



Detaljplan för Brottborga 6:32 och del av Västerås 4:86, Norra Vallby, Västerås Dp 1960

PLANBESKRIVNING

20 januari 2026 rev. 9 juni 2026

LAGA KRAFT

Standardförfarande

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

Diarienummer 2019/00021

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANFÖRSLAG	6
Motiv till planbestämmelser	6
Övergripande gestaltungsprinciper	13
Bebyggelse	13
Huvudmannaskap	20
Mark och vatten	20
Infrastruktur	26
Risker och störningar	27
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	30
Organisatoriska frågor	30
Fastighetsrättsliga frågor	30
Tekniska frågor	32
Ekonomiska frågor	32
Prövning enligt annan lagstiftning	33

KONSEKVENSER	33
Miljö	33
Riksintresse	34
Natur	34
Hälsa och säkerhet	34
Sociala konsekvenser	35
Stadsbild och kulturmiljö	35
Trafik och mobilitet	35
Samlad bedömning	36
FÖRUTSÄTTNINGAR	37
Tidigare ställningstaganden	37
Riksintressen	37
Platsanalys	37
Bebyggelse	37
Mark och vatten	41
Infrastruktur	45
Risker och störningar	46

Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av Brottberga gård genom att möjliggöra bostäder, övernattningslokaler och verksamheter i form av exempelvis mindre butiker, restauranger, kaféer och verkstäder. Syftet är även att säkerställa att de kulturhistoriska värdena för Brottberga gård bevaras.

Huvuddrag

Det nya bebyggelseförslaget omfattar cirka 14–24 tillkommande bostäder i form av enbostadshus, radhus och parhus. Vissa av de befintliga byggnaderna planeras att omvandlas för nya användningstyper, såsom kaféer och övernattningslokaler, och två av ekonomibyggnaderna kan komma att rivas och ersättas med nya strukturer som är lika stora eller potentiellt större. Planförslaget ska säkerställa att områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer skyddas. Placering och utformning av ny bebyggelse sker varsamt och med stor hänsyn till områdets kulturhistoriska miljö samt anpassas till omgivande landskap, terräng och naturvärden. Buller och risker som kommer från Norrleden beaktas. Utformningsmässigt behöver tillkommande byggnader ha ett uttryck som samspelar med omgivningen, vilket innebär att både takform, takfärg och fasadfärg regleras.

Ytor avsedda för gemensamma ändamål inom planområdet, liksom kvartersgatorna och skog, kommer att förvaltas gemensamt av de inblandade fastighetsägarna.

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Brottberga 6:32 som är privatägd och en del av fastigheten Västerås 4:86 som ägs av Västerås stad.

Genomförandetid

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

Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Dagvattenutredning, *Tyréns*, 2026-01-12
- Trafikbullerutredning med bilagor, *Akustik Byrån*, 2023-02-24
- Geoteknisk undersökning, *WSP*, 2024-09-27
- Kulturmiljövärdesutredning, *Stiftelsen Kulturmiljövård*, 2025-01-27
- Arkeologisk utredning etapp 2, *Stiftelsen Kulturmiljövård*, 2019-09-11
- Skyddsanalys, *Fire and Risk Engineering*, 2025-08-29
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, *Tyréns*, 2025-12-01

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade 07 december 2021, att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

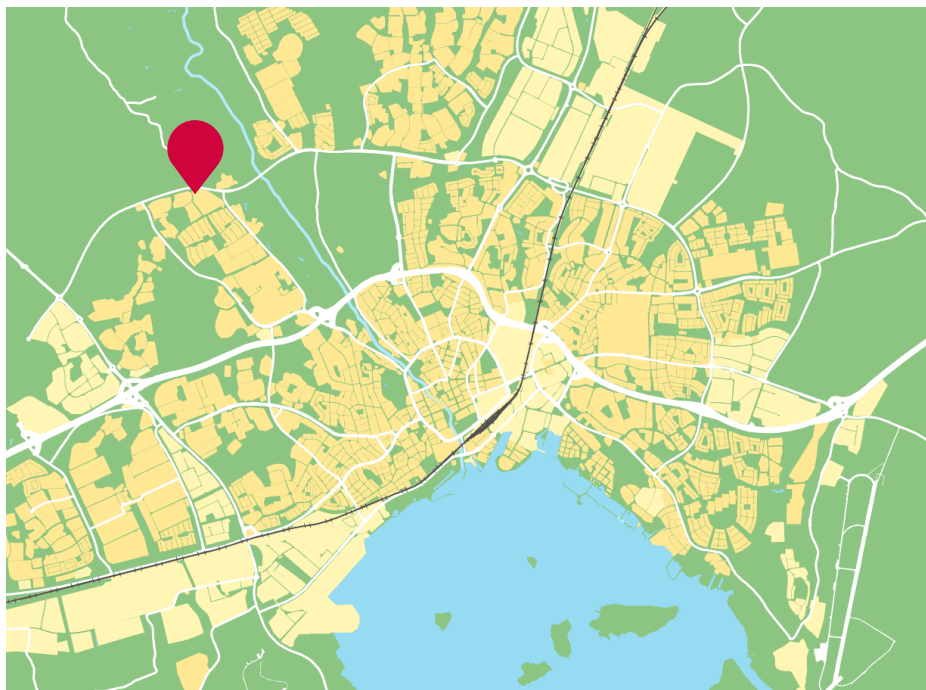
Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden 16 juni 2026 och vann laga kraft 8 juli 2026.

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram på uppdrag av byggnadsnämnden av planarkitekt Afroditi Manakou och arkitekt Susanne Malo samarbete med kompetenser från Västerås stad.

Läge

Detaljplaneområdet är ungefär 3,3 hektar stort och är beläget cirka 4 kilometer från Västerås centrum i stadsdelen Vallby.



Figur 1 Planområdets lokalisering i staden.

Namnsättning

Kvartersgatorna får följande namn:

1: Ångsågsvägen

2: Gårdsvägen



Figur 2 Förslag på namnsättning.



Figur 3 Flygvy från sydöst som visar områdets utveckling. Grönt illustrerar skogsdungar. Källa: Rithuset Arkitektkontor

Planförslag

Motiv till planbestämmelser

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

Användningsbestämmelser allmän platsmark

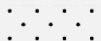
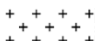
PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
GATA Gata	Säkerställer att området angörs genom Brottbergagatan enligt 2 kap. 5 § 3p. PBL.

Användningsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
B Bostäder	Uppfyller planens syfte.
B₁ Bostäder. Inom användningsområdet får antingen bostäder eller café anordnas. Kombination av båda användningar är inte tillåten.	Uppfyller planens syfte. Användningen begränsas eftersom en samtidig etablering kan medföra störningar i form av buller, transporter, lukt, besöksflöden och avvikande driftstider, vilket riskerar att påverka bostadsmiljön negativt samt begränsa kafés förutsättningar.
C₁ Café	Uppfyller planens syfte.
C₂ Café. Inom användningsområdet får antingen bostäder eller café anordnas.	Uppfyller planens syfte. Användningen begränsas eftersom en samtidig etablering kan medföra störningar i form av buller, transporter, lukt, besöksflöden och avvikande driftstider, vilket riskerar att

	Kombination av båda användningar är inte tillåten.	påverka bostadsmiljön negativt samt begränsa kafés förutsättningar.
O	Tillfällig vistelse	Ger möjlighet till övernattningslokaler i enlighet med planens syfte.
R₁	Besöksanläggningar förutom sportanläggningar.	Ger möjlighet till småskaliga verksamheter såsom mindre butiker, restauranger, kaféer, verkstäder m fl i enlighet med planens syfte.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
 Mark får inte förses med byggnadsverk	Skogspartierna som markerade som mycket känsliga för förändringar utifrån kulturmiljösynpunkt ska bevaras och egenskapen säkerställer att ingenting bebyggs på dessa ytor. 2 kap. 6 § 1p PBL.
 Marken får endast förses med angöringsytor och parkering.	Genom egenskapen regleras att området inte blir för tät bebyggt. Det reserverar utrymme till gator och parkeringsplatser på kvartersmark för att säkerställa en effektiv infrastruktur. Regleras med hänvisning till 2 kap. 7§ PBL

ö ₁	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Det finns idag komplementbyggnader inom egenskapsområdet, bestämmelsen ser till att de inte blir planstridiga i enlighet med 2 kap. 2§ PBL
ö ₂	Marken får endast förses med förråd	Bestämmelsen syftar till att öka säkerheten för människor och egendom inom planområdet. Regleras med hänvisning till 2 kap. 4 § 12 PBL.
ö ₃	Marken får inte förses med byggnad	Bebyggelsen ska underordna sig områdets kulturhistoriska karaktär och ska inte förändra helhetsupplevelsen av det kulturhistoriska sammanhanget. Bestämmelsen är nödvändig för att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö från förvanskning. PBL 2 kap. 6§
h ₁₋₆	Högsta nockhöjd är XX över angivet nollplan.	Bestämmelserna syftar till att fastställa höjden på befintlig bebyggelse.
n ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk	Eken inom egenskapsområdet är ett särskilt värdefullt träd. Inför en eventuell ändring, åtgärd eller påverkan som kan medföra skada på trädet eller dess livsmiljö krävs

		samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Bestämmelsen regleras med hänvisning till 2 kap. 6 § 1P. PBL
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Reserverar yta för tillkommande ledningar samt säkerställer plats för att ledningarna ska kunna fungera, förnyas och repareras enligt 2 kap. 5 § 3 p. PBL
g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning - miljöbod.	Fastställer ytor för gemensam avfallshantering i enlighet med 2 kap. 6§ 5p. PBL
g ₂	Markreservat för gemensamhetsanläggning.	Bestämmelsen är nödvändig för att möjliggöra ytor för angöring och parkering. PBL 2kap. 6§ 6p
q ₁	Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskilt hänsyn till omgivningens egenart.	Genom bestämmelsen bevaras områdets kulturhistoriska värden. Vidare stärks platsens karaktär och identitet i enlighet med 2 kap. 6§ 1p. PBL
q ₂	Skogen är ett särskilt värdefullt område. Vegetation och träd som utgör områdets karaktär ska bevaras och får inte	Genom bestämmelsen bevaras områdets kulturhistoriska värden. Vidare stärks platsens

	avverkas eller påverkas annat än för säkerhet eller naturvård.	karaktär och identitet i enlighet med 2 kap. 3§ 1p. PBL			miljö från förvanskning. PBL 2 kap. 6§
m₁	Inom 40 meter från Norrleden ska taktäckningar utföras obrännbara.	Bestämmelsen syftar till att öka säkerheten för människor och egendom inom planområdet. Regleras med hänvisning till 2 kap. 5 § 5p. PBL.	f₁	Fasader ska huvudsakligen vara av träpanel, lockpanel, lock-läktpanel, alternativt spontad fasadpanel.	Regleringen syftar till att skapa en sammanhållen bebyggelsemiljö med respekt för platsens kulturmiljövärden i enlighet med 2 kap. 6§ 1p. PBL
m₂	En skyddsbarriär ska upprättas inom egenskapsområdet. Barriären ska utformas så att den även fungerar som bullerplank. Höjden på barriären ska uppgå till 4 meter, där höjden på Norrleden utgör nollpunkt.	Bestämmelsen syftar till att öka säkerheten för människor och egendom inom planområdet. Regleras med hänvisning till 2 kap. 4 § 12 PBL.	f₂	Jordnära fasadkulörer (huvudsakligen röda,bruna, beiga, ljusgrå/mellangrå alternativt grafitgrå) ska användas.	Regleringen syftar till att skapa en sammanhållen bebyggelsemiljö med respekt för platsens kulturmiljövärden i enlighet med 2 kap. 6§ 1p. PBL
o₁	Takvinkeln ska vara mellan 30-40 grader.	Regleringen syftar till att skapa en sammanhållen bebyggelsemiljö med respekt för platsens kulturmiljövärden i enlighet med 2 kap. 6§ 1p. PBL	f₃	Fasad ska utföras i träpanel målad med röd eller gul slamfärg.	Regleringen syftar till att skapa en sammanhållen bebyggelsemiljö med respekt för platsens kulturmiljövärden i enlighet med 2 kap. 6§ 1p. PBL
o₂	Takvinkeln ska vara 30 grader.	Bebyggelsen ska underordna sig områdets kulturhistoriska karaktär och ska inte förändra helhetsupplevelsen av det kulturhistoriska sammanhanget. Bestämmelsen är nödvändig för att skydda kulturhistoriskt värdefull	f₄	Takmaterial ska vara röd-orange lertegel, alternativt betongpannor eller falsat plåttak i mörkgrå kulörer.	Regleringen syftar till att skapa en sammanhållen bebyggelsemiljö med respekt för platsens kulturmiljövärden i enlighet med 2 kap. 6§ 1p. PBL
			f₅	Takfotshöjd ska vara max 6,6 m inklusive suterrängvåning	Bestämmelsen säkerställer lämpliga höjder med avseende på stadsbild,

	alternativt max 4 meter exklusive suterrängvåning.	kulturmiljö och dagsljus. PBL 2 kap. 6§
f₆	Endast friliggande enbostadshus, parhus eller en blandning av de två.	Bestämmelsen tydliggör vilken typ av bebyggelse som anses vara passande till området med hänsyn till natur- och kulturvärden 2 kap. 6§ PBL
f₇	Fasader ska mestadels vara i röda kulörer.	Regleringen syftar till att skapa en sammanhållen bebyggelsemiljö med respekt för platsens kulturmiljövärden i enlighet med 2 kap. 6§ 1p. PBL
f₈	Endast radhus	Bestämmelsen tydliggör vilken typ av bebyggelse som anses vara passande till området med hänsyn till natur- och kulturvärden 2 kap. 6§ PBL
f₉	Endast parhus. Egenskapsområdena ska samspeja med varandra vad gäller volym och uttryck.	Vyn från Vallbygatan är viktigt utifrån kulturmiljösynpunkt och inramningen av Mangårdsbyggnaden behöver göras varsamt. Med denna bestämmelse så säkerställs att den tillkommande bebyggelsen inordnar sig till befintlig bebyggelse på ett harmoniskt vis utifrån

		kulturmiljön i enlighet med 2 kap. 6§ 1p. PBL.
f₁₀	Takfotshöjd ska vara max 5 meter	Bestämmelsen säkerställer lämpliga höjder med avseende på stadsbild, kulturmiljö och dagsljus. PBL 2 kap. 6§
f₁₁	Takfotshöjd ska vara max 4,6 meter	Bestämmelsen säkerställer lämpliga höjder med avseende på stadsbild, kulturmiljö och dagsljus. PBL 2 kap. 6§
f₁₂	Bebyggelse ska underordna sig områdets kulturhistoriska karaktär och ska inte förändra helhetsupplevelsen av det kulturhistoriska sammanhanget.	Bestämmelsen är nödvändig för att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö från förvanskning. PBL 2 kap. 6§
b₁	I bebyggelse inom 100 meter av Norrleden ska det finnas möjlighet att stänga luftintag och/eller stänga av till- och frånluftsfläktar. Intag för mekanisk tilluft ska ske på södra sidan av respektive byggnad.	Syftar till att säkerställa byggnadstekniska åtgärder om byggnad uppförs inom riskområde i enlighet med 2 kap. 5§ 5p. PBL
b₂	Förrådens taktäckning, och fasad mot Norrleden ska utföras obrännbara. Taktäckningar utförs obrännbara (tegel/plåt).	Syftar till att säkerställa byggnadstekniska åtgärder om förråd uppförs inom riskområde i enlighet med 2 kap. 5§ 5p. PBL

e ₁	Största byggnadsarea är 15 m² per förråd.	Bestämmelsen begränsar hur mycket som får byggas inom egenskapsområdet med hänsyn till närhet till Norrleden i enlighet med 2 kap. 5§ 5p. PBL
e ₂₋₉	Största byggnadsarea är xx m²	Bestämmelsen begränsar hur mycket som får byggas inom egenskapsområdena, i syfte att skapa goda boendemiljöer med tillräckligt stora gårdar. Regleras med hänvisning till 2 kap. 7§ 4p. PBL
k ₁	Byggnadens volym, takmaterial, fasadmaterial och färgsättning ska bevaras. Underhåll av exteriören skall ske med material och metoder lika de ursprungliga på ett varsamt sätt. Vid ändring av exteriören skall ursprungligt utseende vara vägledande för att inte minska byggnadens kulturhistoriska värden.	Bestämmelsen är nödvändig för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från förvanskning. PBL 2 kap. 6§
k ₂	Stenfotens material, utformning och höjd får inte förändras. Vid behov av renovering ska ursprungligt material och utförande användas.	Bestämmelsen är nödvändig för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från förvanskning. PBL 2 kap. 6§



k ₃	Byggnadens övre del ska bestå av stående slät panel i röd färg.	Bestämmelsen är nödvändig för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från förvanskning. PBL 2 kap. 6§
k ₄	Fasader ska vara av röd panel.	Bestämmelsen är nödvändig för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från förvanskning. PBL 2 kap. 6§
k ₅	Den röda timmerstommen och de höga naturstensplintarna ska bevaras.	Bestämmelsen är nödvändig för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från förvanskning. PBL 2 kap. 6§

k ₆	Bottenvåningens fasadmaterial ska bestå av puts. 	Bestämmelsen är nödvändig för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från förvanskning. PBL 2 kap. 6§	eventuella förändringar behöver en koloniinventering genomföras för att bedöma om byggnaden utgör en avgörande viloplats för en eller flera arter. Regleras med hänvisning till 2 kap 6§ 1p.PBL
k ₇	Ockragult målade portar ska finnas. 	Bestämmelsen är nödvändig för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från förvanskning. PBL 2 kap. 6§	Regleras med hänvisning till 2 kap 6§ 1p. PBL
a ₃	Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar är avhjälpta.	Säkerställer att människor inte utsätts för föroreningar vid ny-och ombyggnation. Regleras med hänvisning till 2 kap. 5§ PBL	
a ₄	Startbesked får inte ges för byggnation förrän skyddsbarriär har kommit till stånd.	Säkerställer att människor inte utsätts för buller och risker kopplade till Norrleden. Regleras med hänvisning till 2 kap. 5§ PBL	
a ₁	Rivningslov krävs även för magasinet.	Anledningen till denna bestämmelse är att närområdet är av intresse för fladdermöss. Inför	
a ₂	Marklov krävs även för fällning av träd.		Regleras med hänvisning till 2 kap 6§ 1p. PBL
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark			
PLANBESTÄMMELSE		MOTIV	
Hänsyn ska tas till befintlig terräng. Sprängning, schaktning och utfyllnadsarbeten ska så långt som möjligt undvikas.		För att bevara landskapsbilden, minimera ingrepp i natur- och kulturmiljön samt säkerställa en varsam anpassning av ny bebyggelse till platsens förutsättningar ska hänsyn tas till befintlig terräng. Områdets befintliga terrängformer utgör en viktig del av platsens karaktär och kulturhistoriska läsbarhet. Regleras med hänvisning till 2 kap 6§ 1p.PBL	
Solceller ska anpassas i färg till takets kulör.		Brottbergagård präglas av en traditionell bebyggelsekaraktär. Genom regleringen säkerställs att detta uttryck bevaras, samtidigt som moderna inslag integreras på ett varsamt och välanpassat sätt i enlighet med 2 kap. 6§ PBL.	

Det är inte tillåtet att uppföra balkonger eller genomföra andra fasadförändringar som påverkar den befintliga byggnationens proportioner och materialkaraktär.	Regleringen ser till att den nya byggnationen tar hänsyn till områdets befintliga arkitektoniska- och kulturmiljövärden samtidigt som nya värden tillförs. Regleras med hänvisning till 2 kap 6§ 1p. PBL. Detta för att bevara Brottbergagårdens kulturhistoriska värde och ursprungliga arkitektoniska uttryck.
Byggnaderna ska anläggas högre än gatorna. Gatorna ska utformas så att de kan fungera som kanaler som leder bort vattnet.	Säkerställer att anläggningarna skyddas vid skyfall enligt 2 kap. 5 § 5 p PBL.

Övergripande gestaltungsprinciper

Ny bebyggelse ska utgöra ett tillägg i den kulturhistoriskt värdefulla miljön och ska anpassas varsamt till befintlig bebyggelse. Detaljplanen säkerställer skyddet av de befintliga miljöerna och byggnaderna.

Den tilltänkta bebyggelsen kommer även anpassas till områdets topografi.

Bebyggelse

Bebyggelse

Det finns tre olika byggnadstyper i detaljplanen: parhus, friliggande enbostadshus respektive radhus. Det nya bebyggelseförslaget omfattar cirka 14–24 bostäder. Vissa av de befintliga byggnaderna planeras att omvandlas för nya användningstyper, såsom kaféer och bed and breakfast, och två av ekonomibyggnaderna kan komma att rivas och ersättas med nya strukturer som är lika stora eller potentiellt större. Den kuperade terrängen utgör en kvalitet i området och byggnader ska därmed uppföras med stor hänsyn till befintlig terräng.

Nedan sammanfattas kort den nya bebyggelsens utformning. Området delas upp i fyra delområden för att förklara huvudprinciperna bakom förslaget.



Figur 4 Befintlig bebyggelse markerad med rött. Ny bebyggelse markerad med grönt och rosa.
Källa: Rithuset Arkitektkontor.

Område 1



Figur 5 Bild som visar område 1. Källa: Rithuset Arkitektkontor.

I den norra delen av området föreslås åtta nya bostäder i form av enbostadshus eller parhus. Bebyggelsen kan fördelas på tre våningsplan: en suterrängvåning, en markvåning och en loftvåning med förhöjt väggliv.

Fasaderna ska i huvudsak utföras i stående träpanel, exempelvis lockpanel, lockläktpanel eller spontad panel, vilket skapar en varierad men sammanhållen gestaltning. Kulörsättningen ska präglas av jordnära toner som harmonierar med platsens karaktär, där färgskalan utgår från traditionella falu-röda, bruna, beige samt ljusgrå till mellangrå och grafitgrå nyanser. Suterrängvåningar kan delvis utföras i puts i varierande ljusgrå och mellangrå kulörer, vilket bidrar till en naturlig anpassning till terrängen.

Taklutningen ska ligga inom spannet 30–40 grader för att ge en enhetlig men dynamisk taksilhuett. Takmaterialet ska huvudsakligen bestå av röd-orange lertegel eller betongpannor, men även falsat plåttak i mörk antracitgrå kulör kan väljas som ett alternativ.

Det område som i plankartan är markerat som u-område bör i möjligaste mån inte ingå i en enskild tomt. På sikt kan en smal, eventuellt grusad gång- och cykelstig anläggas inom området, som kan fungera som en smitväg för gående och cyklister från området till det befintliga kommunala gång- och cykelstråket.



Figur 6 Nya byggnader vid planområdets norra sidan. Källa: Rithuset Arkitektkontor.

Område 2



Figur 7 Bild som visar område 2. Källa: Rithuset Arkitektkontor.

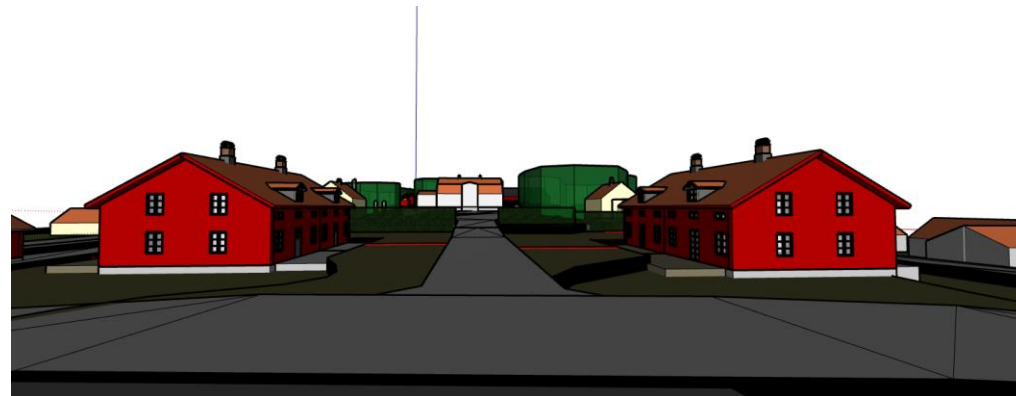
I den södra delen av området föreslås två nya bostäder i form av parhus fördelade på två våningar med en markvåning och en loftvåning med förhöjt väggliv.

Fasaderna ska huvudsakligen utföras i stående träpanel, exempelvis spontad panel eller lockläktpanel, vilket ger ett varierat men sammanhållet arkitektoniskt uttryck. Byggnaderna ska utföras i västmanländsk stil och kan målas i rött eller gult. På så sätt skapas en enhetlig och väl sammanhållen bebyggelsemiljö som stärker platsens karaktär och den lokala arkitektoniska identiteten.



Figur 8 Inspirationsbild som visar stil och färgsättning.

Taklutningen ska vara 30 grader, och takmaterialet ska i första hand utgöras av röd-orange lertegel eller betongpannor. Alternativt kan falsat plåttak väljas i mellangrå eller mörk antracitgrå kulör. Maximal takfotshöjd är 4,6 meter. Genom sin placering och lika utformning kommer de att rama in mangårdsbyggnaden, vilken är av kulturhistoriskt värde och präglas av en framträdande karaktär. Arkitektoniskt utformas de nya volymerna på ett sätt som underordnar sig mangårdsbyggnaden, både i skala och uttryck, för att säkerställa att dess framträdande roll i miljön bevaras.



*Figur 9 Vy från Vallbygatan. Mangårdsbyggnaden inramad av tillkommande bebyggelsen.
Källa: Rithuset Arkitektkontor.*

Område 3



Figur 10 Bild som visar område 3. Källa: Rithuset Arkitektkontor.

Den här delen av området omfattar flera befintliga byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla och bidrar till platsens identitet och historiska sammanhang. Dessa byggnader ska bevaras och utvecklas med hänsyn till deras kulturmiljövärden. Den här delen utvecklas till planområdets aktiva kärna, med en kombination av övernattnig, restaurang och kafé. Genom

denna blandning av funktioner skapas en levande miljö som tillför rörelse, besökare och aktiviteter och stärker platsens sociala och urbana dynamik.

Byggnaden i nordvästra delen får en ny funktion och en större byggrätt och ska rymma kafé eller bostad. Se byggnaden på bilden nedan markerad med gult.



Figur 11 Gulmarkerad byggnad som får en ny funktion. Källa: Rithuset Arkitektkontor

Utöver de bevarandevärda byggnaderna finns två mindre byggnader som bedöms ha ett lägre kulturhistoriskt värde. Dessa kan, tillsammans med den befintliga byggnaden vid den södra delen av området (benämnd "södra huset"), ges en alternativ användning. I södra huset ska möjlighet finnas att omvandla byggnaden till en uthyrningsfastighet med tre mindre lägenheter (mini-lägenheter). Dessa ska fördelas på två våningar: en markvåning och en loftvåning med förhöjt väggliv, vilket ger en flexibel och yteffektiv boendelösning.



Figur 12 Med gult visas byggnader med lägre kulturhistoriskt värde. Med rött markeras det sk södra huset.



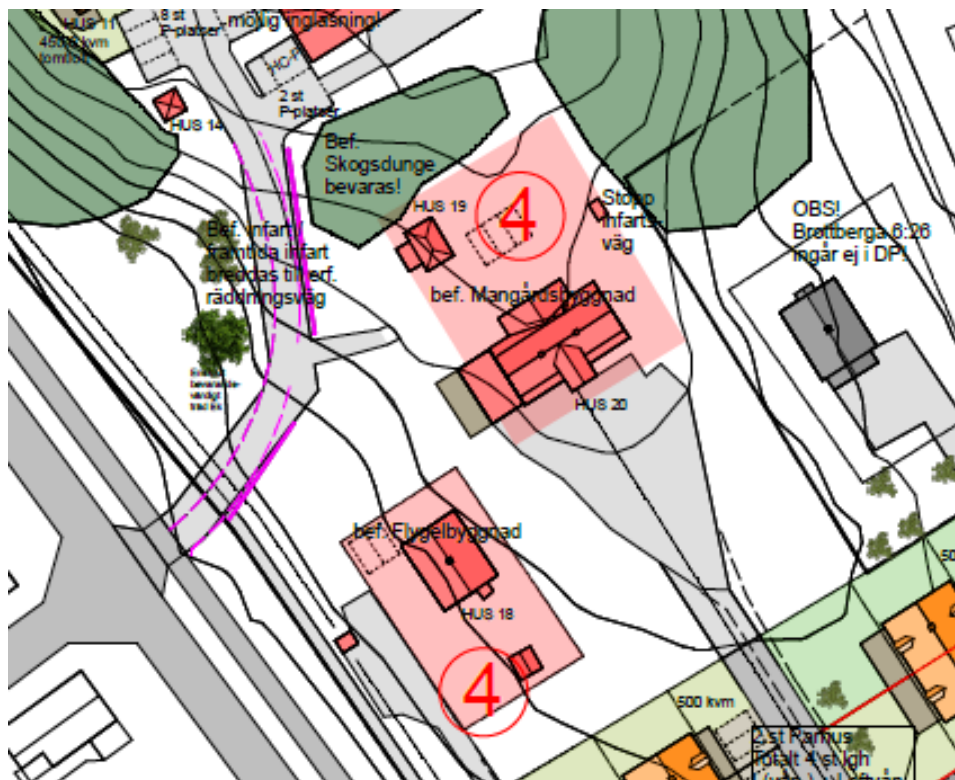
Figur 13 Tidig illustration av så kallade mini-lägenheterna. Källa: Rithuset Arkitektkontor.

Fasaderna ska utföras i stående träpanel för att bevara den traditionella karaktären och knyta an till områdets befintliga byggnadsstil. Exempel på lämpliga fasadtyper är lockpanel, lockläktpanel eller spontad panel. Färgmässigt ska fasaderna huvudsakligen målas i falu-röd kulör för att harmoniera med platsens historiska bebyggelse och landskap. Sockelvåningar kan utföras i puts i vit eller ljusgrå kulör, vilket ger en tydlig och tidstypisk bas till byggnaderna.

Taklutningen ska ligga inom intervallet 30–40 grader för att skapa ett välproportionerat och enhetligt taklandskap. Takmaterialet ska i första hand vara röd-orange lertegel eller betongpannor, men även falsat plåttak i mellangrå eller mörk antracitgrå kulör kan användas som alternativ.

Maximal takfotshöjd får uppgå till 5 meter, vilket tillsammans med taklutningen på 30–40 grader ger en välbalanserad byggnadsvolym som smälter in i den befintliga miljön.

Område 4



Figur 14 Bild som visar område 4. Källa: Rithuset Arkitektkontor.

Den befintliga mangårdsbyggnaden samt flygelbyggnaden ska bevaras i sina nuvarande utformningar för att säkerställa att områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden bibehålls. Flygelbyggnaden i öster ligger utanför detaljplaneområdet och omfattas därför inte av planens reglering, men dess befintliga karaktär bör beaktas vid eventuella framtida förändringar.

Mangårdsbyggnaden ska kunna omfärgas i en vit eller brutet vit fasadkulör, vilket ger byggnaden ett klassiskt och harmoniskt uttryck samtidigt som det

respekterar dess historiska kontext. Med anledning av att byggnaden är q-märkt, bedöms att en ändring av färgsättningen kräver samråd med bygglovesenheten. En bygglovsansökan kan bli aktuell.

Flygelbyggnaden ska kunna anpassas färgmässigt till mangårdsbyggnaden. På så sätt skapas en enhetlig och väl sammanhållen bebyggelsemiljö som stärker platsens karaktär och arkitektoniska identitet.

Kulturmiljö

Planförslaget tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden genom att bevara och anpassa bebyggelsen på ett sätt som harmonierar med den befintliga miljön. Den kulturhistoriskt värdefulla mangårdsbyggnaden och flygelbyggnaden bevaras i sina nuvarande utformningar, vilket säkerställer att platsens historiska struktur och karaktär bibehålls.

En viktig anpassning till kulturmiljön är möjligheten att omfärga mangårdsbyggnaden i vit eller brutet vit kulör, vilket speglar traditionella färgsättningar och skapar en enhetlig och tidstypisk gestaltning. Flygelbyggnaden och eventuella komplementbyggnader ges också möjlighet att anpassas färgmässigt till huvudbyggnaden, vilket stärker den arkitektoniska helheten.

För de nya bostadstilläggen har särskild hänsyn tagits till höjder, takvinklar och materialval för att säkerställa att de smälter in i den befintliga bebyggelsemiljön. Byggnadernas taklutningar, fasadmateriäl i traditionell stående träpanel samt kulörsättningen bidrar till en sammanhängande och välavvägd stadsbild. Dessutom bevaras områdets karaktär genom användningen av klassiska takmaterial som röd-orange lertegel eller betongpannor, samt alternativet att använda falsat plåttak i anpassade kulörer.

Viktiga värden som skyddas i planförslaget inkluderar:

- Byggnadsvolymer och höjder: Genom att reglera takfotshöjder och takvinklar säkerställs att nya byggnader anpassas till den befintliga skalan.

- Fasaduttryck och materialval: Bevarandet av traditionella fasadmateriäl och kulörer stärker området's identitet och säkerställer en harmonisk integration av ny och befintlig bebyggelse.
- Stadsdelssiluet och siktlinjer: Genom att respektera befintliga byggnaders höjder och placeringar påverkas området's siluet och viktiga siktlinjer i minimal utsträckning.
- Kulturhistoriskt värdefulla byggnader: Mangårdsbyggnaden och flygelbyggnaden skyddas med bestämmelser genom att deras befintliga utformning bevaras, vilket säkerställer att deras kulturhistoriska betydelse inte förvanskas.

Sammanfattningsvis skapar planförslaget en varsam utveckling som respekterar området's historiska karaktär samtidigt som det möjliggör en försiktig förtätning och anpassning till moderna behov.

Huvudmannaskap

Västerås stad är huvudman för allmän platsmark.

Mark och vatten

Naturmiljö

I de centrala delarna av planområdet har tre skogsdungar identifierats som bevarandevärda och kommer att skyddas. Dessa områden är markerade med prickmark på plankartan för att säkerställa deras bevarande.

Utöver detta finns ett antal träd inom planområdet som bedöms ha särskilt höga värden. De ska inte tas bort och ligger inom området som är prickade på plankartan. Eftersom skogsdungarna är utpekade som värdefulla i kulturmiljöutredningen så skyddas dem även med bestämmelse om skydd av kulturvärden i plankartan.

Eken vid infarten till området är det mest betydelsefulla trädet, inte bara inom planområdet utan i hela Brotberg. Planförslaget har därför anpassats: det lilla

huset har tagits bort i granskningsförslaget och särskilda bestämmelser för att säkerställa trädets långsiktiga bevarande har lagts in i plankartan.

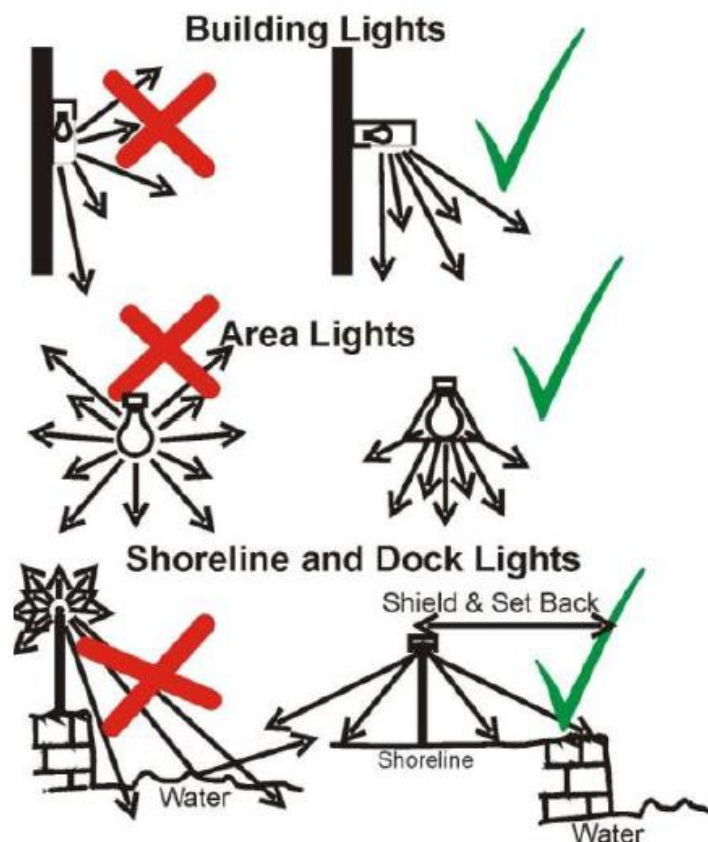
Under projekteringsskedet ska en trädskyddsplan sammanställas. Denna ska innehålla en beskrivning av hur eventuella intrång i fastställt trädskyddsområde ska hanteras. Trädsakkunnig bör involveras i beslut och hantering av intrång.

Skogspartiet i den västra delen av området har markerats som särskilt känsligt för förändringar. Detta beror på att det utgör en viktig landskapsramning med koppling till den historiska ängs- och betesmarken som tidigare omgav gården. Dessutom omfattar området fornlämningar, vilket ytterligare förstärker dess kulturhistoriska värde och betydelse som en del av det äldre tidsskiktet i landskapet.

Belysning

Eken vid infarten kan utgöra koloniplats för fladdermöss och därför är det viktigt att planera belysningen runt området så att djuren inte påverkas. En lägre stolphöjd och närvarostyrning är önskvärd för att inte skapa en ljusbarriär för fladdermus när de kommer in i området. Här kommer några försiktighetsprinciper som borde tas i beaktande vid belysningsplaneringen:

- Skapa en cirka 150 meter bred buffertzön runt trädområdet helt utan belysning, alternativt ljus med spektralfördelning över 600nm som motsvarar ljus inom det ”varma” området.
- Använda sig av väl avbländade ljuskällor enligt följande principbild. Samtliga armaturer bör uppfylla noll procent av sitt ljus ovanför horisontalplanet.



- Placera ljuspunkter så lågt som möjligt samt använda ljusa material på gångbanor för att minska behovet av ljusmängder.
- Använda timer och sensorer på ljus i områden med höga naturvärden.

Rekreation

Inom området finns öppna och tillgängliga ytor som möjliggör lek och rekreation, men till stor del förväntas detta ske på de egna tomterna. Naturliga gångstråk genom området kan uppmuntra till promenader och vardagsmotion

samt skapa kopplingar till omgivande grönområden och rekreativsmöjligheter.

Geotekniska förhållanden

Västerås stad anser att utförda geotekniska utredningar visar att området är lämpligt att bebygga.

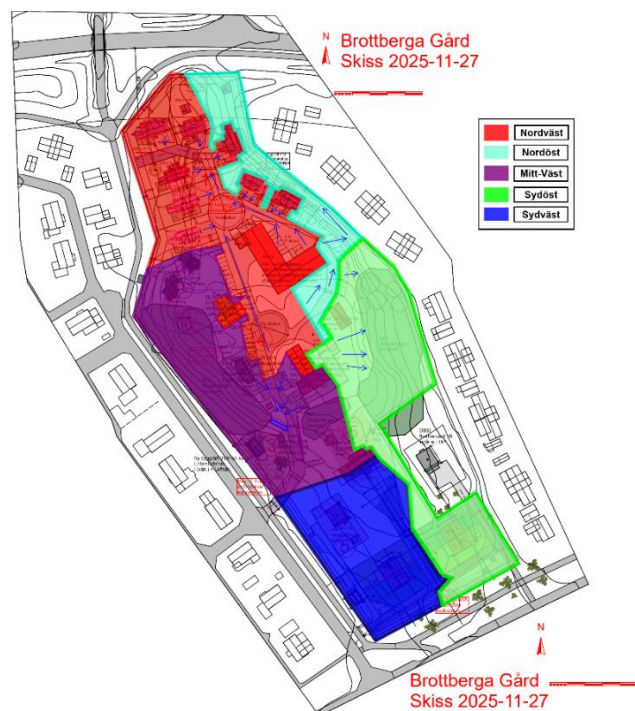
Småhus inom fastigheten kan generellt ytgrundläggas med platta på mark. Lokal utskiftning av lösare jordmassor kan komma att krävas. Vid detaljprojektering behöver detta kontrolleras ytterligare.

Det kommer inte krävas några geotekniska förstärkningsåtgärder vid grundläggning av vägar.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

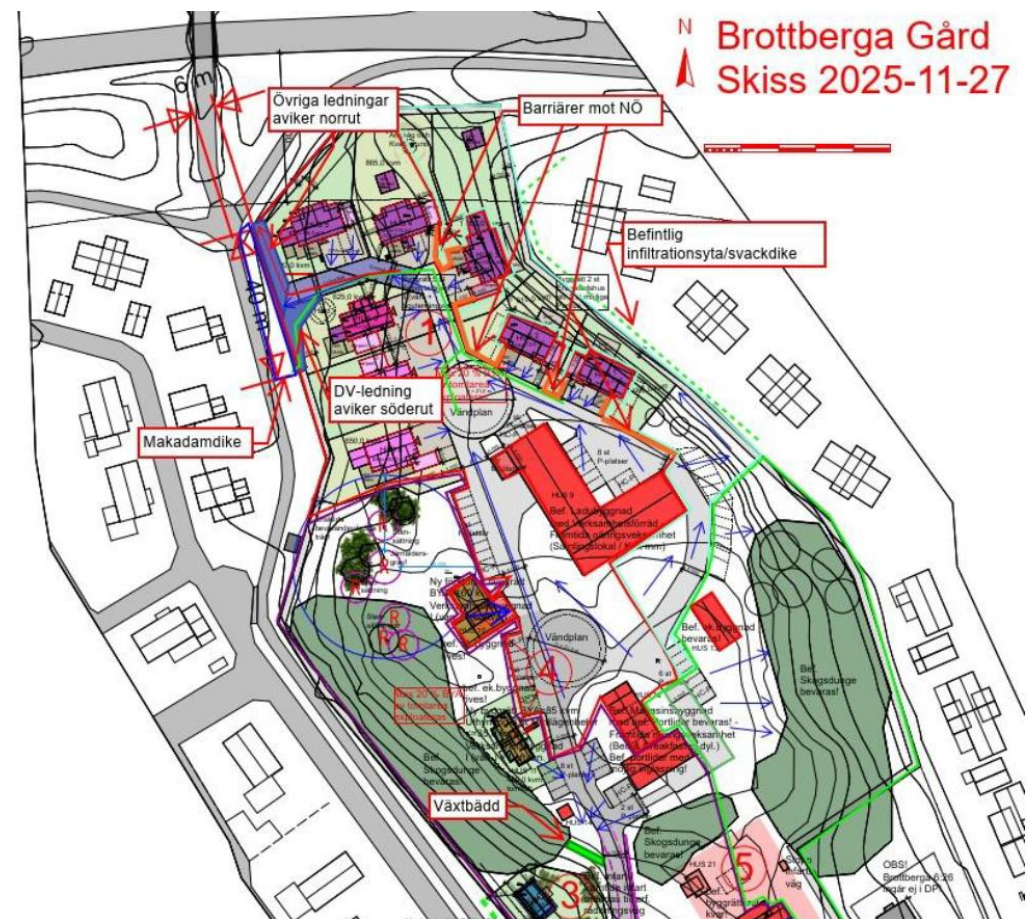
Efter exploateringen kommer avrinningen att öka från planområdet om inga åtgärder vidtas. Föreslagna dagvattenhantering utgår från att flöden efter exploateringen inte får överstiga 15 l/s och ha för återkomsttid på 20 år, medan takvatten inom den egna fastigheten för hustomter kan fördröjas till 15 l/s och ha vid en återkomsttid på 10 år. Ett alternativ är utkastare på husen, vilket möjliggör infiltration av regnvatten på marken.

Planområdet har delats upp i fem delområden baserat på naturliga vattendelare och förutsättningar för avrinning ut till planområdet. Den föreslagna systemlösningen för dagvattenhanteringen inom planområdet bygger på en kombination av fördröjning på allmän plats, LOD-åtgärder på kvartersmark och riktad omledning av flöden mot stråk med lägre översvämningsskänslighet.



Figur 15 Planområdet uppdelat i fem delavrinningsområden. Källa: Tyréns

Nordsväst



Figur 16 Systemlösning nordväst och nordöst. Källa: Tyréns

Stora delar av avrinningsområdet Nordöst och en mindre del av Mitt-väst leds i den planerade situationen om mot Nordväst genom justerad höjdsättning, riktad takavvattning och en barriärlösning mellan de planerade husen längs det östra krönet. Barriärerna ska ges högre nivå än angränsande mark österut, så att dagvatten vid skyfall inte kan brädda tillbaka mot Nordöst.

Riktad takavvattning och marklutningar anpassas efter de blå pilarna i Figur 16, som anger önskad flödesriktning mot planområdets centrala delar och vidare västerut. Den gröna linjen visar föreslagen dagvattenledning, dimensionerad så att serviskopplingar kan ges till samtliga fastighetstomter. Längs ledningen placeras inloppsbrunnar i lämpliga lågpunkter för att fånga upp ytavrinning och föra så stor del som möjligt av dagvattnet via ledningen till den nedströms fördröjningsanläggningen.

Dagvattnet samlas i en gemensam fördröjningsanläggning, ett långsgående makadamdike på allmän platsmark mellan planområdets västra gräns och befintlig gång- och cykelbana (utanför aktuellt detaljplaneområde). Inom en yta på cirka 240 m² (ca 6 m bred och 40 m lång) dimensioneras diket för att magasinera cirka 90 m³ vid 20-årsregn (med klimatfaktor) och släppa vidare ett strypt utflöde om cirka 13 l/s mot nedströms dagvattenledning, i enlighet med principen 15 l/s,ha.

Anläggningens sektion och nivåer anpassas till befintlig topografi och geotekniska förutsättningar, med så flacka slänter som möjligt för att underlätta drift och säkerhet. Bottennivån ska läggas med viss fri höjd över förväntad grundvattennivå, vilket behöver verifieras genom kompletterande grundvattenmätningar i det fortsatta projekteringskedet.

För att ansluta anläggningen föreslås ett samlat U-område. U-området rymmer dagvattenledning och övriga ledningar. Vid foten av slänten viker U-området av mot söder längs makadammdiket och leder dagvattnet till en uppströms inloppspunkt. I den norra grenen av U-området förs övriga ledningar separat från dagvattenanläggningen för att undvika att exempelvis spillvattenledningar hamnar under eller genom fördröjningsvolymen.

Nordöst

I Nordöst minskar den reducerade arean tydligt genom att en stor del av avrinningen, som idag rinner mot de översvåmningsdrabbade bostadsområdena i öster, i den planerade situationen leds om till delavrinningsområde Nordväst genom justerad höjdsättning och avgränsande barriärer.

Kvarvarande ytor inom Nordöst avvattnas huvudsakligen via en befintlig infiltrationsträcka/svackdike längs planområdets östra gräns. Denna befintliga struktur bibehålls i den planerade situationen. Någon ny fördröjningsanläggning föreslås inte inom delområdet, utan befintliga rinnstråk bevaras. Detta innebär att flödes- och föroreningsbelastningen nedströms inte ökar jämfört med dagens situation.

Mitt-väst



Figur 17 Systemlösning mitt-väst. Källa: Tyréns

Exploateringen på den delen är begränsad till mindre förändringar av infart, samt nya parkeringsplatser. En mindre del av avrinningsytan förs över till Nordväst via höjdsättning och riktade flödesvägar (blå pilar), medan den kvarvarande förändringen hanteras lokalt.

För den tillrinnande ytan om cirka 600 m² rekommenderas en växtbädd på kvartersmark i anslutning till parkeringsytan. Växtbädden dimensioneras med 10-årsregn som återkomsttid och maximalt utflöde 15 l/s,ha, i enlighet med Mälarenergis riktlinje. Växtbädden bör utformas så att den kan magasinera cirka 8 m³ dagvatten. Syftet är att ge lokal fördröjning och rening nära källan, samtidigt som övriga ytor inom delområdet bibehåller sina befintliga rinnstråk. Åtgärden bedöms vara tillräcklig med tanke på den begränsade exploateringen och den marginella förändringen i reducerad area.

Sydöst



Figur 18 Systemlösning sydväst och sydöst. Källa: Tyréns

I Sydöst avvattnas de nya radhustomterna, med en sammanlagd tomtyta om omkring 1 000 m², mot befintligt dagvattennät i söder utan strypt utflöde. Flödesvägarna från tak och hårdgjorda ytor illustreras med blå pilar som leds mot dagvattenserviser i det södra nätet. Beräkningar visar att flödesbidraget från hustomterna uppgår till cirka 10,7 l/s vid 20-årsregn och 18 l/s vid 100-årsregn, vilket Mälarenergi bedömer att ledningsnätet kan ta emot utan krav på ytterligare fördröjning.

På respektive hustomt föreslås en växtbädd i anslutning till uppfart/parkering. Varje växtbädd dimensioneras med en plan yta om cirka 8–10 m² och en fördröjningsvolym på cirka 2 m³. Växtbäddarna ska i första hand ge lokal rening och viss fördröjning innan dagvattnet leds vidare till kommunalt dagvattensystem söder om planområdet.

Övriga ytor inom delområdet utan ny exploatering som försämrar befintlig situation behåller sina befintliga rinnstråk.

Sydväst

Efter samråd med Mälarenergi rekommenderas att takavvattning och de östra delarna av tomterna, motsvarande cirka 420 m² (cirka 210 m² per tomt), leds via växtbäddar till dagvattenserviser kopplade till samma södra dagvattennät som i delavrinningsområde Sydöst, utan strypt utflöde. Flödesbidraget från dessa ytor beräknas till cirka 4,5 l/s vid 20-årsregn och 7,6 l/s vid 100-årsregn.

För att möjliggöra avledning mot serviserna krävs en viss ny höjdsättning öster om husen. Byggnaderna läggs något högre än befintlig mark så att lutningen bryts och avrinningsytorna inom den markerade gröna polygonen kan styras österut mot servispunkterna i stället för att fortsätta rinna västerut.

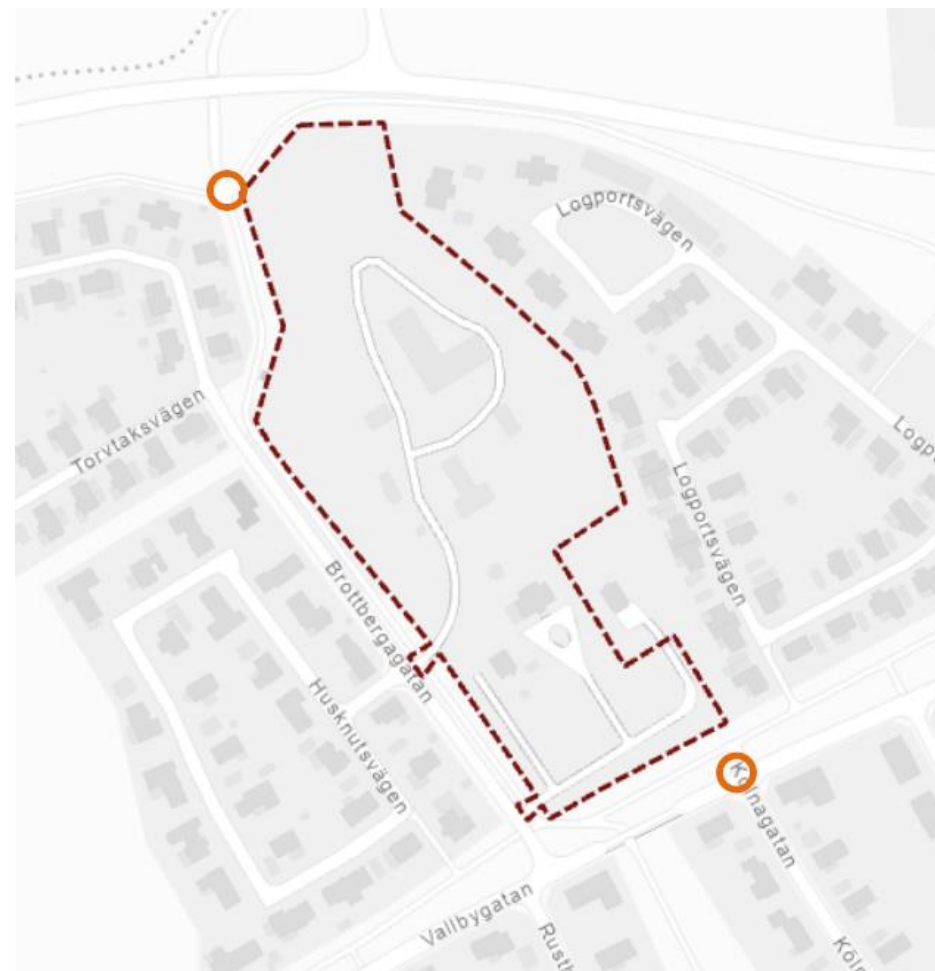
På respektive tomt föreslås växtbäddarna dimensioneras i nivå med växtbäddarna i Sydöst, det vill säga med en plan yta om cirka 8–10 m² och cirka 2 m³ fördröjningsvolym per tomt. Växtbäddarna ska ge lokal rening och viss fördröjning, medan resterande ytor inom delavrinningsområdet i huvudsak bevarar sina befintliga rinnstråk mot väst. Dessa rinnstråk omfattar bland annat

ett befintligt mindre svackdike längs gång- och cykelbanans östra kant och bibehålls som infiltrations- och fördröjningsyta i den planerade situationen.

När de nyexploaterade kopplas till dagvattennätet i söder minskar den reducerade arean som belastar de västra översvämningsskänsliga bostadsområdena, och den totala skyfallsbelastningen bedöms sammantaget minska.

Skyfall

Då detaljplaneområdet är högt beläget i jämförelse med dess omgivning ser det utifrån skyfallskarteringen inte ut att föreligga någon risk för översvämning vid skyfall inom planområdet. De översvämningsskänsliga bostadsområdena öster och väster om planområdet får huvuddelen av sin tillrinning från större avrinningsområden söder om planområdet, medan planområdet endast bidrar med en begränsad del av den totala vattenmängden vid skyfall. De föreslagna åtgärderna inom planområdet, omledning av skyfallsflöden mot Nordväst och tunneln under Norrleden, minskad reducerad area mot de östra och västra bostadsområdena samt lokal fördröjning och rening i utpekade delområden, bedöms därför utgöra en rimlig och proportionerlig hantering av skyfall inom Brottbergagård. De långsiktigt mest verkningsfulla skyfallsåtgärderna bedöms dock behöva riktas mot de nedströms belägna bostadsområdena och större tillrinningsområden uppströms, medan åtgärderna inom planområdet framför allt minskar dess relativa bidrag till den befintliga översvämningsskänsligheten.



Figur 19 Potentiella anslutningspunkter (inringat i orange)

Det finns utpekade anslutningspunkter som visas ovan. Det är viktigt att nämna att anslutningspunkterna för dagvatten inte är fastställda och kan komma att ändras senare under genomförandeskedet.

Fornlämningar

Det finns kända fornlämningar i området och därför har en arkeologisk utredning tagits fram, Arkeologikonsult, 2020:3270. Se separat handling. Under inventeringen påträffades det en till synes förhistorisk härd. Efter samtal med Länsstyrelsen undersöktes härden och daterades till romersk järnålder. Detaljplanen säkerställer att härden ska finnas på plats.

Utöver härden påträffades inget av antikvariskt intresse.

Infrastruktur

Gång, cykel- och biltrafik

Planområdet angörs från väster via Brottbergagatan. I huvudsak så blir gatunätet inom kvartersmarken samma som tidigare. Den mittvästra befintliga infarten breddas och dimensioneras för renhållning, varutransport och trafik för boende m.m. Gatan får en bredd på 6 meter. Två vändplaner föreslås i syftet att ge vändmöjlighet för fordon.

Vad gäller angöringen i söder kommer gatan, tillsammans med servitutet, att flyttas i framtiden. Gatan behöver breddas till 6 meter inför nybyggnation. Breddningen ska genomföras även innan gatan flyttas, om nya byggnader anläggs inom området före flytten. Infarten ska anpassas till denna framtida utformning. När gatan flyttas längst i söder ska både servitutet flyttas och infarten från Brottbergagatan anpassas därefter. Vid dimensionering av infarter och gator ska Västerås stads tekniska handbok tillämpas, med utgångspunkt i typsektionen för bostadsgata.

Tanken är att kvartersgatorna ska vara grusade.

Cykelparkering

Cykelparkering för bostäder anordnas inom de egna fastigheterna. För publika verksamheter ska cykelparkering ordnas i anslutning till entréer.

Bilparkering

Planområdet ligger inom zon 4 enligt Västerås stads parkeringsriktlinjer (version 2023-06-02), vilket ska vara utgångspunkt för beräkningen av antalet parkeringsplatser. Bilparkeringsplatser för bostäder anordnas inom fastigheterna. I den norra delen ska det finnas carport som löser parkeringsbehovet. I södra delen ska det finnas markparkeringsplatser för alla tillkommande hus, samt ett par parkeringsplatser till besökare vid infarten. Ladubyggnaden som ska inhysa verksamheter har ett större parkeringsbehov och för detta föreslås det markparkeringar i anslutning till byggnaden. Parkeringsplatser för rörelsehindrade behöver ordnas i erforderlig mängd och med närhet till tillgängliga entréer.

Teknisk försörjning

För att säkerställa utrymme för framtida VA- och elnåtsledningar har mark reserverats som u-område på plankartan. Mälarenergi är ledningshavare.

Avfall från bostäder/verksamheter ska hanteras inom kvartersmark. Två platser för miljöbod har reserverats i detaljplanen, en i mitten av planområdet och en i södra delen (se plankartan) och reglerats med en bestämmelse för gemensamhetsanläggning.

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

Buller

Planerade bostadshus är placerade inom ett område där Norrleden är dimensionerande ljudkälla från trafik. Vallbygatan har ingen betydande påverkan på ljudnivån utomhus, och det har inte heller identifierats några betydande industribullerkällor.

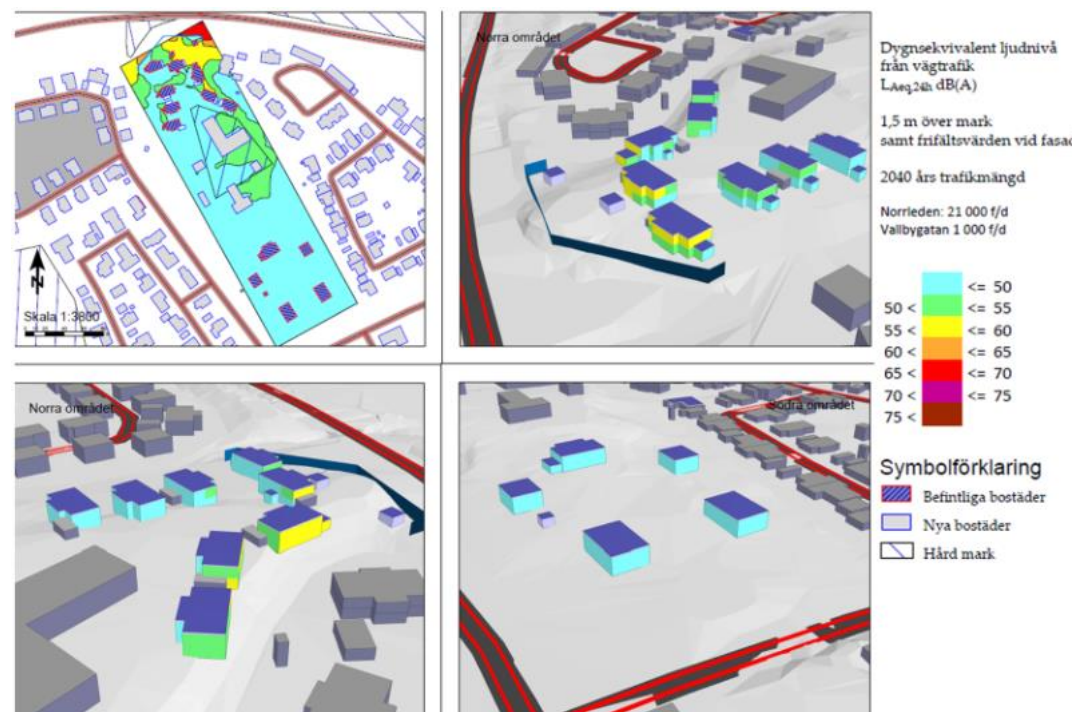
Beräkningarna av trafikbuller visar att samtliga fasader har en ekvivalent ljudnivå under 60 dBA vid fasad. Därmed uppfylls Trafikbullerförordningen för samtliga bostäder.

Enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, och de ändringar som presenteras i förordning 2017:359, gäller följande riktvärden för buller från spårtrafik och vägar.

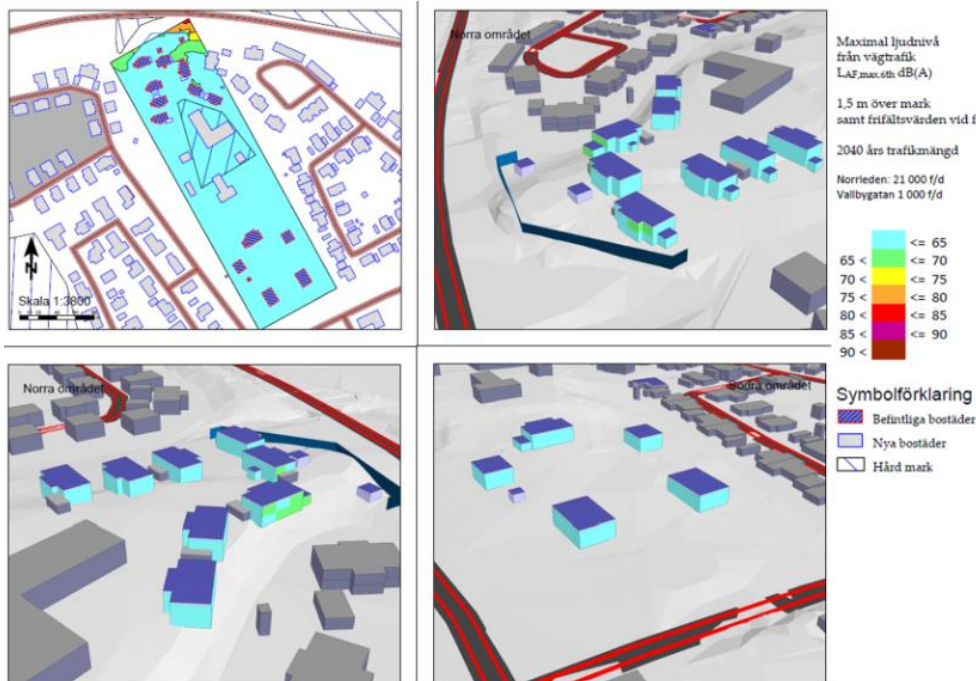
3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

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.

Bullerskyddad uteplats kan anordnas i anslutning till respektive bostad under förutsättningen att ett bullerplank uppförs längsmed Norrleden som är fyra meter högt och har en sträckning enligt markeringen. Risken för betydande markvibrationer från passerande bussar och annan tung trafik på Norrleden bedöms som låg då avståndet till närmaste hus uppgår till 40 meter. Bullerdämpad uteplats som uppfyller riktvärden enligt trafikbullerförordningen kan anläggas inom blåa areor i figur 20, respektive blåa/gröna områden i figur 21.



Figur 20 Dygnsekvivalent ljudnivå 2040 års trafikmängd. Källa: Akustik Byrån



Figur 21 Maximal ljudnivå 2040 års trafikmängd. Källa: Akustik Byrå

BBR-krav om högsta tillåtna ljudnivåer inomhus från trafik kan uppfyllas med korrekt val av fönster och utförande för övriga fasaddelar. Dimensionering av byggdelar som underlag till inköp ska tas fram och redovisas senast i samband med bygglovsansökan.

Olycksrisker och skyddszoner

Norrleden som ligger strax norr om planområdet utgör en primär transportled till farligt gods. Vid nybyggnation inom 100 meter från Norrleden behöver skyddsåtgärder fastslås. En skyddsanalys togs fram och följande riskreducerande åtgärder lämnades:

- Mark inom 40 meter av Norrleden ska utföras helt fri från byggnader avsedda för stadigvarande vistelse (bostäder).
- Mark inom 40 meter av Norrleden får utföras med mindre förråd (max 15 m² per förråd). Förrådens taktäckning, och fasad mot Norrleden ska utföras obrännbara. Förråden får inte nyttjas för något annat än förvaring.
- Taktäckningar utförs obrännbara (tegel/plåt).
- En skyddsbarriär ska upprättas mellan byggnaderna och Lillhäradsvägen. Höjden på barriären ska uppgå till 4 meter (höjden på Norrleden ses som nollpunkt). Förråden kan ingå i skyddsbarriären. Där terrängen är högre än Norrleden kan höjden på skyddsbarriären sänkas så att total höjd uppgår till minst 4 meter.
- Utrymning från bostäder ska finnas i riktning bort från Norrleden (alltså söderut). Utrymning kan utgöras av dörr till fria (entré/altan) eller öppningsbart fönster.
- Möjlighet att stänga luftintag och/eller stänga av till- och frånluftsfläktar ska finnas. Intag för mekanisk tilluft ska ske på södra sidan av respektive byggnad.



Figur 22 Förslagsplacering för skyddsbarriär visas med röd linje (Källa: Fire and Risk Engineering).

Med ovanstående åtgärder bedöms risken för samtliga skadehändelser vara reducerade och risknivån vara acceptabel.

Räddningstjänsten har möjlighet att evakuera området via väg som går bort från Norrleden, mot Brottbergagatan.

Insatstider

Räddningstjänsten har normala insatstider till det aktuella området

Brandvattenförsörjning

Bostäder inom 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

köravstånd 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.

Annan bebyggelse större än 2500m² skall brandvattenförsörjas med brandpost som har ett flöde på minst 1200 l/min.

Det finns brandposter i angränsande bostadsområden vilka räcker för att brandvattenförsörja bostäder upp till tre våningar. Om det skall göras bygglovspliktiga ändringar till större byggnader med annan verksamhet bör behovet av nya brandposter utredas.

Skred och ras

En geoteknisk undersökning har genomförts. Inga stora risker för ras eller skred förekommer.

Förorenad mark

Den genomförda markundersökningen är av översiktlig karaktär och har syftat till att undersöka föroreningssituationen inom detaljplaneområdet. De föroreningar som påträffats bedöms inte utgöra något hinder för planens genomförande. I dagsläget, med nuvarande markanvändning, anses föroreningarna inte innebära någon risk, men i samband med genomförandet bedöms kompletterande provtagning vara nödvändig för att avgränsa föroreningsutbredningen samt för att säkerställa korrekt masshantering.

Efter okulär kontroll finns inga indikationer på att magasinsbyggnaden har använts för betning. Att använda byggnaden som Bed & Breakfast efter renoveringsarbeten bedöms vara genomförbart utifrån ett föroreningsperspektiv.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Avtal

Ett exploateringsavtal tecknats mellan kommunen och fastighetsägare inför detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet reglerar ansvarsfördelning, kostnader och genomförande av de åtgärder som krävs med anledning av planen. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar projektering och utförande av breddning och anpassning av tillfartsvägarna till planområdet, inklusive de delar som är belägna på allmän platsmark. Åtgärder på allmän plats ska utföras i enlighet med Västerås stads tekniska handbok och efter granskning och godkännande av staden. Exploateringen genomförs av fastighetsägaren till Brottberga 6:32 som är exploatör och avser att uppföra bostäder inom planområdet.

Fastighetsägaren ska bekosta samt ansvara för samtliga åtgärder som krävs för att bredda infarterna från den kommunala Brottbergagatan till planområdet. Åtgärderna omfattar bland annat projektering, utförande samt återställning av berörd gatumark.

Den södra infarten till planområdet kan komma att behöva flyttas i samband med att befintligt servitut justeras eller flyttas. Eventuella åtgärder som krävs med anledning av detta ska också regleras i exploateringsavtalet.

Eftersom skyddsbestämmelser (q) införs i detaljplanen har ett särskilt q-avtal tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet reglerar fastighetsägarens avstående från eventuella ersättningsanspråk enligt plan- och bygglagen.

Bygglov kan prövas enligt detaljplanen. Startbesked för bostadsbyggnation kan dock inte meddelas förrän tillfartsvägarna är färdigställda och bedöms uppfylla krav på tillgänglighet och säkerhet enligt plan- och bygglagen.

Kommunens ansvar som huvudman för allmän platsmark inträder först efter godkänd färdigställande enligt exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att ett antal nya fastigheter kan bildas för bostadsändamål. Genom avstyckning från Brottberga 6:32 kan nya fastigheter bildas. Ansökan om avstyckning samt bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut sker till Lantmäterimyndigheten. Det är fastighetsägaren som ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.

Servitut

Inom planområdet finns följande servitut:

Servitut	Ändamål	Förhållande	Konsekvenser
1980K-1991/210.1 (Officialservitut)	Väg	Tjänande: <u>Brottberga 6:32</u> Härskande: <u>Brottberga 6:26</u>	Servitutet kan eventuellt flyttas.

Om fastighetsägaren vill nyttja hela bygggrätten inom de södra egenskapsområdena behöver servitutet flyttas längre söderut.

Flytt av servitutet ordnas av fastighetsägaren. Detta sker genom en lantmäteriförrättning. Tjänande fastighet (fastighetsägaren i det här fallet) ansöker om lantmäteriförrättning. Kostnader för flytt av servitut och tillhörande vägåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

Breddning och anpassning av tillfartsvägarna behöver genomföras innan bostadsbyggnation kan påbörjas, oavsett om flytt av södra infarten sker i ett senare skede.

Gemensamhetsanläggningar

För det fall kvartersmarken delas in i flera fastigheter kan det vara aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för fastigheternas gemensamma behov, som bland annat vägar, sophantering, lekplats, gemensamma ledningar och dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Vid anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och utförande. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning, liksom bekostandet av samma ansökan görs av fastighetsägaren till Lantmäterimyndigheten.

Markavvattningsföretag

Inget markavvattningsföretag har båtnadsområde eller vattenanläggning innanför detaljplaneplanområdet, däremot leds vatten från planområdet genom markavvattningsföretaget Brottberga-Bjärby-Vallby dikningsföretag år 1925 nedströms planområdet. Dimensionerande flöden för markavvattningsföretagen framgår inte explicit i dess akt, men en rimlig utgångspunkt är att minimera flödesförändringar jämfört med befintliga förhållanden för att på så sätt minska risk för påverkan på företagen. Det är dock ett rimligt antagande att markavvattningsföretaget ej längre är aktivt, med tanke på den befintliga bebyggelse som ryms inom dess båtnadsområde.

Dagvatten från detaljplanelagt område som inte avleds för viss eller vissa fastigheters räkning betecknas som avloppsvatten, vilket kan medföra skyldighet att delta för avloppsintresse i markavvattningsföretag om företagsledningar nyttjas för bortledning.



Figur 23 Markavvattningsföretaget Brottberga-Bjärby-Vallby dikningsföretag år 1925 inringat i blått i förhållande till fastigheten Brottberga 6:32. Källa: Tyréns

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighet	Konsekvenser
Brottberga 6:32	Planläggs för annat ändamål såsom bostadsändamål, besöksanläggningar och tillfällig vistelse. Får ökad byggrätt och kan ombildas och avstyckas.
Västerås 4:86	Får en annan användning (gata) jämfört med gällande plan (park).

Genom detaljplanen tillkommer byggrätter för bostadsbebyggelse på Brottberga 6:32. Planen medför inga marköverföringar mellan fastigheter och påverkar inte fastighetsgränser i övrigt. Befintlig in- och utfart över Västerås 4:86 säkerställs genom att planeras som allmän platsmark (gata).

Fastighetsbildningsåtgärder kan bli aktuella avseende avstyckningar, servitut för södra infarten och gemensamhetsanläggningar för kvartersgator, vatten och avfall.

Kostnader för förrättningar, avstyckningar anläggningar och ombyggnad av tillfartsvägar bekostas av fastighetsägaren.

Detaljplanen innebär inga kostnader för staden. Avstående från ersättning kopplat till skyddsbestämmelser (q) regleras genom särskilt avtal mellan fastighetsägaren och staden. Planen innebär att fastigheten får möjlighet till utökad användning för bostadsändamål samt ett förbättrat rättsligt stöd för befintlig in- och utfart. Sammantaget bedöms detaljplanen medföra positiva fastighetsrättsliga konsekvenser för Brottberga 6:32.

Tekniska frågor

Planområdet ligger innanför verksamhetsområde för kommunalt VA (vatten och avlopp). Vid eventuella avstyckningar inom planområdet kommer Mälarenergi Vatten bygga VA fram till respektive fastighet.

Kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp fram till respektive fastighet kommer att finansieras genom uttag av VA avgifter, enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Om man väljer fjärrvärme för uppvärmning krävs en utredning av fjärrvärmeanslutningen innan anslutning kan genomföras. Det finns även möjlighet att installera bergvärme.

För att säkerställa att kommande ledningar inom u-området får vara kvar så behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Utbyggnad kvartersmark

Exploatören utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla nödvändiga åtgärder i anslutning till allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för att Västerås stads parkeringsriktlinjer ska tillämpas inom kvartersmark.

Under genomförandet är särskilt viktigt att skydda stora eken vid infarten. För att skydda trädet under arbeten ska barriärer och skydd sättas upp runt träden. Detta kan bestå av tillfälliga staket eller andra typer av skydd. Standarden i SS 990002:2025 ska tillämpas.

Planområdet kan med fördel byggas ut i etapper. Eftersom platsen rymmer mycket grönska och byggtiden innebär närvaro av arbetsfordon och behov av upplagsytor, skapar etappindelning bättre möjligheter att hantera påverkan på omgivningen.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning

Fastighetsägarna ska utforma dagvattensystemet i dialog med VA huvudmannen Mälarenergi.

Vid genomförandet av detaljplanen kan några befintliga ledningar behöva flyttas. Eventuell flytt bekostas av exploatör. Exploatören ska kontakta Mälarenergi Elnät Marknad & Mättjänster när behovet av omläggning av kablar finns. Exploatören ska utforma kvartersgatorna i dialog med ledningsägare.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören ansvarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark. Exploatören bekostar även all utbyggnad av befintliga väganslutningar till området, även de korta sträckor som ligger på allmän platsmark.

Bedömningen är att kostnaderna för att möjliggöra exploateringen är normala i förhållande till antalet bostäder.

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 vissa kända föroreningar inom planområdet. Om misstanke uppstår om mer omfattande föroreningar i mark i samband med exploatering måste arbetet avbrytas omedelbart och anmälan göras till Miljö- och konsumentnämnden i Västerås stad i enlighet med 10 kapitlet 11 § miljöbalken och 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Innan schaktning, saneringsarbete eller andra åtgärder startas i ett förorenat område måste en skriftlig anmälan göras i god tid till miljö- och konsumentnämnden.

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 medger att dagvattnet delvis omhändertas lokalt och delvis ansluts till det kommunala dagvattennätet. Ny bebyggelse med vägar innebär generellt sett mer hårdgjorda ytor. Dagvattenutredningen visar att föreslagna dagvattenlösningar gör att samtliga beräknade årsmedelhalter ligger under Västerås stads riktvärden både före och efter exploatering, även i den planerade situationen utan rening. Med föreslagna åtgärder, framför allt makadamdiket i Nordväst i kombination med lokala LOD-lösningar i övriga delområden, minskar årsmedelhalterna för de flesta ämnen ytterligare jämfört med planerad situation utan rening.

Föroreningsberäkningarna visar att samtliga delavrinningsområden uppfyller Västerås stads riktvärden för utsläpp till VA-huvudmans ledning/dike i både befintlig och planerad situation. Resultaten ska främst användas som ett jämförelseverktyg mellan befintlig och planerad situation, och inte tolkas som exakta prognoser för framtida halter.

Årsmedelkoncentration	Bef. situation	Plan. situation	Plan. sit. m. rening	Riktvärde
tot-P [mg/l]	0,09	0,09	0,07	0,25
löst P [mg/l]	0,04	0,04	0,04	0,25
tot-N [mg/l]	1,39	1,50	1,30	3,5
Pb [µg/l]	5,78	5,65	3,92	15
tot-Cu [µg/l]	15,02	16,05	11,02	40
löst Cu [µg/l]	6,01	6,42	5,81	40
tot-Zn [µg/l]	49,30	55,35	35,03	150
löst Zn [µg/l]	17,25	19,37	16,71	150
Cd [µg/l]	0,35	0,39	0,21	0,5
Cr [µg/l]	3,35	3,06	2,25	25
Ni [µg/l]	3,24	3,53	2,36	30
Hg [µg/l]	0,02	0,02	0,01	0,1
SS [mg/l]	31,95	28,19	18,70	100
oil [mg/l]	0,19	0,18	0,14	1
BaP [µg/l]	0,02	0,02	0,01	0,1
PAH16 [µg/l]	0,29	0,34	0,25	–
As [µg/l]	3,42	3,26	2,18	–

Figur 24 Föroreningsmängder före och efter exploatering för hela planområdet. Källa: Tyréns

Riksintresse

Tillkommande bebyggelse påverkar inte riksintresset Svartåns dalgång med Skultuna bruk (U19) på ett negativt sätt.

Natur

Inga särskilda naturvärden påverkas av exploateringen. Den föreslagna bebyggelsen är främst koncentrerad till detaljplaneområdets norra del, där marken idag används för parkering av husvagnar. De värdefulla skogsområden som finns in i planområdet skyddas med prickmark på plankartan.

Det finns en bestämmelse om ändrad lovplikt på plankartan för magasinet. Detta för att säkerställa att en inventering ska genomföras inför eventuella förändringar eftersom bedömningen i nuläget är att närområdet är intressant för fladdermöss. De kanske nyttjar byggnaden antingen som viloplats eller koloniplats.

Hälsa och säkerhet

Brottbergagård ska utvecklas till ett tätare område med inslag av nya funktioner såsom övernattningsmöjligheter och kafé. Om grusvägar används av både bilar, cyklar och fotgängare kan det öka risken för olyckor. Låg hastighet och separerade gångvägar kan minska risken. Ökad befolkning och kaféverksamhet kan generera buller, särskilt på kvällstid, vilket kan påverka boendemiljön negativt.

Trafikbuller kommer också öka på grund av besökare och leveranser till kaféet och verksamheten för tillfällig vistelse.

De föroreningar som påträffats bedöms inte utgöra något hinder för planens genomförande. I dagsläget anses föroreningarna inte innebära någon risk, men i samband med att detaljplanen genomförs bedöms kompletterande provtagning vara nödvändig för att avgränsa föroreningsutbredningen samt för att säkerställa korrekt masshantering.

Områdets gröna miljöer erbjuder möjlighet till återhämtning och naturkontakt, vilket stärker välbefinnandet och skapar en trivsamt boendemiljö.

Sociala konsekvenser

Planområdet ligger cirka 1,2 kilometer från Vallby centrum, där det finns ett bra serviceutbud. Den föreslagna bebyggelsen inkluderar flera funktioner med fokus på gemenskap, såsom kaféer och samlingslokaler, vilket är positivt ur ett socialt perspektiv.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av nya bostäder i ett naturskönt läge där efterfrågan på fler bostäder sannolikt är hög. Den ökade rörelsen i området kommer även öka tryggheten. En god belysning och öppna siktlinjer ska även minska risken för otrygghet på kvällstid.

Barnperspektiv

Eftersom lek och rekreation till stor del förväntas ske på de egna tomterna, finns en risk att det begränsar barnens möjligheter till spontan och social lek utanför den privata sfären. De skogsdungar som bevaras inom området har potential att fungera som naturliga lekmiljöer där barn kan utforska och röra sig fritt. Naturlek stimulerar motorik, fantasi och kreativitet och bör därför uppmuntras som en del av planeringens rekreativa inslag. Området ska erbjuda ytor för fri lek och rörelse, exempelvis gräsytor där barn kan springa och spela boll.

Stadsbild och kulturmiljö

Planförslaget innebär att befintliga byggnader har möjlighet att bevaras och få ändrad användning och på det sättet kan platsens historia bli avläsbar i kommande generationer. Områdets gestaltning ska ta utgångspunkt i områdets karaktär.

Detaljplanen innebär måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön, särskilt i relation till siktlinjer och läsbarheten av gårdens historiska struktur. Positiva aspekter inkluderar bevarandet av viktiga byggnader och att exploateringen i

trädgårdens norra del har utgått. Anpassning av ny bebyggelse i volym, placering och material är avgörande för att minimera påverkan.

Södra delen: Planerad bebyggelse i områdets södra del påverkar siktlinjen mot mangårdsbyggnaden och flyglarna. Det nuvarande förslaget omfattar två relativt stora byggnadskroppar, placerade i samma axel som de befintliga flyglarna, vilket harmonierar med den befintliga bebyggelsestrukturen.

Sydvästra delen: Påverkan på kulturmiljövärden bedöms som liten, då värdefulla siktlinjer och fornlämningar endast berörs i begränsad omfattning.

Centrala området: Ladugårdsbyggnaden och magasinsbyggnaden har höga kulturhistoriska värden. Bevarandeåtgärder är viktiga för att upprätthålla områdets agrara karaktär. Rivning av vissa ekonomibyggnader påverkar avläsbarheten i liten utsträckning, men ersättningsbyggnader bör anpassas till befintlig miljö.

Beroende på omfattning på ombyggnad respektive exploatering bedöms förslaget totalt sett ge måttliga negativa konsekvenser för ladugårdsbyggnaden.

Norra och nordvästra delen: Ny bebyggelse påverkar gårdens funktion som landmärke och siktlinjer från Norrleden och Skerikevägen. Påverkan bedöms som måttlig eftersom områdets läsbarhet redan är påverkad av tidigare exploatering. Släpp i bebyggelsen kan minska påverkan.

Nordöstra delen: Påverkan bedöms som liten, då området saknar tydliga kulturhistoriska värden och redan är starkt påverkat av tidigare förändringar.

Trafik och mobilitet

Trafik till och från området kommer ökas i och med planens genomförande. Leveranser till de nya verksamheterna kommer generera en ökad trafikmängd. Planförslaget nyttjar dock befintlig infrastruktur vilket sparar resurser.

Samlad bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planförslaget är lämplig utifrån ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling och att det inte överskrider riktlinjer för miljökvalitetsnormer.

Förslaget bedöms särskilt påverka social hållbarhet positivt då det kommer skapas nya verksamheter som ska uppmuntra socialt sammanhang, ge möjlighet till rekreation samt öka trygghetskänslan.

Att bygga i anslutning till redan bebyggda områden är även positivt ur ett ekologiskt och ekonomiskt perspektiv då infrastruktur kan användas mer effektivt.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Västerås Översiktsplan 2026, antagen av kommunfullmäktige (antagen 2012, revidering antagen 2017), pekas området ut som område *för turism, rekreation och friluftsliv. Ny bostadsbebyggelse kan medges för de som driver verksamheter som utvecklar turism och friluftsliv eller natur- och kulturvärden, då det ger förutsättningar för förenklad drift och tillsyn och bidrar till en levande landsbygd.* Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

För området gäller detaljplan Dp 1151/L från 1992. I detaljplanen anges markanvändning bostäder, småindustri med hantverk, förrådslokaler och husvagnsuppställning. I gällande detaljplan finns också bestämmelser som skyddar byggnader men också själva gårdsmiljön.

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset Svartåns dalgång med Skultuna bruk (U 19) ligger strax norr om planområdet.

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

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Brottberga utgjorde tidigare en del av det riksintresse för kulturmiljövården som utgörs av jordbrukslandskapet utefter Svartådalens. Norrleden utgör dock en tydlig barriär mellan dessa delar och idag har gränsen för riksintresset justerats så att Brottberga ligger utanför riksintresset.

Platsanalys

Planområdet består idag av främst husbilsuppställning samt flertalet mindre och större bostäder och förråd. Brottberga gård och omgivande landskap bedöms vara värdefullt ur kulturmiljöperspektiv. Området är mestadels täckt av gräs med gator av grus för fordonstransport.

Området är beläget på en markant höjd i landskapet som avtecknar sig tydligt mot omgivande lägre åkermarker eller tidigare åkermarker. Norr om gården skär idag Norrleden av det tidigare sambandet mot åkermarkerna, vilka fortfarande sträcker ut sig norr om gården.

Brottberga gård ligger idag helt inbäddad i villabebyggelse.

Bebyggelse

Bebyggelse

I planområdet finns det idag flera byggnader. Det är byggnader kopplade till gårdens agrara förflutna. En mangårdsbyggnad med två flyglar finns samt en ekonomigård belägen i norr. I norr ligger en ångsåg och kvarn. I sydväst är en relativt omfångsrik trädgård belägen. Vägsträckningarna kommer från flera håll, sträcker sig inom gården och knyts samman i gårdens centrala del. Bebyggelsestrukturen har kvar en tydlig uppdelning mellan mangård och fägård.

Mangårdsbyggnaden vetter med sin framsida mot sydöst och flankeras av två flygelbyggnader. Flygelbyggnaderna har ursprungligen vänt sig in emot gårdsplanen som bildas genom byggnadernas placeringar. Under 1900-talets senare hälft har entréerna på flyglarna flyttats till kortsidorna och numera är de också avskärmade från gården vilket gör att den tidigare herrgårdsbetonade

gårdsbilden försvagats till sin karaktär. Den västra flygeln skiljs från mangården med en muromgärdad uteplats och den östra flygeln har en hög syrenhäck som skiljer flygelbyggnaden från mangården.

Mangård med trädgård skiljs från ekonomigården genom en syrenhäck. Väster om magasinet finns även en bevarad trägrind som visar på hur man rört sig mellan dessa delar. Gränsen markeras med en syrenhäck. Ekonomigården kringgärdas idag av ett högt Gunnebostängsel på grund av verksamheten med uppställningsplatser för husbilar.

Ekonomigården har en delvis upplöst karaktär som sannolikt delvis har sin grund i hur vägen från Skerike tidigare löpte genom gårdsplanen. I det högsta läget ligger magasinsbyggnaden från sent 1800-tal. Magasin har generellt haft en hög status och ligger ofta manifesterade som landmärken i landskapet på det sätt som man även ser vid Brottberga.

I ekonomigårdens norra del ligger ladugården med loge där man delvis utnyttjat höjdskillnaderna och topografin för att få tillgång till höskullen över ladugården genom en kortare körbro. I de centrala delarna ser man även hur berget kommer i dagen på flera platser.



Huvudbyggnadens fasad mot sydöst.



Profilerad takfot på huvudbyggnad. Djupt liggande fönster.



*Huvudbyggnaden med tillbyggnad på baksidan. Tillbyggnaden visar på gårdens tidigare putsade fasad och dekorativa fönsteromfattningar.
Figur 25 Mangårdsbyggnaden.*



Veranda med nya pelare fram och äldre pelare bak mot fasad.



Kulturmiljö

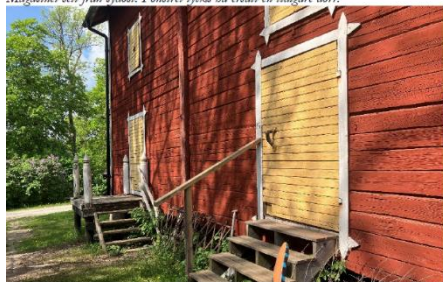
Bebyggelsen är utpekad i kulturminnesvårdsprogrammet som värdefull bebyggelse, detta omfattar både mangårdsbyggnad, flyglar samt ett flertal ekonomibyggnader och uthus.

Fornlämningar

Inom planområdet finns det kända fornlämningar.



Magasinet sett från sydöst. Fönstret tycks ha ersatt en tidigare dörr.



Snickerier och dörrarna med liggande panel viktig för karaktären.

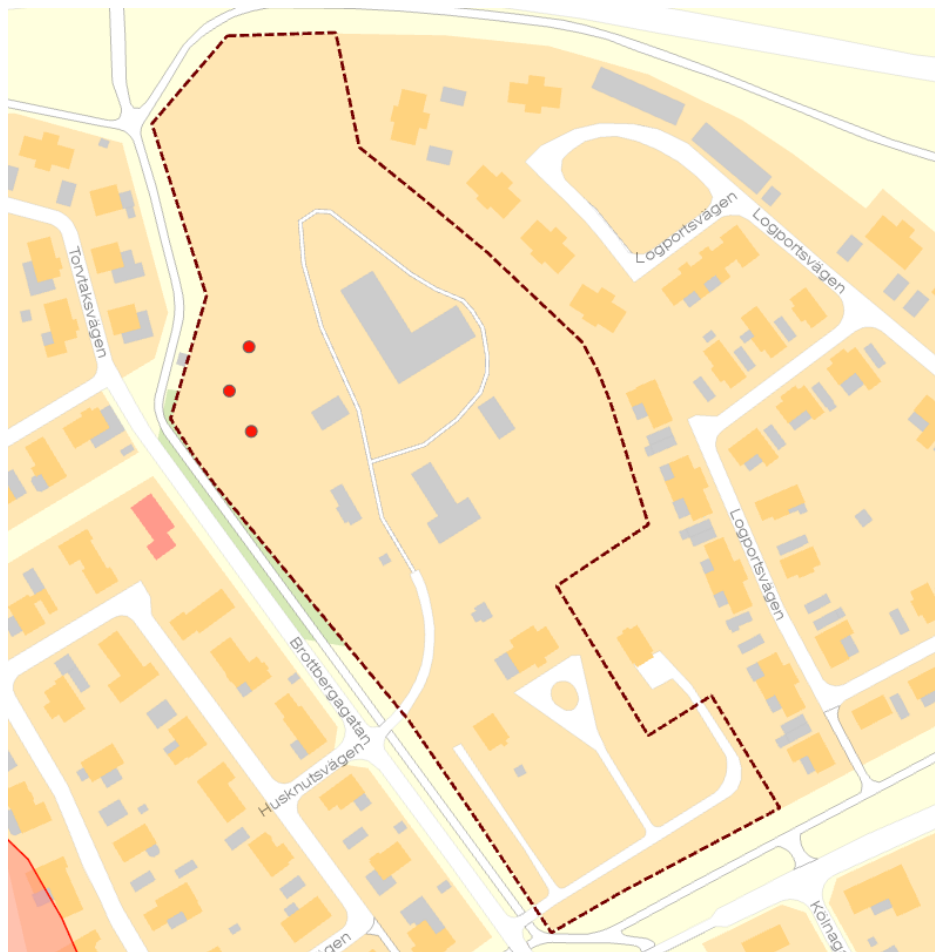


Byggnadens funktion kan avläsas i luckor och böga plintar.



Större portar visar på byggnadens funktioner över tid.

Figur 26 Magasinet: Källa



Figur 27 Fornlämningar markerade med röda prickar. Källa: Kartportalen

Mark och vatten

Naturmiljö

Området är mestadels täckt av gräs med gator av grus för fordonstransport. Höga lövträd omger framförallt mittersta partiet av fastigheten. En liten del i

planområdets västra del är klassat som område med visst naturvärde i grönstrukturplanen.



Figur 28 Utdrag ur grönstrukturplanen. Ytor med gult visar områden med visst värde

Rekreation

Inga särskilda ytor avsedda till rekreation finns inom planområdet i dagsläget.

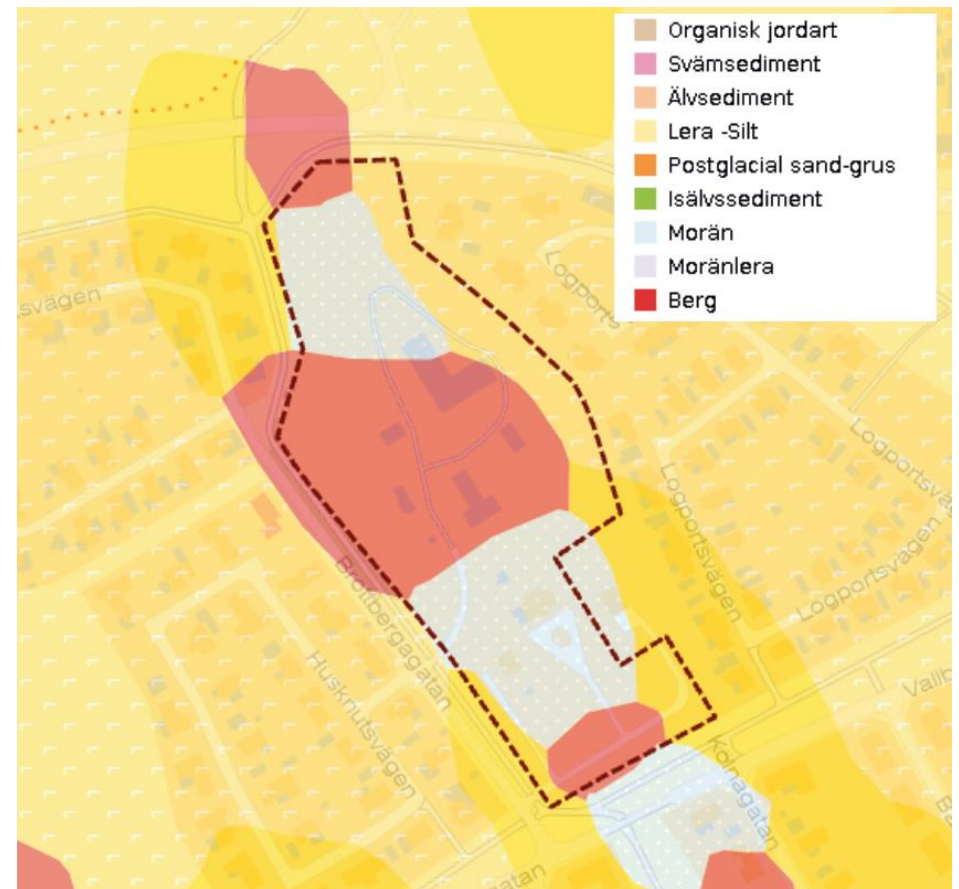
Geotekniska förhållanden

Marken inom området är relativt kuperat och sluttar, i alla väderstreck, nedåt från områdets centrala delar. I utförda undersökningspunkter varierar marknivån mellan ca +25,2 och +29,4 (RH2000).

Områdets jordarter består främst av urberg och sandig morän. Det förekommer även mindre områden av postglacial lera och postglacial finlera. Jorddjupet inom området varierar enligt SGU mellan 0-30m.

WSP tagit fram en geoteknisk undersökning där det framgår att områdets totalstabilitet bedöms enligt rådande förhållanden som god. Jordarna består framför allt av friktionsjord och jorddjupen är små. Den lera som förekommer är fast och därför bedöms även stabiliteten för planerade förhållanden som tillfredsställande.

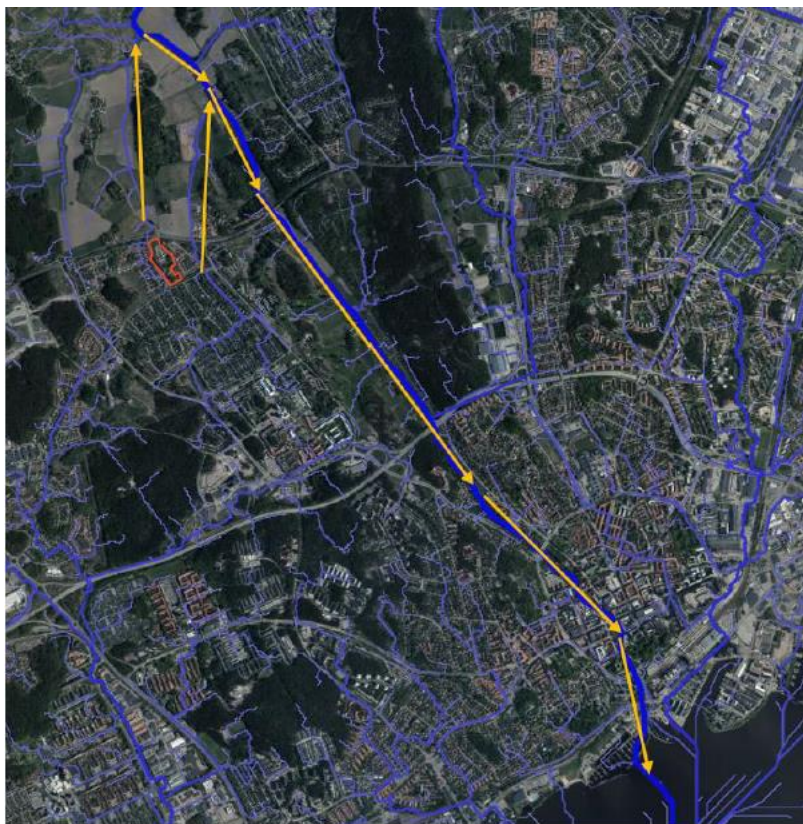
Jorden i området är generellt inte känslig mot vibrationer.



Figur 29 Jordartskarta. Källa: Kartportalen Västerås stad

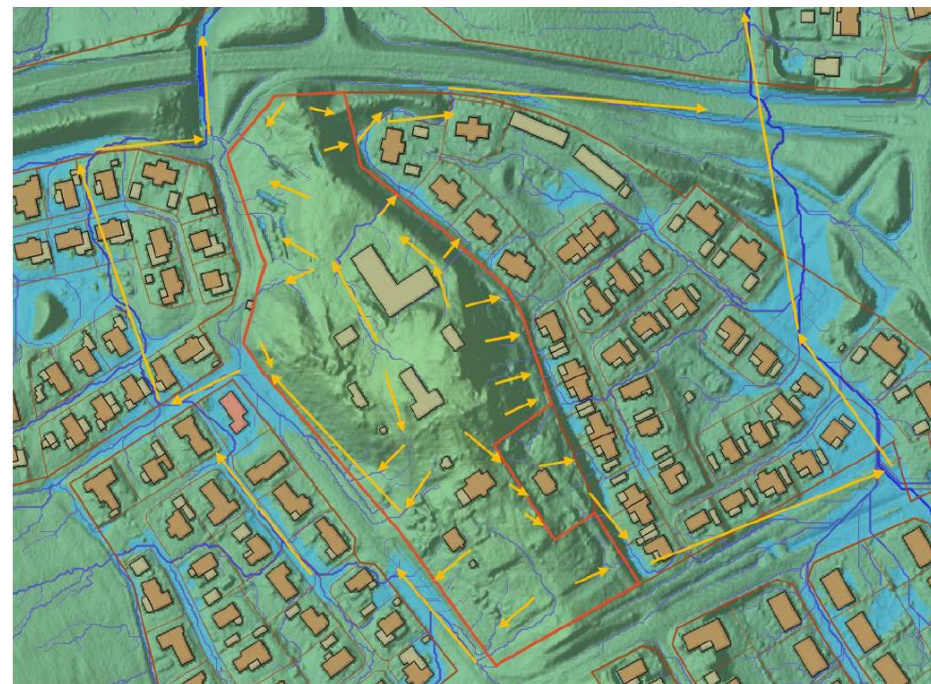
Vattenområden, dagvatten och översvämning

Dagvatten från planområde avrinner mot mer låglänta områden till öster och väster om Brottberga 6:32 för att sedan rinna nordöst förbi Norrleden mot Svartån. Svartån rinner sedan mot recipienten Mälaren, som ligger ca 4,5km sydöst om planområdet.



Figur 30 Brottberga 6:32 (markerat i rött) med avrinning mot Mälaren via Svartån. Troliga flödesvägar markerade i blått och flödesriktning markerat med pilar. Källa: Scalgo Live/Lantmäteriet.

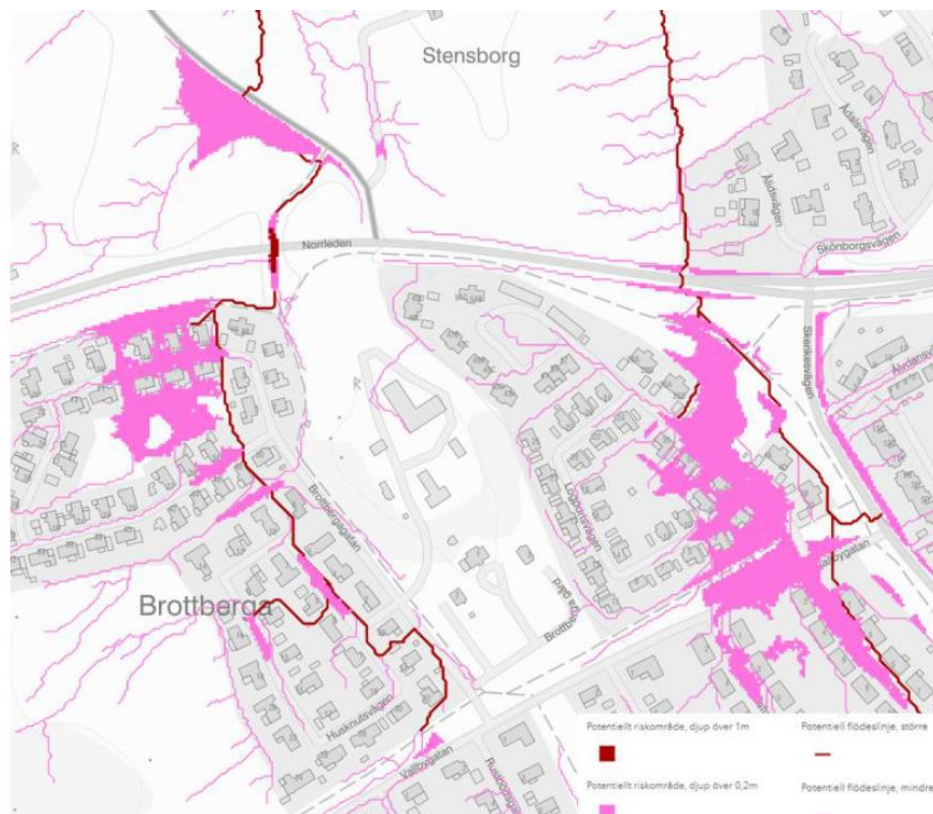
Dagvattenledningar är idag placerade i gatorna utanför planområdet. Idag ansluts dagvatten från fastigheten via servisledningen i väster.



Figur 31 Flödesvägar i blått vid ett regn när alla lågpunkter är fyllda. Flödesriktningar inom och ut från Brottberga 6:32 är markerade med orange pilar. Källa: Tyréns

Då planområdet är högt beläget i jämförelse med dess omgivning ser det utifrån skyfallskarteringen i figur 31 inte ut att föreligga någon risk för översvämning vid skyfall inom planområdet. Inga potentiella flödeslinjer eller riskområden med djup större än 0,2 meter tycks förekomma inom planområdet. Flera kvarter nedströms planområdet ligger dock inom potentiella riskområdet med djup över 0,2 meter, dock syns inga områden med djup över 1 meter.

Det studerade planområdet Brottberga 6:32 ligger fördelaktigt högt att det inte förväntas finnas någon risk att planområdet kan utsättas för översvämning från närliggande större vattendrag eller sjöar. Inte heller MSBs översvämningskartering visar på någon översvämningsrisk från större vattendrag. (MSB, 2024).



Figur 32 Skyfallskartering över Brottberga, utför av SMHI på uppdrag av Länsstyrelsen (Källa: Länsstyrelsen)

Planområdet består av låg och medelhög genomsläpplighet, vilket innebär att vattnet som rinner i områden med medelhög genomsläpplighet har högst möjlighet att infiltrera.



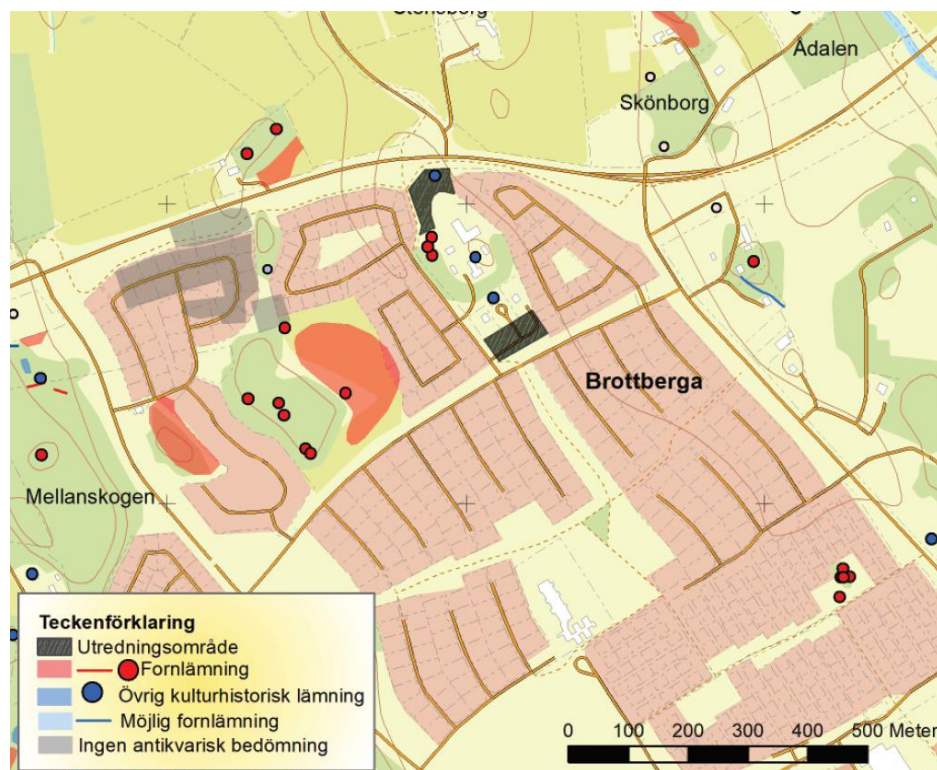
Figur 33 Genomsläpplighetskarta från SGU:s kartvisare.

Fornlämningar

Planområdet omfattas av Brottberga by som är en av områdets äldsta byar med belägg från 1371. Kända fornlämningar finns i området och arkeologiska undersökningar har genomförts. Området ligger i ett rikt fornlämningsområde med lämningar från stenålder till järnålder. Tre kända stensättningar finns inom området. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Markingrepp får inte ske utan tillstånd från Länsstyrelsen.

Stiftelsen Kulturmiljövård (KM) utfört en arkeologisk utredning etapp 2 inom fastigheten. Utredningen genomfördes i direkt anslutning till tre stensättningar (L2002:3571, L2002:3569 och L2002:3570) samt tre övriga kulturhistoriska lämningar i form av en ångsåg (L2002:3846), en plats med tradition (L2002:4179) och en fyndplats (L2002:3476).

I ett av schakten påträffades en hörd av förhistorisk karaktär. Den påträffade härden var oval i plan och mätte $0,80 \times 0,60$ meter. Efter samtal med Länsstyrelsen undersöktes härden och daterades till romersk järnålder. Utöver härden påträffades inget av antikvariskt intresse.



Figur 34 Utredningsområde för arkeologi etapp 2. Källa: Stiftelsen Kulturmiljövård

Infrastruktur

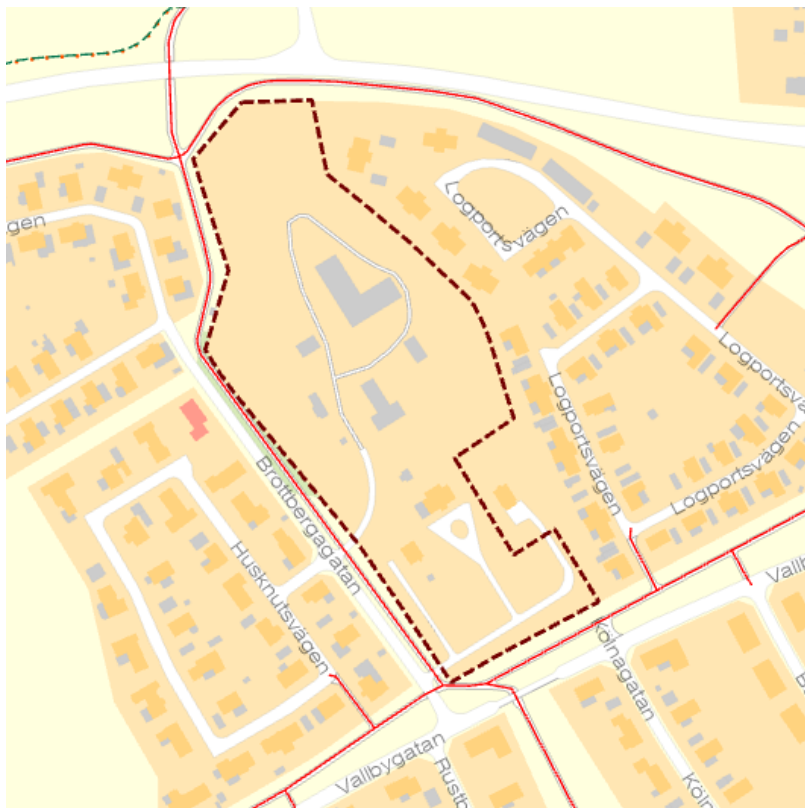
Gång-, cykel- och bilvägar

Norr om planområdet går Norrleden (kommunalägd). I väst angränsar planområdet till Brottbergsgatan (kommunalägd). Det finns även mindre enskilda gator inom planområdet.

Gång- och cykelvägarna visas i figur 35.



Figur 35 Bilvägar inom och runt planområdet. Med blått visas kommunala gator och med grönt enskilda. Källa: Kartportalen



Figur 36 Gång och cykelnätverket runt planområdet. Källa: Kartportalen

Bilparkering

På norra delen av planområdet finns det idag en verksamhet med husvagns- och husbilsuppställning. I den södra delen finns det bostäder och bilar parkeras här och där, utan någon tydligt avgränsad parkeringsyta.

Kollektivtrafik



Figur 37 Kollektivtrafik markerat med blått. Källa: Kartportalen

Närmsta busshållplatser till planområdet är Brottberga på östra sidan Vallbyleden. Hållplatsen ligger cirka 580 meter från planområdet. Linje 4 avgår var åttonde minut i rusningstrafik.

Teknisk försörjning

Elledningar varav några är ur drift finns inom planområdet.

Ledningsdragningar för elnät har begränsat kapacitet idag och behöver uppdateras. Elen kommer i största delen komma från en befintlig nätstation i nordväst.

Möjlighet till fjärrvärmeanslutning finns men utredning krävs.

Risker och störningar

Buller

Planerade bostadshus är placerade inom ett område där det endast är Norrleden som är dimensionerande ljudkälla. Vallbygatan har ingen betydande påverkan

på ljudnivån utomhus, och det har inte heller identifierats några betydande industribullerkällor. Läs sammanfattning av utredning under rubriken Planförslag> Risker och störningar > Trafikbuller.

Vibrationer

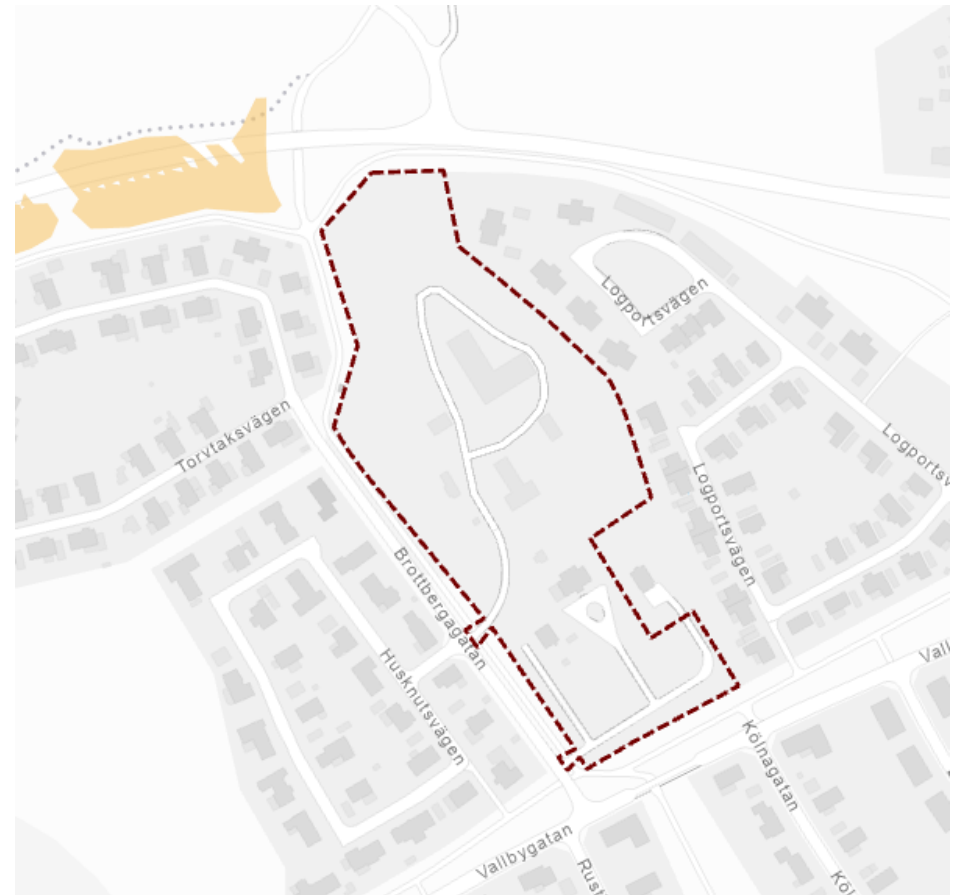
Risken för betydande markvibrationer från passerande bussar och annan tung trafik på Norrleden bedöms som låg eftersom närmaste hus ligger mer än 40 meter från gatans södra kant.

Olycksrisker och skyddszoner

Planområdet angränsar till Norrleden som utgör en primär transportled till farligt gods.

Skred och ras

Enligt utförd geoteknisk utredning förekommer det ingen risk för ras, skred eller erosion.



Figur 38 Risk för ras och skred. Källa: Kartportalen

Förorenad mark

En översiktlig markundersökning har tagits fram. Generellt är området utfyll med bärlager överst och därefter äldre fyllnadsmassor innan naturligt material/berg påträffas. Huvuddelen av de grusade ytorna inom undersökningsområdet utgörs av nyare bärlager. Inga synliga tecken på

föroreningar har påträffats vid jordprovtagningen i form av avvikande färg, lukt eller liknande.

Magasinet kontrollerades okulärt och det påträffades inga synliga tecken på att betning har utförts i byggnaden. Ingen utrustning finns kvar och det saknas de typiska märken i golv eller tak som brukar förekomma om betning har ägt rum. Jordprov tagna vid magasinsbyggnadens gavel, där lastning och lossning har skett, visar inte på några förhöjda halter av kvicksilver. Tidigare förvaring och påfyllning av säd i säckar har troligtvis förekommit, vilket styrks av att påfyllnadsrör finns i taket mellan översta våningen och mellanvåningen. I övrigt bedömdes byggnaden vara i gott skick. Inga tecken på mögelangrepp eller fukt påträffades, varken i byggnaden eller i krypgrunden. Inte heller påträffades några material som kan innehålla asbest eller PCB, med undantag för ett äldre proppskåp där det eventuellt kan finnas en äldre eternitskiva bakom.

Uppmätta halter över KM (känslig markanvändning) eller MKM (mindre känslig markanvändning) har endast uppmätts i jordprov i äldre fyllning som återfinns under nyare bärlager. Undantaget är samlingsprovet taget under den äldre magasinsbyggnaden. Detta prov (grusig sandig lera) är taget som samlingsprov på ytlig jord i krypgrunden under byggnaden.

Jorddjupet under byggnaden bedöms som litet. Omfattningen av äldre fyllnadsmassor bedöms som relativt liten inom undersökningsområdet utifrån observationer i fält samt närheten till berg. Exponeringsrisker i nuläget för föroreningarna föreligger främst i samband med markarbeten då föroreningar främst påträffats i äldre fyllnadsmassor. Föroreningarna är inte lättåtkomliga då de överlagras av ett lager grus.