e₄ får garage och förråd sammanbyggas i gräns mellan tomter eller placeras minst 1 meter från tomtgräns. g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för vägar, ledningar, dagvattenhantering, lek och friytor.	funktionell placering av ovannämnda enligt 2 kap. 3 § 1 p. PBL. Justering av befintlig bestämmelse. Justeringen syftar till att möjliggöra en större flexibilitet för placering av garage och förråd till enbostadshusen. Detta för att kunna få plats med ungefär åtta små enbostadshus inom fastigheten samt att få till en tilltalande och funktionell placering av ovannämnda enligt 2 kap. 3 § 1 p. PBL. Bestämmelsen har strukits. Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning har tagits bort då den begränsar användningen av området. Begränsningen handlar om att bestämmelsen kan skapa svårigheter att exempelvis lämna bygglov eftersom bygglov inte får lämnas för en åtgärd som hindrar att det inrättas en gemensamhetsanläggning på ett område med markreservat. Att ta bort bestämmelsen hindrar inte att den befintliga gemensamhetsanläggningen kan vara kvar. Nya gemensamhetsanläggningar kan även skapas utan att det finns
Garage, carport och uthus ska placeras 6 meter från gräns mot gata. Vid enbostadshus reglerade med planbestämmelsen e₄ ska komplementbyggnader placeras minst 3 meter	Justering av befintlig bestämmelse. Justeringen syftar till att möjliggöra en större flexibilitet för placering av uthus till enbostadshusen. Detta för att kunna få plats med ungefär åtta små enbostadshus inom planområdet samt att få till en tilltalande och		

	markreservat (så länge villkoren i anläggningslagen är uppfyllda).
Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov (gäller ej flerbostadshus) – Ändrad användning till kontor eller hantverk, högst 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas. – Carport får byggas om högst 25 m² och minst 1,0 m från granntomt och 6,0 m från gata. – Tak över uteplats med/utan enkel inglasning om högst 25 m² och minst 4,0 m från tomtgräns. – Solfångare i takfall.	Bestämmelsen har strukits. Borttagandet av bestämmelsen syftar till att säkerställa att exempelvis inte stora carportar till enbostadshusen kan byggas utan bygglov enligt 2 kap. 3 § 1 p PBL.

Ändringar

Ändringen av detaljplanen möjliggör för ungefär åtta små enbostadshus i en våning på en boarea på ungefär 85 kvm. Därutöver möjliggörs uteplatser, förråd, uthus och liknande till enbostadshusen. Enbostadshusen regleras med en bestämmelse om största byggnadsarea på 50 % av tomten dock som störst 110 kvm per tomt. Utöver de 110 kvm kan exempelvis uteplatser och förråd tillskapas inom de lagar som finns om bygglovsbefriade åtgärder. Inom fastigheten kan en gemensam yta tillskapas för att främja gemenskap, skapa en trivsamt miljö och erbjuda plats för rekreation och aktiviteter.



Figur 2. Illustration som visar ett förslag på utformning av små enbostadshus inom fastighet Gotö 3:65.

I detaljplan för del av Gotö 3:1 m.fl., Barkarö (dp 1656) får fastigheten Gotö 3:65 endast bebyggas med flerbostadshus där högst 35 % av tomten får

bebyggas. Bestämmelsen kommer efter ändringen av detaljplanen fortfarande att gälla. Ändringen innebär därmed att fastigheten antingen kan utvecklas med flerbostadshus eller små enbostadshus.

Naturmiljö

Inom planområdet är det önskvärt att grönska tillskapas. Det kan exempelvis handla om träd, buskar och mindre gräsytor. Detta då grönska bidrar till att förbättra luftkvaliteten, reglera temperaturen, stödja biologisk mångfald, erbjuda rekreativsmöjligheter och leverera viktiga ekosystemtjänster. Grönska skapar också estetiska och kulturella värden som förbättrar livskvaliteten för de boende och besökare i området.

Dagvatten och skyfall

I befintlig detaljplan samt i ändringen av detaljplanen ska dagvatten så långt som möjligt omhändertas lokalt och ska infiltreras på den egna tomten. Förbindelsepunkt till planområdet från det kommunala dagvattennätet finns idag, där dagvatten från planområdet kan anslutas. Dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras inom kvartersmark och byggnader ska så långt som möjligt förses med utkastare. Resterande dagvatten kan därefter kopplas på det kommunala dagvattennätet.

I befintlig detaljplan samt i ändringen av detaljplanen ska markhöjd vid hus vara minst 0,2 meter över körvägens nivå. Skyfallsväg finns längs med gatan Gotö allé och höjdsättningen inom planen ska sättas så att skyfall leds till gatan.

Trafik

En ny gata anläggs inom fastighet Gotö 3:65 för angöring till de små enbostadshusen. Parkering föreslås anläggas gruppvis i anslutning till gatan och tomterna.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen kan kopplas på befintligt fjärrvärmenät som finns i anslutning till fastigheten.



Figur 3. Illustrationer på hur de små enbostadshus kan komma att se ut. Illustrationerna är inte bindande och visar bara ett alternativ på hur det kan komma att se ut. Illustrationerna är gjorda av Archus.



Figur 4. Illustrationer på hur de små enbostadshus kan komma att se ut. Illustrationerna är inte bindande och visar bara ett alternativ på hur det kan komma att se ut. Illustrationerna är gjorda av Archus.

Genomförandebeskrivning

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ändringen av detaljplanen utgörs av fastighet Gotö 3:65 som ägs av Aroseken Mark Ab. Fastigheten kan komma att styckas av för att bilda tomter för små enbostadshus. Ansökan om fastighetsbildning görs av fastighetsägare hos Lantmäterimyndigheten.

Ändringen av detaljplanen innefattar även del av fastighet Gotö 3:173, som utgörs av en gemensamhetsanläggning för bland annat vägar. Fastigheten föreslås fortsättningsvis utgöras av detta.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns följande gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggningar	Ändamål	Delägare	Konsekvenser
Gotö GA:7	Väg och gångvägar med tillhörande skyltar och sidoområden för dagvattenfördröjning, avledning och rening. Gemensamma ledningar för dränering och ytvattenavrinning av vägar, gångvägar och grönytor. grönområdenbelysning med tillhörande el inklusive armaturer, stolpar, belysning.	Gotö 3:45-3:81, Gotö 3:106-171	Ersättningsfrågan behöver utredas och bedömas vid ändringen av andelstal och eventuell anslutning.

Inom fastighet Gotö 3:65 föreslås en ny gemensamhetsanläggning bildas. Exploatören (=fastighetsägaren) ansöker om anläggningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten.

Gotö 3:65 har andelar i gemensamhetsanläggningen Gotö GA:2. Vid ändringen av detaljplanen behöver dessa andelar ses över och behandlas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kostnader för anslutning till vatten och avlopp inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Fastighetsägaren ansvarar för alla exploateringskostnader samt förrättningskostnader inom kvartersmarken.

Konsekvenser

Ändringen av detaljplanen bidrar till en större flexibilitet i hur marken kan bebyggas. Idag kan marken endast bebyggas med flerbostadshus. Ändringen av detaljplanen möjliggör för att marken även kan utvecklas med små enbostadshus. Flexibiliteten bidrar i en större utsträckning till att marken kan utvecklas utefter det behov av bostäder som finns. Att möjliggöra för små enbostadshus kan även underlätta för att flyttkedjor skapas, det vill säga att hushåll flyttar till ny bostad och lämnar efter sig en bostad som blir tillgänglig för ett annat hushåll.

Trafik

Trafiken bedöms inte öka med ändringen av detaljplanen. Med ändringen ryms det inom planområdet för ungefär åtta små enbostadshus, vilket kan jämföras med gällande plan (dp 1656) där det får plats med ungefär 12 lägenheter i flerbostadshusen.

Dagvatten och skyfall

Bedömningen är att ändringen av detaljplanen procentuellt påverkar belastningen på dagvattennätet väldigt lite samt inte påverkar mängden skyfall nämnvärt. Därmed bedöms konsekvenserna för dagvatten och skyfall av ändringen av detaljplanen som mycket små.

Stadsbilden

Små enbostadshus skiljer i utformning jämfört med flerbostadshus. Enbostadshusen består av flera byggnader (ungefär åtta bostäder) och i en våning medan flerbostadshusen innefattas av färre byggnader och kan byggas i två våningar. Små enbostadshus, som ändringen av detaljplanen möjliggör för, bedöms passa in då omgivningen består av bostäder i form av gruppbygda friliggande enbostadshus, parhus, radhus och flerbostadshus samt att det i dp 1656 nämns att syftet med planen är att skapa en trädgårdsstad med blandad bebyggelse.

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).

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller kommuntäckande översiktsplan "Västerås 2026". Syftet med ändringen av detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens strategier: *"Bostäder för alla, Balanserad komplettering och Livskraftig landsbygd med starka serviceorter*. Syftet med ändringen av detaljplanen stämmer även överens med översiktsplanen när det gäller bebyggelseutveckling, där översiktsplanen nämner att komplettering av bebyggelse i serviceorterna, däribland Barkarö, är positivt.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Ändringen av detaljplanen berör område som är planlagd med *Detaljplan för del av Gotö 3:1 m.fl., Barkarö (dp 1656)*. Utanför område som berörs av ändringen fortsätter detaljplanen att gälla oförändrat. Syftet med den gällande detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra ny bostadsbebyggelse i form av styckebyggda småhus, gruppbyggda småhus, radhus samt små flerbostadshus, sammanlagt 130-150 bostäder, norr om Barkarö. Planområdet har användningen *B – Bostäder med kontor och hantverk*. Högst 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas till kontor och/eller hantverk. *Verksamheten får inte bedrivas utomhus eller vara störande för omgivningen. Förskola och gruppbofastad får anordnas*. Planområdet regleras även av bestämmelsen *e₃ – Flerbostadshus*, högst 35 % av tomten får bebyggas inkl garage. Dessutom får tak över uteplats/balkong med/utan enkel inglasning uppföras.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Ändringen av detaljplanen innebär ett möjliggörande av små enbostadshus på yta som enligt gällande detaljplan kan planläggas för flerbostadshus. I och med att ändringen av detaljplanen är så pass liten bedöms planens genomförande inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken (MB) 6 kap

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

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad ändring av detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL. Länsstyrelsen poängterar vikten av att kommunen hanterar frågor kopplat till geoteknik med anledning av markförhållandena på platsen. Länsstyrelsen ger även råd om att se över möjligheterna att förstärka den gröna infrastrukturen i och med brister att hantera detta i befintlig detaljplan.

Platsanalys

Idag består platsen av grusytor samt gatan Gotö allé.



Figur 5. Flygfoto över området idag. Ungefärlig planområdesgräns i röd streckad linje.



Detaljplan för del av Gotö 3:1 m. fl, Barkarö, Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning daterad 2008-10-16, rev 2009-06-09 samt illustrationskarta.

Syfte och huvuddrag

Planen ska pröva möjligheten att uppföra ny bostadsbebyggelse i form av styckebyggda småhus, gruppbyggda småhus, radhus samt små flerbostadshus, sammanlagt 130 - 150 bostäder. Gestaltningssidéerna i översiktsplanen för Johannisberg – en trädgårdsstad med blandad bebyggelse och måttlig exploatering där stor vikt läggs vid gatuummets gestaltning och inslag av grönska på såväl tomtmark som gatumark – ska vara vägledande för planens utformning.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse i Barkarö. Det är ca 14 ha stort och innefattar del av fastigheterna Gotö 3:1 och Barkaröby 8:4 samt Gotö 3:2. En ny vägförbindelse mellan Barkarö och Tidövägen är angelägen. Frågan om vägens läge är ännu inte avgjord. Två alternativ finns, varav ett är lokaliserat öster om planområdet. Avgränsningen av planområdet har gjorts så att möjligheten att fritt välja mellan de båda väglägena kvarstår.



Översiktskarta

Markägförhållanden

Aroseken Fastighet AB äger fastigheten Gotö 3:1. Västerås stad äger Barkaröby 8:4. Aroseken Fastighet AB och Staden har tecknat ett ramtaval, som klargör inriktningen för planeringen samt principerna för fördelning av kostnader och intäkter.

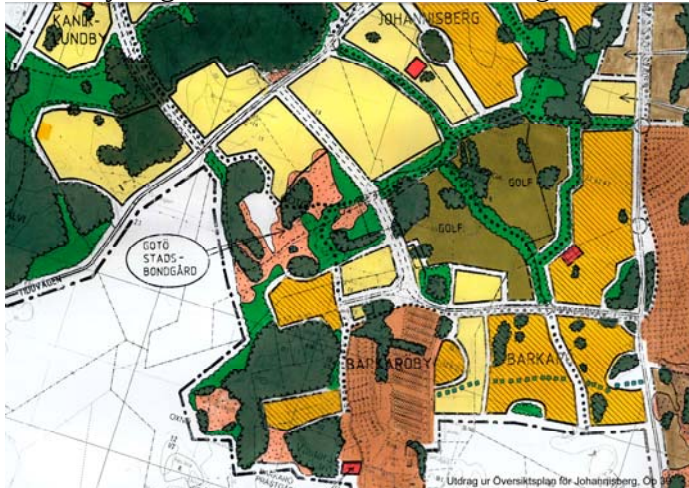
Fastigheten Gotö 3:2 i norra delen av planområdet är privatägd.

För det stora diket som delar området gäller ett kontrakt från 1923 beträffande torrläggning av vattenskadade marker (dikesföretag). Av kontraktet framgår vilka fastigheter som ingår i dikesföretaget och andelsfördelning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För området gäller översiktsplan för utveckling av Västerås tätort, Öp54, antagen 2004 samt den särskilda fördjupning av översiktsplanen för Johannisbergsområdet, Öp39, som antogs 1993. Föreslagen markanvändning, bostadsbebyggelse, överensstämmer med gällande översiktsplan utom i norra delen där en del av fastigheten Gotö 3:1 ligger inom ett värdefullt skogsområde/strövområde. I översiktsplanen reserveras mark för en ny väg mellan Barkarö och Tidövägen öster om bebyggelseområdet.



Utdrag ur översiktsplan för Johannisberg, Öp39

Planprogram för Barkarövägen

Förutsättningarna för utbyggnad av Johannisbergsområdet har förändrats sedan 1993 och en översyn av översiktsplanen för Johannisberg pågår. En förbindelse mellan Barkarö och Tidövägen bedöms fortfarande angelägen, men olika alternativ för dess sträckning har diskuterats. Någon detaljerad tidplan för översiktsplanerarbetet finns för närvarande inte. Byggnadsnämnden har därför gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett planprogram, vars huvudsyfte är att bestämma läget för den nya vägen (2008-08-19 § 212).

Ett preliminärt förslag till planprogram (Planprogram för Barkarövägen m.m, Pp27) var utsänt för samråd under hösten 2008. I detta föreslogs att vägen skulle förläggas väster om skogsområdet vid Gotö. Under samrådet förordade många remissinstanser i stället ett läge som i sin sydligaste del överensstämmer med vägreservatet i gällande översiktsplan, men med en förändrad sträckning i den norra delen för att bl.a inte inkräkta på Fullerö golfbana. Byggnadsnämnden återremitterade 2009-03-26 § 59 förslaget till planprogram för kompletterande utredning. I avvaktan på byggnadsnäm-

dens ställningstagande till Planprogrammet för Barkarövägen, Pp27, ska detaljplaner som berörs av de två redovisade väglägena utformas så att möjligheten att fritt välja något av dem kvarstår.



Alternativa lägen för ny väg mellan Barkarö och Tidövägen.

Utredning angående bebyggelseutveckling i Barkarö

Fastighetskontoret har i utredning daterad 2006-01-30 beskrivit förutsättningarna för exploatering i området kring Barkarö med hänsyn till investeringsbehoven i tekniska system för vatten, avlopp, el, tele, fjärrvärme och trafik liksom för skolor/förskolor och särskilda boenden. Befintligt VA-nät medger en utbyggnad om ca 250 bostäder. En ny skola byggs nu i anslutning till Lövängens förskola.

Detaljplan

Området är inte detaljplanelagt.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2007-02-20§38 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Bostadsförsörjningsprogram

Projektet är medtaget i Västerås Bostadsstrategiska program 2009-2011, vilket anger blandad bebyggelse småhus/flerbostadshus, sammanlagt 130 bostäder, med byggstart 2009.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen har bedömts kunna ge upphov till sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning enligt kraven i Plan- och bygglagen 5 kap 18§ har därför upprättats. I denna beskrivs översiktligt konsekvenserna inom planområdet av en eventuell framtida väg öster om detsamma.

FÖRUTSÄTTNINGAR – beskrivning av området idag

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till större delen av åkermark. Denna sluttar svagt mot ett öppet dike som delar området. Områdets norra del är skogbevuxet, huvudsakligen med tall. Längst i öster finns ett parti blandskog på blockrik mark. Längs det sydvända brynet mot åkern finns ett antal större och mindre ekar. I övrigt dominerar stora slånbuskage.



Utsikt mot skogen i norr



Utsikt från skogsbrynet mot bebyggelsen vid Nicksborgsvägen

I översiktsplanen för Johannisbergsområdet ingår skogen i ett sammanhängande grönsråd från Gotö till Önstens borg. I Översiktsplanen för Västerås tätort, Öp54, har området betecknats "värdefullt grönt område". En särskild naturinventering har därför gjorts (Calluna AB: Allmän ekologisk inventering 2008-05-20), varvid sex områden/objekt har naturvärdesklassats (varav två träd utanför berörda fastigheter). Skogspartiet längst i öster är det värdefullaste och bör undantas från exploatering. Här är blandskog på blockrik mark. I området växer allmänt gamla och senvuxna träd av ek och tall. Områdets naturvärden är knutna till de gamla träden som är viktiga för t ex insekter och kryptogamer. Områdets knotiga träd och lite svårframkomliga terräng ger en viss naturskogskänsla vilket är positivt även ur rekreationssynpunkt.



Naturinventering Calluna AB



Geotekniska förhållanden, markradon och förorenad mark

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon enligt Markradonutredning för Västerås, 1987.

En översiktlig grundundersökning har gjorts för planområdet med undantag för den sydöstra delen. Den nordliga skogsbevuxna marken består av kullar med stenig morän med inslag av fast lermark. Åkermarken närmast skogsbrynet liksom närmast vägen i söder består av fast lera. I övrigt är det lös lera som har sitt största djup – mer än 14 m

– centralt vid diket. I ytan finns ett skikt med torrskorpelera av varierande tjocklek, ca 1-3 meter.

Marken bedöms inte innehålla några föroreningar.

Kulturmiljö

En arkeologisk utredning gjordes 2004. Inga fynd eller anläggningar av förhistorisk karaktär påträffades. Den sydöstra delen av området (Barkaröby 8:4) ingick inte i utredningen, men länsstyrelsen bedömer att risken att hitta fornlämningar i denna del är liten. Inga arkeologiska åtgärder krävs.

Inom området har det enligt gamla skrifter legat en källa "Gotö källa". Den skulle ha legat vid det stora diket som delar området. Troligen förstördes den när diket breddades någon gång under 1960-70-talet. Namnet finns dock kvar.

Gotö 3:2 har tidigare varit komministerboställe. Där startade komminister Girelius Barkarös första skola 1841.

Strandskydd, biotopskyddsbestämmelser

För det stora diket som korsar området gäller strandskydd intill 25 m från dikesren enligt miljöbalken 7 kap 13§. Diket ska ingå som en del i dagvattenhanteringen inom planområdet och åtgärder i form av släntning och dämning ingår. Ansökan om upphävande av strandskyddet görs vid planens utställande. Diket som går i nordsydlig riktning i den södra delen av åkermarken ska kulverteras.



Det stora diket som korsar området

För samtliga diken gäller biotopskyddsbestämmelser enligt miljöbalken 7 kap 11§. Ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna görs hos länsstyrelsen när området är färdigprojekterat.

Bebyggelse

På fastigheten Gotö 3:2 finns ett enbostadshus med tillhörande uthus. I övrigt finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

I Barkarö finns förskola och skola med förskoleklass till år 6. Den nya Lövängsskolan beräknas vara färdig att ta i bruk till höstterminen 2009. Anvisad högstadieskola är

Nybyggeskolan på Råby. I Barkarö finns idag ingen kommersiell service. En servicebutik finns i anslutning till Mälarcampingen.

Djurhållning

Planområdet ligger i anslutning till Gotö by. Jordbrukaren på Gotö bedriver köttproduktion och spannmålsodling. Hagmarkerna som används för bete är belägna väster och norr om gården.

Hagmarken norr om planområdet används för hästbete och här finns en byggnad för lösdrift av hästar som används under delar av året. Avståndet till planområdet är ca 200 meter och betesmarken är skild från planområdet av ett skogsparti.

Djurhållningen bedöms inte innebära något hinder för planerad bebyggelse.

Golfbana

Planområdet ligger i anslutning till Fullerö golfbana. Allemansrätten gäller på golfmark, dock ej på greener och tees som betraktas som växande gröda. Vid tidpunkter när golfspel ej förekommer kan hela området nyttjas av allmänheten, t ex bör ett samnyttjande med golfbanan som skidområde kunna ske om greenerna är inhägnade vintertid.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Planförslaget har utformats med förutsättningen att det ska vara möjligt att lokalisera en ny väg mellan Barkarö och Tidövägen öster om bebyggelsen. En förstudie har gjorts för att studera vägens sträckning med hänsyn till bevarandevärda naturvärden och terräng. Utformningen av planförslaget har tagit hänsyn till risken för bullerstörningar från vägen. På planillustrationen visas områdets utformning med en ny väg/gata öster om bostadsbebyggelsen samt hur området längst i öster kan kompletteras med ytterligare bebyggelse i det fall vägen inte lokaliseras i detta läge.

Bostäder

Bebyggelsen i området utformas och grupperas med trädgårdsstaden som gestaltungsidé. Det innebär som princip bl.a att

- husen placeras invid gata för att ge gatan rumslighet
- garage, carportar och förråd är indragna från gaturummet
- gatorna kantas av träd som avgränsar och ramar in



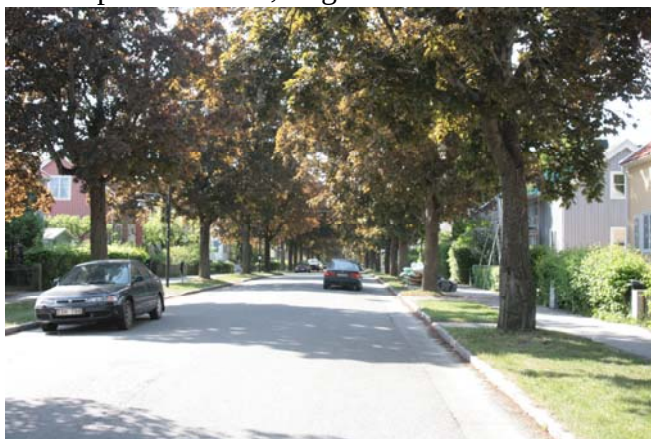
Inspirationsbild från Tallkrogen, Stockholm



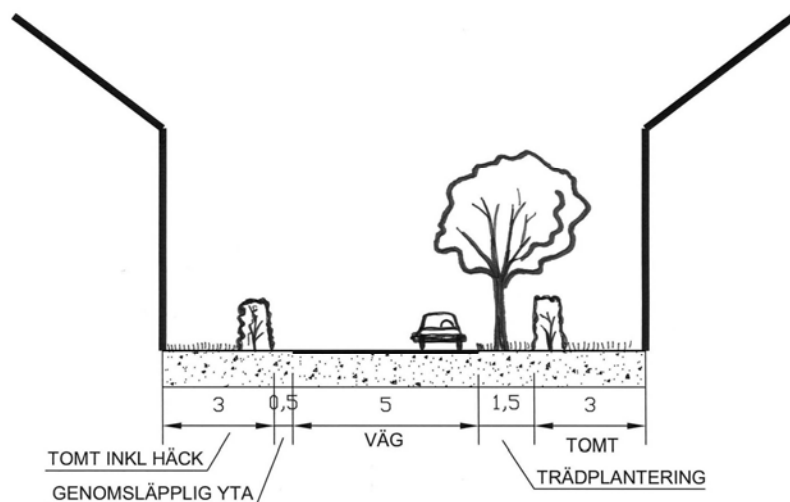
Inspirationsbild från Norra Ängby, Stockholm

För att få en varierad bebyggelse och skapa förutsättningar för integration föreslås en blandning av olika bebyggelsetyper. Flerbostadshusen grupperas kring allén som utgör huvudstråket in i området och den torgbildning som utgör en central punkt i området. De styckebyggda småhusen fördelas på två olika delområden i den södra delen av området. I skogsområdet i norr tillåts såväl styckebyggen som grupphus. Inom övriga områden tillåts gruppbyggda småhus, parhus och radhus. Utnyttjandegraden för olika hustyper styrs genom planbestämmelser för minsta tomtstorlek och största tillåtna byggnadsarea. Illustrationen redovisar 135 bostäder fördelade på 91 gruppbyggda småhus, 20 styckebyggda småhus och 24 lägenheter i sex små flerbostadshus. Planen medger att förskola och gruppbofastad inryms inom bostadskvarteren. Lägen som är lätta att trafikförsörja genom att de ligger i anslutning till infarterna till området förordas när det gäller lokalisering av förskola.

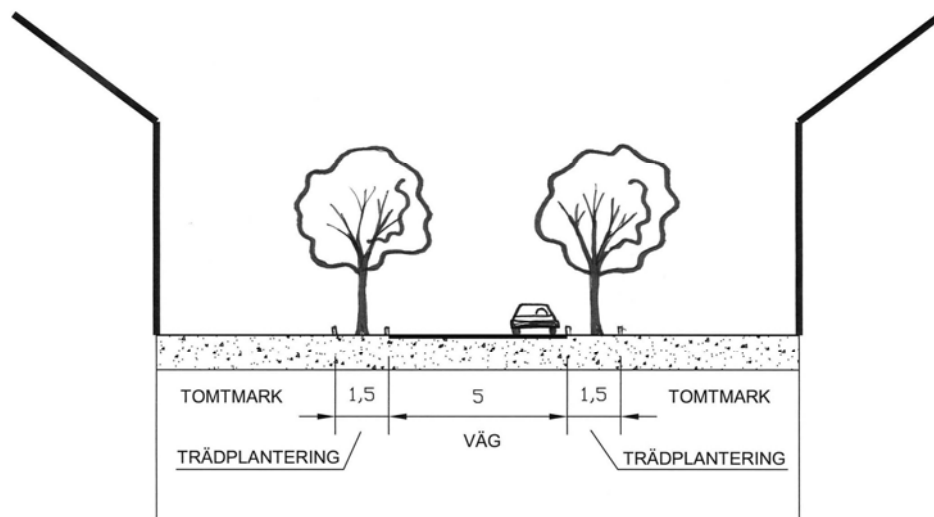
För att uppnå den eftersträlvade rumsligheten i gaturummet föreskrivs i planbestämmelserna att huvudbyggnad ska placeras 3 meter från gata (se gatusektion 1). Undantag från detta avstånd görs för flerbostadshusen. Flerbostadshusen vid den dubbelsidiga allén placeras enligt gatusektion 2. Entréer bör placeras mot gata. Garage och dylikt ska placeras indragna på tomten, minst 6 meter från gata föreskrivs i planbestämmelserna. Tomten avgränsas gärna med häck eller staket mot gata. För att avgränsa gaturummet planteras träd, se gatusektioner .



Inspirationsbild från Norra Ängby, Stockholm



Gatusektion 1



Gatusektion 2

Detaljplanen ger möjlighet att inreda högst 25% av byggnadens totala bruttoarea för kontor och/eller hantverk. Verksamheten får inte vara störande, alstra mycket trafik eller bedrivas utomhus.

Hus med källare bedöms olämpligt med hänsyn till den höga grundvattennivån och att avloppssystemet med hänsyn till detta inte förläggs på så stort djup.

I skogsområdet i norr anpassas tomternas utformning och husplacering till terrängen och till enstaka större träd. För att uppnå den önskade terränganpassningen har en planbestämmelse införts om att byggnader och gator ska anpassas efter terrängen och att utförandet av detta ska redovisas vid bygglov. Marklov krävs för byggande av gata. Särskilt värdefulla träd inom byggnadskvarteren har också getts en bestämmelse om att marklov krävs för fällning.

Den befintliga bostadsfastigheten Gotö 3:2 ges en bygg rätt om 25% av tomten, max 300m² byggnadsarea. Möjligheter finns också att tillskapa ytterligare en tomt närmast Gotövägen. Denna får en med fastigheten Gotö 3:2 gemensam tillfart.

Tillgänglighet

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

Friytor

Lek- och rekreation

Ytor för småbarnslek och bollplan anordnas inom planområdet.

Naturmiljö

Inom planområdet utpekas naturmiljö som ska sparas längs det sydvända brynet mot åkermarken. Det östligaste området, som i Callunas inventering har de högsta naturvärdena, ingår inte i planområdet. Det sydvända brynets värde är knutet till befintlig vegetation. Ett antal karaktärsbildande träd har inventerats. För att så långt möjligt skydda dessa införs en bestämmelse om att lov krävs för att fälla utpekade träd inom detta område. Det är även viktigt att buskskiktet bevaras, då det har en viktig funktion som spridningskorridor för fjärilar och småfåglar.

Vattenområden

Diket genom området omgestaltas och får ett mer slingrande förlopp och långsluttande slänter. Längst i öster tillskapas en mindre damm.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Bebyggelsen angörs från Barkarövägen i söder och från Gotövägen i väster. I det fall ny väg/gata byggs öster om planområdet ges möjlighet att ansluta även från denna. Inom området anordnas ett internt gatunät på kvartersmark. Huvudinfarten från Barkarövägen ges formen av en allé som mynnar i en torgbildning med flerbostadshus i fonden. Övriga gator på den före detta åkermarken görs som enkelsidiga alléer, där den trädplanterade sidan också utgör infiltrationsområde för dagvatten, se gatusektion 1 och 2 sid 9 i denna beskrivning.

Parkering sker på egen tomt.

En ny gång- och cykelväg redovisas längs Barkarövägen. Denna förbinds med befintligt cykelvägnät via Nicksborgsvägen och en säker passage över Barkarövägen. Möjlighet finns att förlänga gång- och cykelvägen öster om planområdet fram till korsningen med Barkarö Bygata. Därifrån finns redan separat cykelbana på vägens södra sida mot Ekbacken-Enhagen. En säker passage för gående och cyklister anordnas. Inom planområdet finns möjligheter att förlänga gång- och cykelvägen västerut till Gotövägen.

Kollektivtrafik

VL:s landsortsbusslinje 25 trafikerar Barkarö med relativt täta turer morgon och kväll (arbetsresetid), andra tider mer sällan. Till närmaste hållplats, vid Lötgatan, är det ca 600 m från planområdet. När ny väg mellan Barkarö och Tidövägen byggs finns möjligheter till busstrafik söder eller öster om planområdet. På illustrationen redovisas tänkbara hållplatslägen. Vilket av dessa som kan bli aktuellt är beroende av vilket vägalternativ som väljs.

STÖRNINGAR

Buller

I öster har hänsyn tagits till bullerutbredningen från tänkbar ny väg/gata. Därvid har antagits att trafikflödet blir 2500 fordon/årsmedeldygn. Hastigheten förutsätts bli 50 km/h. Den ekvivalenta ljudnivån utomhus beräknas understiga 55 dB(A) såväl 2 som 5 meter över marknivå 20 meter från vägmitt på den plana marken och 25 meter vid stigningen genom skogsområdet.

Den södra delen av planområdet utsätts för buller från trafiken på Barkarövägen. En trafikbullerberäkning med antagande om en maximal trafik om 3000 fordon per årsmedeldygn har gjorts. Den ekvivalenta ljudnivån utomhus beräknas understiga 55 dB(A) såväl 2 som 5 meter över marknivå 30 meter från vägmitt under förutsättning att hastigheten sätts till 50 km/h hela sträckan förbi planområdet. Maximal ljudnivå 70 dB(A) överskrids inte heller. En planbestämmelse reglerar att endast uthus får förläggas inom område som kan få för höga bullernivåer.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

Räddningsstyrkans framkörningstid får enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst inte överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Närmaste befintliga brandpost finns vid korsningen Gotövägen och Nicksborgsvägen, i direkt anslutning till planområdet. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet utan att särskild utbyggnad eller flödesmätning behöver utföras.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ny bebyggelse inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås. Det kan ske genom att byggnaderna uppförs med inbördes skyddsavstånd, utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion eller genom en kombination av dessa.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ansluts till stadens ledningsnät som finns i eller i direkt anslutning till planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas lokalt. Regnvatten och takavvattning infiltreras på den egna tomten så långt som markförutsättningarna tillåter detta. Dagvatten från gatorna infiltreras i angränsande vattengenomsläppliga ytor. Kantstenar får inte hindra vatten att rinna ut över de genomsläppliga ytorna. Längs torget byggs särskilda rännstenar. Diket, som omgestaltas och får ett mer slingrande förlopp och långsluttande slänter, utgör utjämningsmagasin vid höga vattenflöden. För att förhindra att vatten stiger upp på tomterna närmast diket vid höga vattenflöden finns en bestämmelse om att markens höjd här ska vara +1,0 meter över dikesbotten.

Värme

Västerås stad har som mål att nya byggnader uppförs enligt principerna för lågenergi-hus.

Enligt beslut i Kommunfullmäktige är följande nivåer de högst tillåtna för att definieras som lågenergihus i Västerås;

För bostäder som uppvärms på annat sätt än elvärme (ex. fjärrvärme), är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 75 kWh/m²/år.

För bostäder som värms upp med elvärme, är den högsta tillåtna nivån 50 kWh/m²/år.

Inriktningen är att området ska ha en lågenergiprofil. Stadens fjärrvärmenät finns i direkt anslutning till planområdet och avsikten är att bebyggelsen ska anslutas till fjärrvärmenätet.

El, tele och bredband

Elförsörjningen förutsätts ske via ledningsnät i direkt anslutning till området.

Teleledning finns förlagd i områdets södra del.

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt optofibernät i anslutning till planområdet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall, restavfall och helst även förpackningsmaterial ska sorteras inom gemensamhetsanläggning i miljöbod. Miljöbodar är placerade vid den södra respektive västra infarten till området.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvensbeskrivning

Planens genomförande bedöms kunna ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning enligt kraven i Plan- och bygglagen 5 kap 18§ har därför upprättats. (Miljö- och projekteringsbyrån: Miljökonsekvensbeskrivning, Detaljplan för del av Gotö 3:1 m.fl, Barkarö, Västerås, Dp1656, daterad 2008-10-16, rev 2009-06-09). Då planförslaget ska möjliggöra utbyggnad av ny väg öster om bebyggelsen beskrivs även konsekvenserna av en väg i detta läge i miljökonsekvensbeskrivningen.

Nedan följer en sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen. Den fullständiga texten finns i ovanstående dokument.

Betydande miljöpåverkan

Betydande miljöpåverkan har bedömts kunna uppstå på mark, vatten och landskapsbild.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvenser för mark uppstår framförallt som en följd av förändringar i markanvändningen. Denna ändras på ett permanent sätt då odlingsmarken övergår till ett nytt bostads- respektive vägområde.

Delar av området får hårdgjorda ytor i form av asfalterade gator och tak på byggnader.

Det minskar bl.a. ytor för upptag och infiltration av dagvatten, t ex vid regn. Detta, jämte att området ur marktekniskt perspektiv är mindre bra för bebyggelse, kan leda till lokala grundvattensänkningar för området. Det kan komma att ge sättningar av marken på kort och lång sikt.

Den förändrade markanvändningen ger också en förlust av produktiv jordbruksmark. Denna förlust bedöms dock inte ge upphov till brist på ytor för närproduktion av livsmedel.

En översiktlig grundvattenutredning har gjorts. Den visar att vatten i enskilda brunnar inte kommer att påverkas till följd av exploatering av åkermarken. Anläggning av ny väg mellan norra Barkarö och Tidövägen kommer att medföra behov av sprängning. Eventuell påverkan på befintliga byggnader och enskilda brunnar i samband med detta behöver utredas ytterligare.

Landskapsbilden kommer att förändras. Förändringen bedöms bli avsevärt mindre påtaglig utan den nya vägen än med densamma.

Förslag till åtgärder

Lämpliga åtgärder för att mildra negativ miljöpåverkan för mark kan vara att anlägga och bygga hus och vägar på sådant sätt att minimala sättningar uppkommer.

De planerade husens grundläggning kräver individuell prövning fastighet för fastighet genom geotekniska undersökningar/utredningar. Ytlig grundläggning i torrskorpeleran bör övervägas så snart detta är möjligt. Där pålning anses som bästa metod bör stor vikt läggas vid rätt pålningsmetod för att minimera sättningar och eventuella grundvattenförändringar i området.

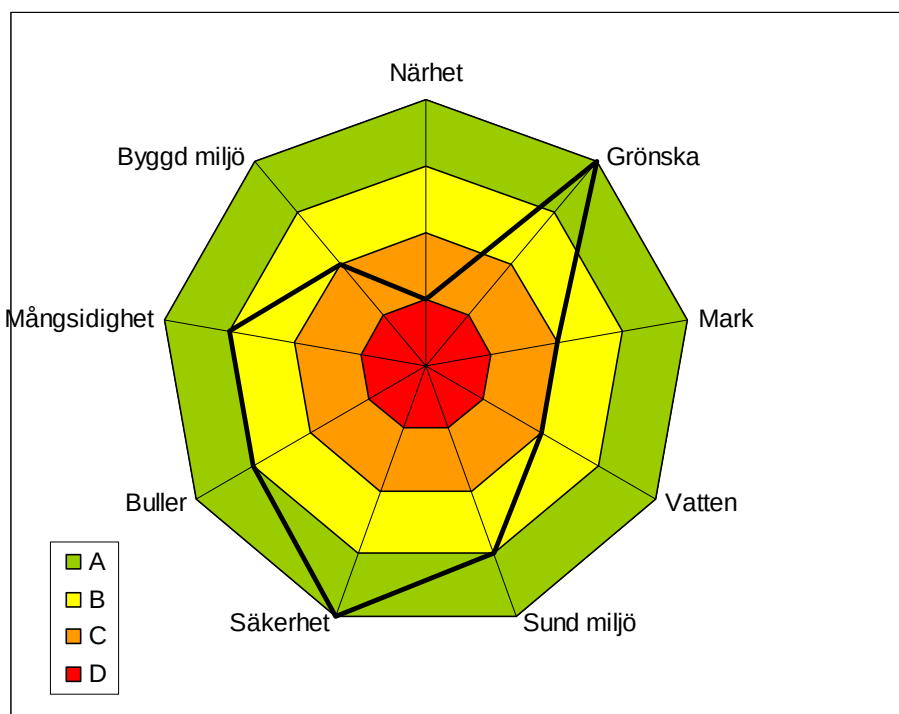
Bortledning av vatten i stor skala från området bör minimeras genom fördröjning av dagvatten i flacka, öppna dammar och diken där avdunstning kan ske. Ingen fördjupning av befintliga vattendrag får ske då risken för lokal grundvattensänkning kan öka till följd av detta.

Skulle byggande i vattenområde eller markavvattningsåtgärder, t ex pumpning av grundvatten, bli aktuellt bör samråd hållas med Länsstyrelsen angående eventuell tillståndsplikt enligt 11 kap miljöbalken.

Viktiga åtgärder för att minska negativa effekter av exploateringen är att så långt möjligt bevara områden med förhöjda naturvärden samt att i största möjliga mån arbeta in värdefulla naturmiljöer i den planerade bebyggelsen.

Miljöros för platsen och den yttre miljön

Miljörosen är stadsbyggnadskontorets verktyg för att visa om planer och projekt uppfyller målen för en god bebyggd miljö. Rosen visar platsens förutsättningar och synliggör planens inverkan på miljön som en del i en miljökonsekvensbeskrivning. På detta sätt blir miljörosen ett tydligt underlag för beslutsfattarna. En miljöros belyser hur väl planen är miljöanpassad. Normnivån (c-nivå) motsvarar i stort sett gängse lagkrav, normer och råd.



Kommentarer

Området bedöms sammantaget ge bra förutsättningar för en god bebyggd miljö. Det finns inga hälsorisker och tillgången till friyor och natur är god. Gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft enligt miljöbalken, för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon, bedöms inte överskridas med hänsyn till det lantliga och öppna läget, i kombination med små trafikmängder. Förskolor och skolor finns inom rimligt avstånd. Kollektivtrafik med rimlig turtäthet finns till Barkarö och en utbyggnad av ny väg till Tidövägen ger förutsättningar buss- trafik i direkt anslutning till planområdet. Avståndet till kommersiell service är dock långt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt/lov med villkor

Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov: (gäller ej flerbostadshusen)

- Ändrad användning till kontor och hantverk, högst 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas.
- Carport 25 m².
- Tak över uteplats med/utan enkel inglasning om högst 25 m².
- Solfångare i takfall.

Utökad lovplikt gäller:

- Marklov krävs för gatubyggnad.
- Marklov krävs för fällning av inmätta träd markerade på grundkartan.

Upplysning:

Med carport avses byggnad avsedd för biluppställningsplats, som i sin helhet utgör öppenarea, dvs. endast en långsida och kortsida får förses med vägg. Bygglovbefriade åtgärder ingår i den byggrätt som anges i planbestämmelserna. Bygganmälan enligt PBL 9 kap 2 § skall göras även för ovan bygglovsbefriade åtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är stadsbyggnadskontoret genom Ingrid Legrell Crona. Projektledare på fastighetskontoret är Per-Olof Öberg.

Planillustrationen har gjorts av Ronny Sundquist, Sundquist Westerberg Arkitekter AB.

Stadsbyggnadskontoret

Lennart Gustafsson

Ingrid Legrell Crona