

# Detaljplan för del av Kärrbo-Nyby 1:1, Nybynäs, Västerås Dp 2004

## PLANBESKRIVNING

upprättad 2024-11-12, rev 2025-04-15

## LAGA KRAFT

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad  
Diarienummer 2023/00322



# Innehållsförteckning

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| INLEDNING .....                         | 3  |
| PLANFÖRSLAG .....                       | 4  |
| Motiv till planbestämmelser .....       | 4  |
| Övergripande gestaltungsprinciper ..... | 9  |
| Bebyggelse .....                        | 9  |
| Mark och vatten .....                   | 12 |
| Infrastruktur .....                     | 15 |
| Huvudmannaskap .....                    | 15 |
| Risker och störningar .....             | 15 |
| GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....           | 17 |
| Organisatoriska frågor .....            | 17 |
| Mark- och utrymmesförvärv .....         | 17 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....        | 17 |
| Tekniska frågor .....                   | 18 |

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Ekonomiska frågor .....                  | 18 |
| Prövning enligt annan lagstiftning ..... | 18 |
| KONSEKVENSER .....                       | 20 |
| Miljö .....                              | 20 |
| Riksintresse och landskapsbild .....     | 20 |
| Natur .....                              | 20 |
| Markhushållning .....                    | 21 |
| Sociala konsekvenser .....               | 21 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR .....                    | 22 |
| Tidigare ställningstaganden .....        | 22 |
| Riksintressen .....                      | 22 |
| Platsanalys .....                        | 22 |
| Bebyggelse .....                         | 23 |
| Mark och vatten .....                    | 23 |
| Infrastruktur .....                      | 25 |

# Inledning

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder på ett sätt som tar hänsyn till natur- och kulturvärden och den befintliga bebyggelsen i anslutning till planområdet.

## Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för 8 större tomter för friliggande enbostadshus. Bebyggelsen ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och bygger vidare på den nuvarande strukturen. Utformningen sker med hänsyn till platsens kulturvärden vilket innebär att både takform, takfärg och fasadfärg regleras.

## Ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Kärro-Nyby 1:1 som ägs av fyra privatpersoner.

## Genomförandetid

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

## Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

## Utredningar

- Dagvattenutredning, *Malacon*, 28-02-2024
- Naturvärdesinventering, *Calluna*, 18-01-2024

## Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade 21 september 2023, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

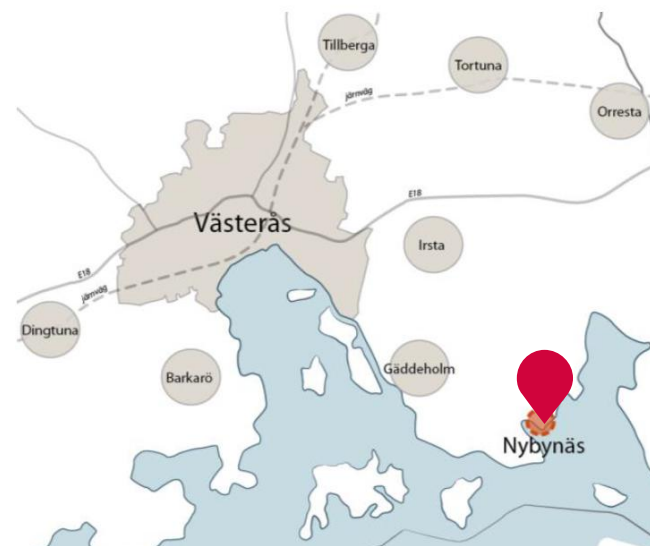
Kommunfullmäktige beslutade den 4 september 2025 att anta detaljplanen, och planen vann laga kraft den 9 oktober 2025.

## Medverkande tjänstepersoner

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

## Läge

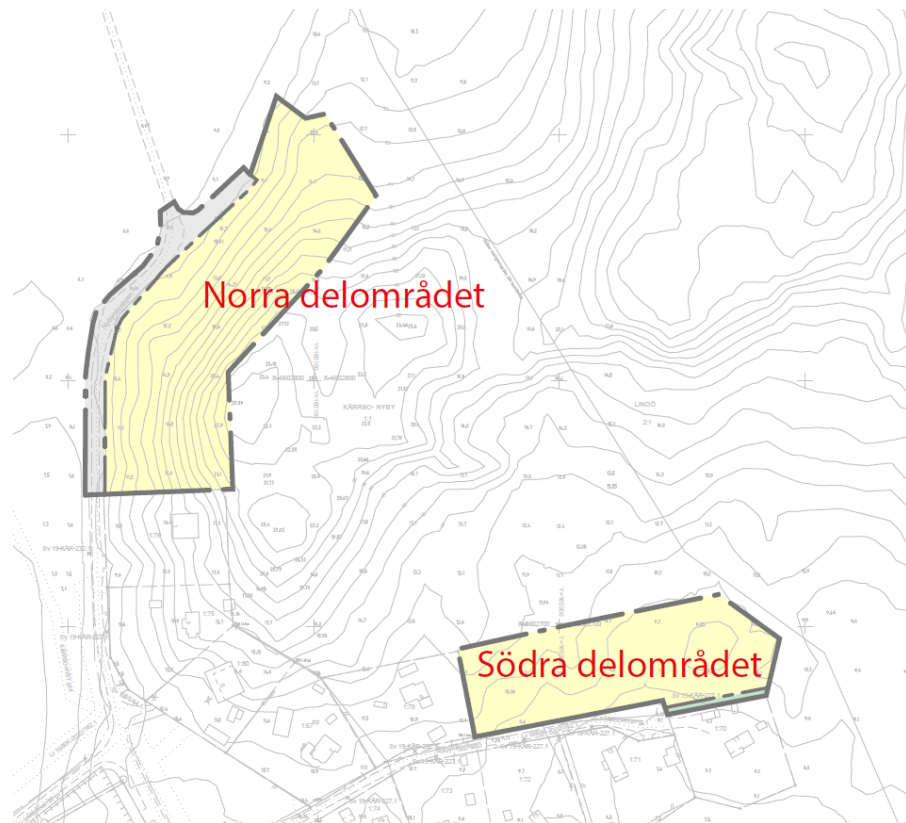
Detaljplaneområdet är ungefär 14 000 kvadratmeter och är beläget cirka 16 kilometer från Västerås centrum i Nybynäs.



Figur 1. Planområdet i förhållande till Västerås

# Planförslag

Planen omfattar två delområden som benämns det *norra delområdet* och det *södra delområdet*. Se bilden nedan.



Figur 2.

## Motiv till planbestämmelser

Detaljplanen är framtagen med planbestämmelsekatalogen som började gälla första november 2022.

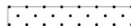
## Användningsbestämmelser allmän platsmark

| PLANBESTÄMMELSE |               | MOTIV                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GATA</b>     | <b>Gata.</b>  | Regleringen görs för att anpassa delen av vägen till det befintliga vägnätet i området.                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>NATUR</b>    | <b>Natur.</b> | I södra delen av planområdet införs en naturpassage mellan bostadsfastigheterna för att säkerställa de boendes närhet och tillgänglighet till naturen. Lagstödet är 2 kap. 7 § 3 PBL - hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns grönområden. |

## Användningsbestämmelser kvartersmark

| PLANBESTÄMMELSE |                  | MOTIV                             |
|-----------------|------------------|-----------------------------------|
| <b>B</b>        | <b>Bostäder.</b> | Bostäder möjliggör planens syfte. |

## Egenskapsbestämmelser kvartersmark

| PLANBESTÄMMELSE                                                                       |                                                 | MOTIV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Begränsning av markens nyttjande</b>                                               |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | <b>Marken får inte förses med byggnadsverk.</b> | Regleringen gäller inom det Södra delområdet.<br><br>Regleringen av den remsa med prickmark som sträcker sig i öst-västlig riktning. Görs i syfte att reservera yta för ett dike som leder om vattenflöden längs fastigheternas bakkant, för att förhindra att vattenflöden passerar genom de tillkommande fastigheterna. Diket |

|                             |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             |                                                                           | <p>kan även ges en fördröjningsfunktion för att hantera dagvatten vid regn.</p> <p>Reglering av den remsa med prickmark som sträcker sig i nord-sydlig riktning görs för att säkerställa att byggnadsverk inte uppförs på en befintlig skyfallsväg som går genom området idag.</p> <p>Lagstödet är 2 kap. 5 § 2 och 5 PBL – bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till vattenförhållandena och risken för översvämning.</p> |
| <b>Fastighetsstorlek</b>    |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>d<sub>1</sub></b>        | <b>Minsta fastighet är 1400 m<sup>2</sup>.</b>                            | Regleringen görs för att säkerställa större fastigheter som är lämpligt och möjligt på landet. Vidare görs regleringen för att anpassa minsta fastighetsstorlek till minsta fastighetsstorlek i angränsande detaljplan. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden (2 kap. 6 § 1 PBL).                                                                                                                                                                 |
| <b>Höjd på byggnadsverk</b> |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>h<sub>1</sub></b>        | <b>Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7 meter från markens medelnivå.</b> | Reglering gäller för det norra delområdet och görs för att anpassa höjden på ny bebyggelse till den högsta tillåtna höjden på bebyggelse som tillåts i den intilliggande detaljplanen. I kombination med bestämmelsen som reglerar högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader görs regleringen för att tydligt markera skillnaden mellan byggnaderna. Komplementbyggnader bör vara klart underordnade huvudbyggnaden, vilket är typiskt för traditionell bebyggelse på   |

|                                          |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          |                                                                                 | landsbygden. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>h<sub>2</sub></b>                     | <b>Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter från markens medelnivå.</b> | I kombination med bestämmelsen som reglerar högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad görs regleringen för att tydligt markera skillnaden mellan byggnaderna. Komplementbyggnader bör vara klart underordnade huvudbyggnaden, vilket är typiskt för traditionell bebyggelse på landsbygden. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).                                                                                                                                                                                               |
| <b>h<sub>3</sub></b>                     | <b>Högsta nockhöjd är 8 meter.</b>                                              | Reglering gäller för det södra delområdet och görs för att anpassa höjden på ny bebyggelse till den högsta tillåtna höjden på bebyggelse som tillåts i den intilliggande detaljplanen. I kombination med bestämmelsen som reglerar högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader görs regleringen för att tydligt markera skillnaden mellan byggnaderna. Komplementbyggnader bör vara klart underordnade huvudbyggnaden, vilket är typiskt för traditionell bebyggelse på landsbygden. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL). |
| <b>Markens anordnande och vegetation</b> |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>n<sub>1</sub></b>                     | <b>Markens höjd får inte ändras.</b>                                            | Regleringen gäller inom det södra delområdet. Regleringen innebär att ett markens höjd inte får ändras inom ett avstånd på 2 meter från luftledningen för el. Regleringen görs för att markarbeten och andra åtgärder som påverkar marknivån kan medföra skada för ledningen eller leda till att                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                      |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                                                                           | ledningen kan vålla skada på person eller egendom. Lagstödet är 2 kap. 6 § 2 PBL – skydd mot olyckshändelser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Placering</b>     |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>p<sub>1</sub></b> | <b>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.</b>    | Genom att säkerställa ett lämpligt avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns orsakas ingen inskränkning av granntomten. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 PBL – intresset av en god helhetsverkan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>p<sub>2</sub></b> | <b>Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.</b> | Genom att säkerställa ett lämpligt avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns orsakas ingen inskränkning av granntomten. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 PBL – intresset av en god helhetsverkan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>p<sub>3</sub></b> | <b>Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata.</b>  | <p>Regleringen gäller inom det södra delområdet, för både huvud- och komplementbyggnad och görs av två skäl. Dels för att anpassa ny bebyggelse till områdets befintliga landsbygdskaraktär där det är vanligt att byggnader placeras med ett större avstånd från gatan. Dels för att bidra till goda siktförhållanden för att undvika trafikolyckor. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden (2 kap. 6 § 1 PBL) och med hänsyn till risken för olyckor (2 kap. 5 § 5 PBL).</p> <p>Regleringen fyller även en annan funktion om att byggnad bör ligga på ett avstånd om minst 5 meter från luftledningen för el. Detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk. Regleringen görs därmed med hänsyn till risken för olyckor (2 kap. 5 § 5 PBL).</p> |

|                      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>p<sub>4</sub></b> | <b>Huvudbyggnadens längsta fasad ska placeras längs med höjdkurvorna</b> | Regleringen gäller för det norra delområdet eftersom det är kuperat. Syftet med regleringen är att göra så litet intrång på landskapet som möjligt. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL). |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Takvinkel

|                      |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>o<sub>1</sub></b> | <b>Största takvinkel är 45 grader.</b> | Regleringen görs för att undvika alltför branta tak. Risken med branta tak är att dom kan komma att sticka ut i landskapet i stället för att smälta in i det. Detta kan ha en negativ påverkan på platsens landskapsbild och kulturvärden. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen. |
|----------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Utformning

|                      |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>f<sub>1</sub></b> | <b>Huvudbyggnad och komplementbyggnad får ej sammanbyggas.</b> | Regleringen gäller för det södra området. Traditionell landsbygdsbebyggelse består vanligtvis av en huvudbyggnad med en eller flera komplementbyggnader i stället för en enda stor. Regleringen görs därmed med hänsyn till kulturlandskapet samt för att ytterligare samspela med omgivningen. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 PBL – hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena. Anledningen till att regleringen inte gäller för det Norra delområdet beror på att där möjliggörs suterränghus. För suterränghus är det vanligt att exempelvis garage och huvudbyggnad sammanbyggs. |
| <b>f<sub>2</sub></b> | <b>Endast friliggande enbostadshus.</b>                        | Regleringen görs för att hålla den samlade tätheten låg i det här läget på landsbygden samt för att anpassa ny bebyggelse till                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                                                                                                                  | befintlig bebyggelse. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden (2 kap. 6 § 1 PBL).                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>f<sub>3</sub></b> | <b>Endast sadeltak, pulpettak eller platta tak.</b>                                                              | Regleringen görs för att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).                                                                                                                                                                                                       |
| <b>f<sub>4</sub></b> | <b>Tak ska vara av antingen rött eller svart tegel, röd eller svart plåt, svart papp eller vara växtbeklätt.</b> | Regleringen görs för att anpassa ny bebyggelse till kulturlandskapet och till omgivningen. Rött och svart är traditionella takfärger som passar in i områdets kulturhistoriska karaktär medan växtbeklädda tak också är vanligt på traditionell bebyggelse på landsbygden. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL). |
| <b>f<sub>5</sub></b> | <b>Svart papptak tillåts endast om takvinkeln är mindre än 5 grader.</b>                                         | Regleringen görs för att hindra att papptak blir alltför synliga i landskapsbilden. Papptak som dominerar i landskapsbilden bedöms inte passa in i området med hänsyn till kulturlandskapet. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).                                                                               |
| <b>f<sub>6</sub></b> | <b>Fasader ska vara av trä.</b>                                                                                  | Trä är ett traditionellt fasadmateriäl som är vanligt på landsbygden. Regleringen görs därmed för att anpassa ny bebyggelse till kulturlandskapet samt den övergripande karaktären på befintlig bebyggelse. Lagstödet är stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).                                                                                           |

|                      |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>f<sub>7</sub></b> | <b>Om fasaderna målas ska det ske i rödfärg eller dämpade naturkulörer i grönt eller brunt.</b> | De nämnda fasadfärgerna smälter in i landskapet och/eller är av traditionell karaktär. På så sätt görs regleringen för att anpassa ny bebyggelse till kulturlandskapet samt den övergripande karaktären på befintlig bebyggelse. Utöver kulörerna som nämns i bestämmelsen får träfasaderna lämnas omålade eller behandlas i en ljusare eller mörkare kulör. Dessa uppfyller också syftet om kulörer som smälter in i landskapsbilden och på så sätt anpassas till kulturlandskapet. Lagstödet är stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL). |
| <b>f<sub>8</sub></b> | <b>Huvudbyggnader ska utformas som suterränghus eller vara uppförda på stolpar.</b>             | Regleringen gäller för det norra planområdet som har stora nivåskillnader. Regleringen görs för att anpassa bebyggelsen till terrängen och undvika att marknivån ändras. Detta är viktigt för att bevara landskapsbilden och kulturlandskapet. Lagstödet är stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>f<sub>9</sub></b> | <b>Bebyggelse ska anpassas till befintlig terräng.</b>                                          | Regleringen gäller för det norra delområdet och görs med hänsyn till kulturlandskapet. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

#### Utförande

|                      |                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>b<sub>1</sub></b> | <b>Färdigt golv ska anläggas minst 0,2 m över högsta nivå på angränsande skyfallsväg eller gata.</b> | Nivån för färdigt golv regleras för att säkerställa att byggnaden inte översvämmas vid ett 100-årsregn. Lagstödet är 2 kap. 5 § 5 PBL – byggnadsverk ska lokaliseras med hänsyn till risken för översvämning. |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                      |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>b<sub>2</sub></b> | <b>Källare får inte finnas.</b>       | Regleringen gäller för det norra delområdet och görs i syfte att byggnader ska anpassas till befintlig terräng. Detta är viktigt med hänsyn till landskapsbilden och kulturlandskapet. Lagstödet är stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>b<sub>3</sub></b> | <b>Marken ska vara genomsläpplig.</b> | Regleringen gäller inom området som regleras med prickmark inom det södra delområdet. Regleringen görs för att motverka asfaltering eller andra åtgärder som påverkar markens genomsläpplighet. Detta har betydelse för att säkerställa en skyfallsväg som går i området samt möjliggöra för ett avskärande dike. Att marken fortsatt är genomsläpplig är viktigt för att undvika översvämning av tillkommande fastigheter. Lagstödet är 2 kap. 5 § 2 och 5 PBL – bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till vattenförhållandena och risken för översvämning. |

#### Utnyttjandegrad

|                      |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>e<sub>1</sub></b> | <b>Största byggnadsarea är 250 kvm per byggnadsenhet.</b>                      | Regleringen görs för att anpassa storleken på ny bebyggelse till högsta tillåtna byggnadsarea per byggnadsenhet i den angränsande detaljplanen. Regleringen görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden (2 kap. 6 § 1 PBL).          |
| <b>e<sub>2</sub></b> | <b>Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet.</b> | Begränsning av byggnadsarean görs för att säkerställa ett markavtryck som lämnar tillräckliga ytor för gårdar och dagvattenhantering. Regleras med hänvisning till 2 kap. 3§ och 5§ PBL Regleringen i procent görs för att anpassa den tillåtna |

|                        |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |                                                                               | byggnadsarean till varierande fastighetsstorlekar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ändrad lovplikt</b> |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>a<sub>2</sub></b>   | <b>Marklov krävs även för åtgärder som påverkar markens genomsläpplighet.</b> | Regleringen gäller inom området som regleras med prickmark inom det södra delområdet. Regleringen görs för att motverka åtgärder som påverkar markens genomsläpplighet. Detta har betydelse för att säkerställa en skyfallsväg som går i området samt möjliggöra för ett avskärande dike. Lagstödet är 2 kap. 5 § 2 och 5 PBL – bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till vattenförhållandena och risken för översvämning. |

## Övergripande gestaltungsprinciper

Gestaltningen av området ska utformas med hänsyn till både natur- och kulturvärden samt den befintliga bebyggelsen. Byggnadernas utformning ska följa något av de två tillvägagångssätt, eller en kombination av dem:

**Anpassning till naturen.** Ett sätt är att utforma byggnaderna så att de smälter in i den omgivande naturen och subtielt integreras i landskapet. Detta kan exempelvis göras med fasader i dämpade naturkulörer, pulpettak och genom att bebyggelsen placeras på stolpar för att anpassas till terrängen.

**Traditionell lokal arkitektur.** Ett annat tillvägagångssätt är att inkludera traditionella byggnadselement som speglar den lokala byggnadstraditionen. Exempel på sådana element är sadeltak, rödfärgade fasader och tak i svart eller rött tegel.

Det är möjligt att kombinera dessa två metoder. Till exempel kan en byggnad utformas med sadeltak och samtidigt ha en fasadfärg som harmoniserar med naturmiljön. Båda gestaltungsprinciperna kan också sammanfalla i element som både är traditionella och naturanpassade, såsom träfasader och växtbeklädda tak.

## Bebyggelse

### *Bostadstyp*

Planförslaget omfattar friliggande enbostadshus på större fastigheter som är lämpligt och möjligt på landet. Motivet för att endast tillåta friliggande enbostadshus är att hålla den samlade tätheten låg i det här läget på landsbygden samt anpassa till befintlig bebyggelse i Nybynäs.

### *Exploateringsgrad*

Planen möjliggör för stora villor vilket anses lämpligt med hänsyn till den stora tomtstorleken. Största byggnadsarea per byggnadsenhet är 250 kvadratmeter och den totala byggnadsarean begränsas till 20% av fastighetsstorleken. Regleringen i procent görs för att anpassa den tillåtna byggnadsarean till varierande fastighetsstorlekar. Detta innebär exempelvis att den högsta tillåtna

byggnadsarea för den minsta tillåtna tomtstorleken på 1400 kvadratmeter, begränsas till 280 kvadratmeter. Om en fastighet däremot är dubbelt så stor och ligger på 2800 kvadratmeter, begränsas den totala byggnadsarean på den fastigheten till 560 kvadratmeter.

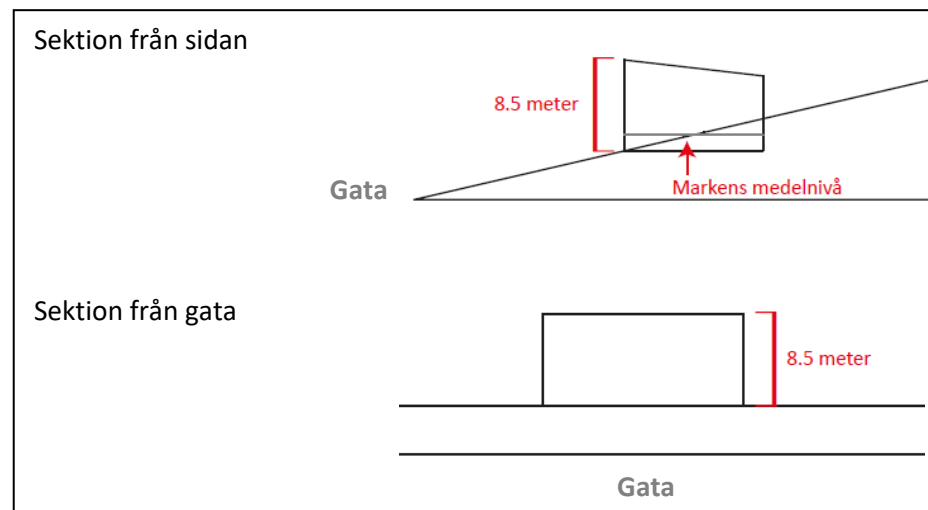
### *Placering*

Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata och 4,5 meter från gräns mot granntomt och naturmark. Kompletteringsbyggnad ska placeras minst 6 meter från gata och minst 1 meter från gräns mot granntomt och naturmark.

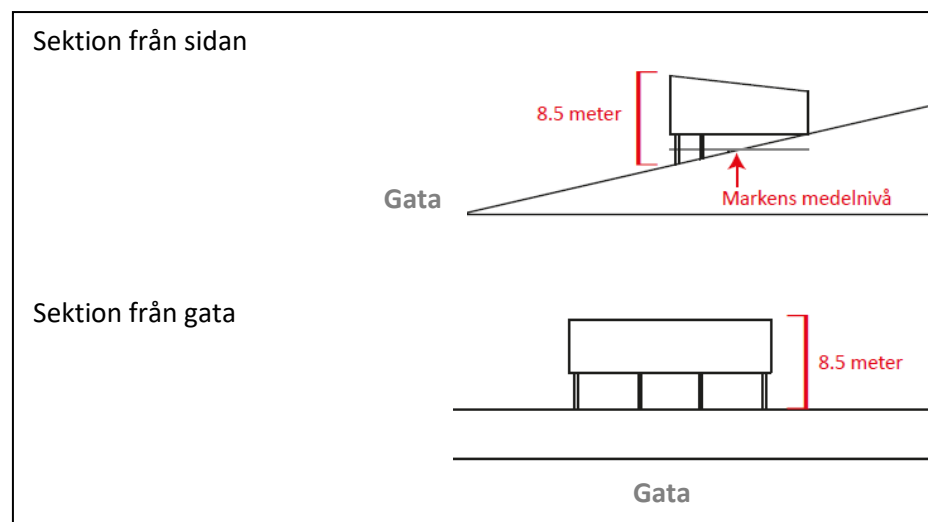
### Höjd på huvudbyggnad

I södra delområdet begränsas nockhöjden på huvudbyggnader till 8 meter och i norra delområdet begränsas nockhöjden på huvudbyggnader till 7 meter från markens medelnivå. Anledningen till att nockhöjden på huvudbyggnader i det norra området gäller från markens medelnivå är för att anpassa byggnadshöjden till de stora nivåskillnaderna i området.

För att visualisera hur den högsta tillåtna höjden på huvudbyggnader förhåller sig till terrängen i det norra delområdet har fyra sektioner tagits fram (se figur 3 och 4). Terrängen är i sektionerna förenklat avbildad med en lutning på 13 grader. Lutningen är ungefärlig då den genomsnittliga lutningen varierar på olika fastigheter och kan vara lite mer eller mindre än 13 grader. Pulpettak har valts som takform, eftersom detta utgör ett mellanting mellan platt tak och sadeltak. Samtidigt kan byggnader med pulpettak, där den högsta fasaden är vänd mot gatan, representera ett "värsta scenario" för hur byggnadshöjden upplevs från gatan. Takvinkeln är 7 grader i sektionerna, och byggnadens mått är 19 meter i längd och 13 meter i bredd, vilket ungefär motsvarar den maximala byggnadsarean per huvudbyggnad. Sektionerna visar även att huvudbyggnaders högsta punkt över markens medelnivå är detsamma för både suterränghus och hus på stolpar. Höjden på båda hustyperna ska alltså beräknas på samma sätt.



Figur 3. Suterränghus med högsta fasaden mot gatan.



Figur 4. Hus på stolpar med högsta fasaden mot gatan.

## Kulturmiljö

De nya bostadshusens utformning regleras i syfte att områdets karaktär ska spegla omgivningen och minska påverkan på riksintresset för kulturmiljö samt kulturmiljöhänsynsområdet. Det är takform, -material och -färg samt fasadfärg och -material som regleras på ett sätt som ska ge bostadsbebyggelsen den eftersträlvande gestaltningen. Av samma skäl begränsas även högsta takvinkel till 45 grader.

### *Byggnadshöjd*

För komplementbyggnader gäller en maximal byggnadshöjd på 5 meter från markens medelnivå i båda delområdena. Anledningen till att nockhöjden är olika för huvudbyggnad och komplementbyggnad är för att tydligt markera skillnaden mellan byggnaderna. Komplementbyggnader ska vara tydligt underordnade huvudbyggnaden. Detta är karakteristiskt för traditionell landskapsbebyggelse och passar därmed in i kulturlandskapet.

### *Huvudbyggnad och komplementbyggnad*

Traditionell bebyggelse på landet består vanligtvis av en huvudbyggnad med en eller flera komplementbyggnader i stället för en enda stor. För att ytterligare samspela med omgivningen införs därför en bestämmelse i det södra delområdet som reglerar att huvudbyggnad och komplementbyggnad inte får sammanbyggas.

### *Anpassning till topografin (norra delområdet)*

I det norra delområdet finns stora nivåskillnader och där möjliggörs endast för suterränghus eller hus på stolpar. Regleringen görs för att anpassa bebyggelsen till landskapsbilden och kulturlandskapet. Vid suterränghus är det vanligt att komplementbyggnad och huvudbyggnad sammanbyggs, där exempelvis garage ofta brukar ligga vid suterränghusets lägsta punkt. Här införs därmed inte regleringen om att huvudbyggnad och komplementbyggnad inte ska sammanbyggas.

### *Takvinkel*

Takvinkeln får högst vara 45 grader. En maximal takvinkel på 45 grader

utesluter möjligheten för förekomsten av alltför branta takvinklar som riskerar att dominera i landskapsbilden och därmed ha en negativ påverkan på kulturlandskapet.

### *Takfärg- och material*

Takfärger begränsas till svart eller rött. Tegel, plåt och växtbeklädda tak tillåts som takmaterial. Papptak får endast användas vid takvinklar mindre än 5 grader, för att undvika att de blir för framträdande i landskapsbilden. Detta beror på att papptak som dominerar landskapsbilden inte skulle passa in med hänsyn till det omgivande kulturlandskapet. Bestämmelserna gäller för såväl enbostadshus som garage, carportar, förråd och andra komplementbyggnader inom detaljplanen.

### *Fasadfärg och fasadmaterial*

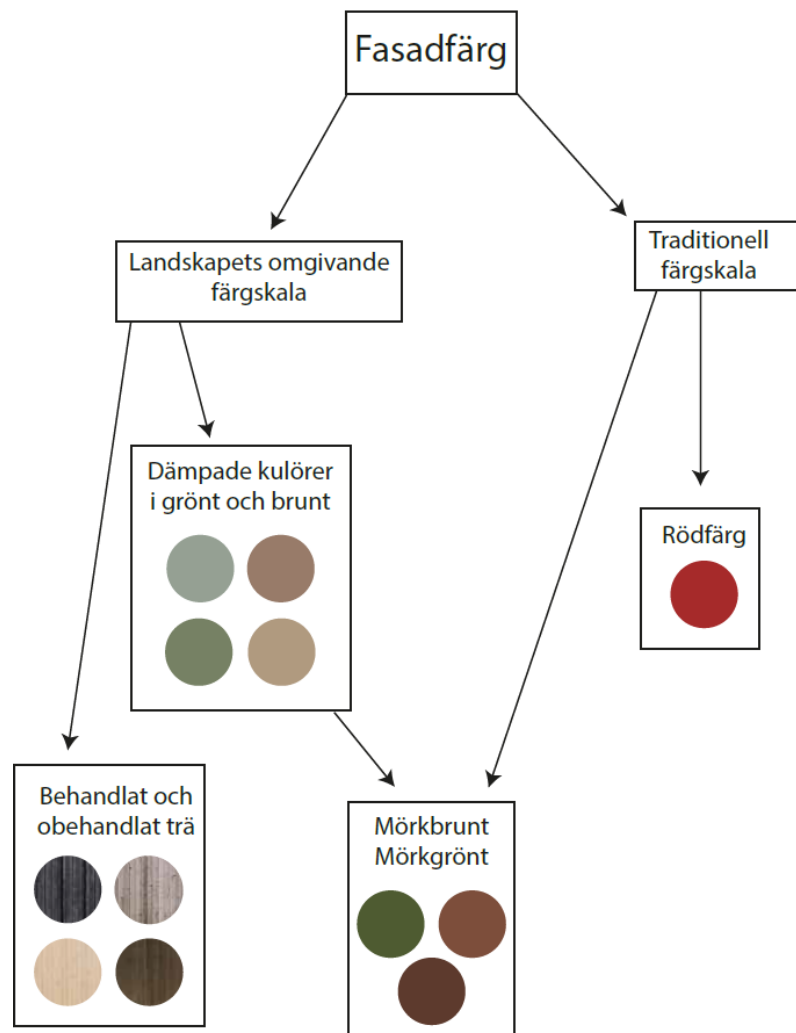
Fasaderna kan antingen målas eller utföras i obehandlat trä eller trä som behandlas för att ge ljusare eller mörkare kulörer. I de fall fasaden målas, ska det ske i rödfärg eller i naturliga, dämpade kulörer i grönt eller brunt. I de fall fasaden lämnas omålade men behandlas, är det viktigt att behandlingen låter träs naturliga egenskaper och utseende förbli synliga.

I enlighet med gestaltungsprincipen, finns det två huvudsakliga riktlinjer för fasadkulörerna: De ska antingen harmoniera med landskapets omgivande färgskala eller ha en traditionell karaktär.

### **Kulörer som harmonierar med landskapets omgivande färgskala**

kännetecknas av nedtonade nyanser som smälter in i naturen. Detta inkluderar dämpade kulörer i grönt och brunt, samt fasader av obehandlat eller behandlat trä. Även om dessa kulörer kan vara mindre vanliga i traditionell mening, bedöms dem som lämpliga för kulturlandskapet eftersom de skapar en diskret framtoning som harmoniserar med den omgivande färgskalan och landskapsbilden.

**Kulörer av traditionell karaktär** är dom färger som historiskt har använts på byggnadsfasader i området, såsom rödfärg, mörkbrunt och mörkgrönt.



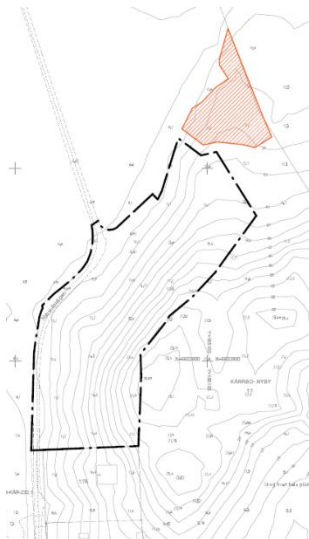
**Figur 5. Exempel på lämpliga kulörer på fasad. Syftet är att kulörerna antingen ska samspela med landskapets omgivande färgskala eller vara av traditionell karaktär.**

## Mark och vatten

### Naturmiljö och rekreation

Planförslaget har anpassats till platsens naturvärden på så sätt att området med 'påtagligt naturvärde' inte ingår i planområdet. Därmed införs en buffert på 5 meter från området till plangränsen.

I södra delen av planområdet införs en naturpassage mellan bostadsfastigheterna för att säkerställa boendes närhet och tillgänglighet till naturen.



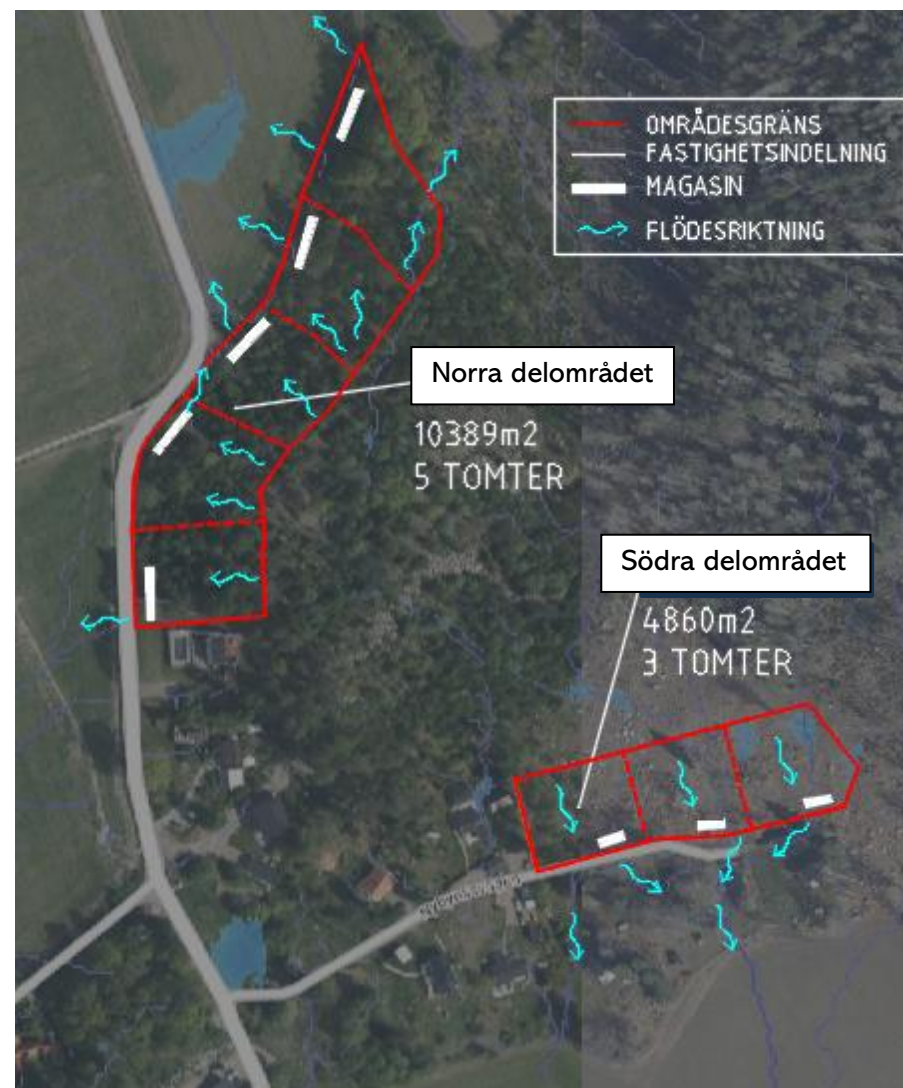
Figur 6. Bilden visar området med 'påtagligt naturvärde' i orange i förhållande till det norra planområdet som avgränsas av detaljplanegräns i svart.

### Vattenområden, dagvatten och översvämning

En dagvattenutredning har tagits fram av Malacon och den finns som bilaga till planhandlingarna. I utredningen beskrivs att dagvattenhanteringen i planområdet behöver ske lokalt inom området eftersom det inte finns något kommunalt dagvattennät. De geologiska förhållandena i form av sandig morän, ger goda förutsättningar för infiltration och lokalt omhändertagande av dagvatten.

#### Dagvattenlösningar inom hela planområdet

Vid exploatering förändras markytan vilket ökar dagvattenflödet ut från utredningsområdet. För att dagvattnet inte ska ha en negativ påverkan på recipienten Mälaren-Granfjärdens status eller orsaka problem för intilliggande fastigheter/åkermark eller påverka ett markavvattningsföretag norrut upp till ett 10-års regn behöver varje fastighet fördröja dagvattnet på sin fastighet. Förändringen av marken påverkar även föroreningshalterna vilket betyder att rening av dagvatten även måste ske inom fastigheten. Takvatten bör fördröjas genom att kastas ut via utkastare och rinna ytligt på marken.



Figur 7. Föreslagen systemlösning för dagvattenhantering inom planområdet. Observera att planområdet justerats något sedan dagvattenutredningen gjordes. Hanteringen av dagvatten bedöms ändå kunna göras på samma sätt.

För planområdet föreslås vattnet fördröjas med hjälp av makadammagasin. I norra delområdet behöver varje magasin rymma ca 8 m<sup>3</sup> vatten/föreslagen tomt, medan varje föreslagen tomt i södra delområdet behöver ha magasin som rymmer ca 3 m<sup>3</sup> vatten.

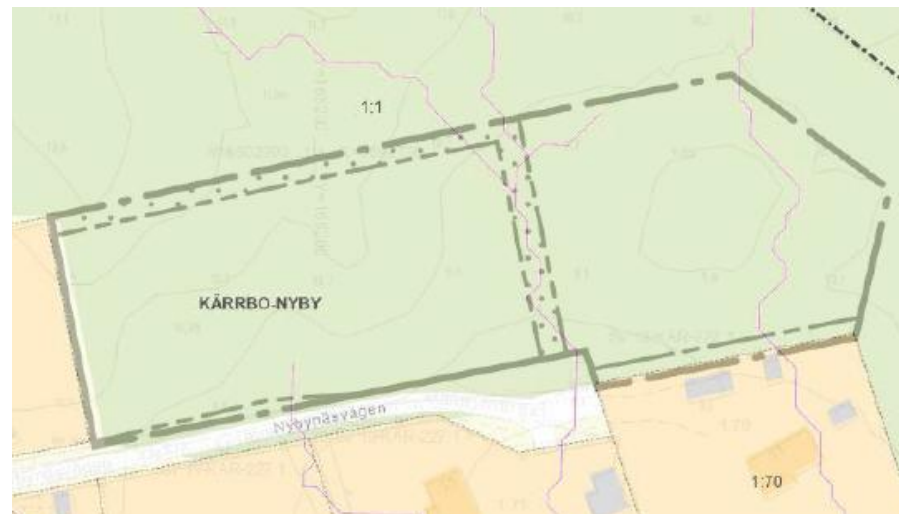
#### *Hantering av skyfall*

För att undvika översvämning av bebyggelse säkerställs det att färdigt golv ska uppföras minst 0,2 meter över närmsta skyfallsväg.

#### *Hantering av skyfallsväg och omledning av avrinningsvägar i den södra delen av planområdet*

I det södra delområdet passerar en befintlig skyfallsväg i nord-sydlig riktning. På grund av höjdskillnader och andra faktorer bedöms det vara svårt att leda om denna väg runt de tillkommande fastigheterna. Det är dock lämpligt att behålla skyfallsvägen i sin nuvarande sträckning, eftersom den följer en naturlig lågpunkt och kommer att passera i utkanten av den planerade mellersta fastigheten, utan att påverka möjligheten till bebyggelse. För att säkerställa skyfallsvägens funktion har området reglerats med förbud mot byggnadsverk och åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Det finns även befintliga avrinningsvägar som passerar genom det södra delområdet. För att undvika att vattenflöden fortsätter genom de planerade fastigheterna, vilket kan påverka deras användbarhet negativt, har en yta i bakkanten reserverats för ett eventuellt avskärande dike. Denna remsa, som sträcker sig i öst-västlig riktning, regleras med förbud mot bebyggelse och andra åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Syftet är att möjliggöra en framtida lösning för att leda om vattenflöden och därigenom skydda fastigheterna mot översvämning. Det finns i dagsläget inget krav på att anlägga diket, men frågan kan utredas vidare under den fortsatta projekteringen.



Figur 8. Figuren visar remsorna med prickmark och skyfallsvägarna i rosa slingrade linjer. Syftet med remsan i öst-västlig riktning är att reservera yta för ett avskärande dike för att leda om avrinningsvägar runt de tillkommande fastigheterna. Syftet med remsan i nord-sydlig riktning är att säkerställa skyfallsvägen som går tvärs genom området.

I dagvattenutredningen beskrivs följande slutsatser:

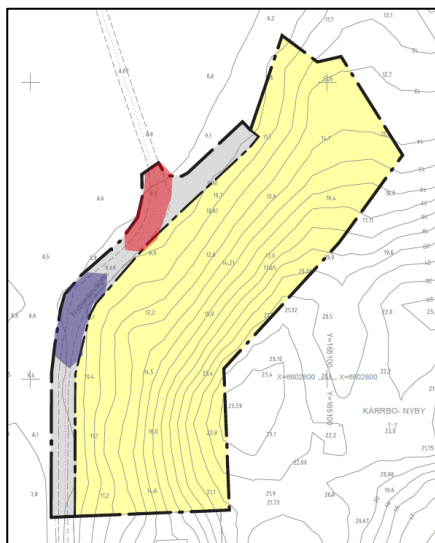
- Den nya markanvändningen kommer påverka dagvattenflödet i utredningsområdet och intilliggande fastigheter. Risk för instängda områden finns om man inte säkerställer nya skyfallsvägar i detaljprojekteringen.
- Byggnader behöver anläggas minst 0,2 meter högre än intilliggande gator eller skyfallsvägar.
- Geoteknisk undersökning bör utföras i bygglovsskedet för att få kännedom om grundvattennivåerna i området. Det är avgörande för om man behöver tät duk i magasinerna eller inte.
- Akten för markavvattningsföretaget innehåller inga begränsningar för dimensionerande flöde.

## Infrastruktur

### Gång, cykel- och biltrafik

För gång- och cykeltrafik innebär planförslaget inga förändringar.

Den delen av Nybynäsvägen som omfattas av detaljplanen planläggs med en bredd på 8 meter och breddas succesivt till 10 meter vid den södra kurvan. I dagsläget är den asfalterade ytan av vägen cirka 3,5–4 meter och drygt 6 meter i kurvorna. Anledningen till att en större yta reserveras för vägen i plankartan är för att säkerställa goda siktlinjer samt utrymme för diken och slänter. Bredden på den befintliga körbanan bedöms uppfylla kraven ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.



Figur 9. Illustrationen visar södra kurvan i blå färg och norra kurvan i röd färg.

En ny angöringsväg för de yttersta tomterna i norra delen av planområdet behövs för att angöra området. Befintlig väg, Nybynäsvägen, föreslås därför förlängas med cirka 35 meter.

Västerås stads gällande riktlinjer för parkeringar ställer inga krav på antalet parkeringsplatser för cyklar. Plats för cyklar bedöms inrymmas inom varje enbostadshus egen tomt och förråd.

## Parkering

Parkering för bil och cykel ordnas inom respektive fastighet.

### Teknisk försörjning

Området i Nybynäs är anslutet till kommunalt vatten och spillvatten och utrymme finns att ansluta de bostäder som möjliggörs genom planförslaget.

Avfall från bostäder ska hanteras inom kvartersmark.

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

## Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän platsmark. Detta beror på att området ligger utanför tätort och på ren landsbygd. Det finns heller inget kommunalt huvudmannaskap för allmän plats i närområdet.

## Risker och störningar

### Förutsättningar för räddningsingripanden

#### Framkörningstider:

Räddningsstyrkans framkörningstid är acceptabel för bostadsbebyggelse i form av småhus.

#### Brandvattenförsörjning:

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min enligt rekommenderade avstånd alternativt 900 l/min och med ett maximalt köravstånd om 1000 meter till närmaste brandpost.

Med hänsyn till ovanstående bedöms brandvattenförsörjningen som tillräcklig för den förslagna bostadsbebyggelsen inom planområdet.

# Genomförandebeskrivning

## Organisatoriska frågor

### Mark- och utrymmesförvärv

Den som äger mark som är utlagd för allmän plats har rätt att begära en anläggningsförrättning för att lösa in eller upplåta rättighet i marken. Den som ska vara huvudman är skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt/nyttjanderätt/eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att ett antal nya fastigheter bildas för bostadsändamål. Genom avstyckning från Kärrbo-Nyby 1:1, kan nya fastigheter bildas. Ansökan om fastighetsbildning samt bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut sker till Lantmäterimyndigheten. Det är fastighetsägaren som ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.

### Servitut

Inom planområdet finns idag befintliga servitut vilka listas nedan. Eventuella nya servitut eller gemensamhetsanläggningar kan behöva inrättas för utfartsväg fram till Kärrbo-Nyby ga:1.

| Servitut     | Ändamål | Förhållande                                                               | Konsekvenser  |
|--------------|---------|---------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 19-KÄR-125.1 | Väg     | Till förmån för:<br>Kärrbo-Nyby<br>1:7<br>Belastar:<br>Kärrbo-Nyby<br>1:1 | Påverkas inte |
| 19-KÄR-126.1 | Väg     | Till förmån för:<br>Kärrbo-Nyby<br>1:8<br>Belastar:                       | Påverkas inte |

|              |     |                                                                                          |               |
|--------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|              |     | Kärrbo-Nyby<br>1:1                                                                       |               |
| 19-KÄR-140.1 | Väg | Till förmån för:<br>Kärrbo-Nyby<br>1:10 – 1:66<br>Belastar:<br>Kärrbo-Nyby<br>1:1        | Påverkas inte |
| 19-KÄR-71.1  | Väg | Till förmån för:<br>Kärrbo-Nyby<br>1:2, 1:4, 1:5, 1:6<br>Belastar:<br>Kärrbo-Nyby<br>1:1 | Påverkas inte |
| 19-KÄR-90.1  | Väg | Till förmån för:<br>Kärrbo-Nyby<br>1:3<br>Belastar:<br>Kärrbo-Nyby<br>1:1                | Påverkas inte |

### Ledningsrätter

Inga ledningsrätter finns inom planområdet.

### Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns följande gemensamhetsanläggning:

| Gemensamhetsanläggning | Ändamål | Delägare                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kärrbo-Nyby ga:1       | Väg     | Västerås Grindbo 1:2, 1:3, 2:1<br>Västerås Kärrbo Klockargård 1:1<br>Västerås Kärrbo-Nyby 1:1–8, 1:10-89<br>Västerås Lindö 2:1, 2:2<br>Västerås Valhall 1:2–4<br>Västerås Vallatorp 2:1–4 |

|  |  |                                                   |
|--|--|---------------------------------------------------|
|  |  | Förvaltning:<br>Kärrbo-nyby samfällighetsförening |
|--|--|---------------------------------------------------|

Kärrbo-Nyby ga:3 är gemensamhetsanläggning för natur- och parkområden i Nybynäs. Gemensamhetsanläggningen ligger utanför planområdet och omfattas av detaljplan dp 1778.

Vid avstyckning och/eller nybyggnation ska nya fastigheter/bostadshus anslutas till gemensamhetsanläggningarna Kärrbo-Nyby ga:1 och ga:3.

Anslutning av fastighet eller byggnad prövas efter överenskommelse eller ansökan i en lantmäteriförrättning. Anslutning av nybildade fastigheter till befintlig gemensamhetsanläggning prövas i en förrättning.

Naturområdet bör införlivas i gemensamhetsanläggningen Kärrbo-Nyby ga:3.

Den del av vägen som behöver byggas ut för att angöra de norra fastigheterna kan antingen införlivas i den befintliga gemensamhetsanläggningen Kärrbo-Nyby ga:1, eller inrättas som en separat gemensamhetsanläggning. Exploatören ansöker om anläggningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten.

### Konsekvenser för fastighetsägare

| Fastighet       | Konsekvenser                                                                                    |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kärrbo-Nyby 1:1 | Planläggs för bostäder, gata och natur. Får byggrätter och möjlighet att stycka av fastigheter. |

## Tekniska frågor

### Utbyggnad och drift av allmän plats

För framtida driftkostnader ansvarar befintlig samfällighetsföreningen och eventuell den nya samfällighetsförening för delen av vägen som behöver byggas ut.

För den delen av vägen som behöver byggas ut, kan det bildas en egen gemensamhetsanläggning eller servitut.

Exploatören och/eller framtida fastighetsägare utför och bekostar alla åtgärder inom allmän platsmark som inte är utförd.

### Utbyggnad kvartersmark

Fastighetsägarna eller framtida fastighetsägare utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla nödvändiga åtgärder i anslutning till allmän platsmark.

### Utbyggnad och drift av teknisk försörjning

Utvidgning av verksamhetsområdet för de nya VA-ledningarna behöver ske. Utbyggnad av VA-ledningar ansvaras av Mälarenergi och finansieras genom uttag av VA-avgifter.

Eventuell flytt/förändring av elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution och bekostas av exploatören.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Exploatören och/eller framtida fastighetsägare ansvarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark och allmän platsmark.

Vid anslutning till gemensamhetsanläggningarna ska nybildade fastigheter erlägga en avgift i enlighet med Anläggningslagen (AL).

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

### Prövning enligt annan lagstiftning

### Fornlämningar

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

**Förorenad mark**

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

# 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

Med åtgärderna som föreslås i planförslaget för dagvattenhanteringen kan dagvattnet renas och fördröjas inom fastigheterna i tillräcklig omfattning för att inte riskera att vare sig recipienten eller intilliggande fastigheter och mark påverkas negativt av exploateringen.

## Riksintresse och landskapsbild

### Riksintresset för rörligt friluftsliv för Mälaren med öar och strandområden

Riksintresset för rörligt friluftsliv för Mälaren med öar och strandområden [4:2\_1] är utpekad för dess höga natur- och kulturvärden vilka därmed inte får påtagligt skadas av exploateringsföretag. I området ska turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivets, intressen beaktas.

Planförslaget tillåter högst 8 villatomter på tomter som är minst 1400 kvadratmeter. Exploateringsgraden följer vanliga normer för landsbygden i området, och den totala byggnadsarean är förhållandevis liten. Därför bedöms inte planen skada riksintresset avseende en stor exploatering, och dess påverkan på turism och friluftsliv förväntas vara minimal.

### Riksintresset för kulturmiljövård för Irsta

Riksintresseområdet för kulturmiljövård för Irsta [U31] karakteriseras av fornlämningar, sockencentra, säteri- och gårdsmiljöer, som speglar ett kontinuerligt markutnyttjande sedan bronsåldern.

Syftet är att utforma traditionell bebyggelse som anpassas till kulturlandskapet och den lantliga karaktären. Nybebyggelse får sadeltak eller pulpettak i traditionella färger som rött eller svart alternativt växtbeklädda tak. Fasad består av träpanel som färgas i för trakten traditionella kulörer som falu rödfärg, gul, grön eller brun. Garage och andra uthus får inte sammanbyggas med huvudbyggnaden utan bidrar i stället med att skapa gårdsstrukturer på tomterna.

Exploateringen bygger på befintlig bebyggelse- och vägstruktur vilket bidrar till att bevara platsens karaktär. Det norra delområdet ligger i utkanten av det den öppna åkermarken vilket är en typisk placering för bebyggelse i den landskapstypen.

Trots att bebyggelsen placeras och utformas på ett sätt som anpassas till kulturvärdena på platsen, bedöms nybyggnationen i norra delområdet ha en viss påverkan på landskapsbilden. Det kan vara svårt att undgå eftersom det norra delområdet ligger väl exponerat i det öppna landskapet.

Sammanfattningsvis anpassas bebyggelsen till kulturlandskapet både vad gäller utformning och placering. Samtidigt kan exploateringen av det norra delområdet ha en viss påverkan på landskapsbilden.

## Natur

Detaljplanen innebär en förhållandevis liten exploatering av ett större sammanhängande skogs- och naturområde. Planförslaget har utformats med anpassning till platsens naturvärden och området som i naturvärdesinventeringen klassificeras som ”påtagligt naturvärde” lämnas utanför planområdet. Värdearter som blåsippa, gulmåra och trollduva kan hamna på fastigheters tomter vilket kan ha en begränsad påverkan på

naturvärdena i området. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte ha några större konsekvenser på naturvärdena i området.

## **Markhushållning**

Utbyggnaden av bostadsområdet innebär att mark som idag nyttjas till skogsbruk kommer att tas i permanent anspråk. Den delen som används som skogsbruk och som tas i anspråk är dock förhållandevis liten.

## **Sociala konsekvenser**

Närmsta busshållplats med busslinje till Västerås ligger i Irsta. Där finns även närmsta offentliga service med förskola, skola, idrotts- och rekreationsområden. När planområdet exploateras kan det bidra till att stärka underlaget för den typen av service i den här delen av kommunen.

Planområdet kommer att bli bilberoende, med få alternativ för personer som saknar tillgång till bil eller möjlighet att köra. Detta beror på områdets läge med långa avstånd till samhällsservice samt avsaknaden av kollektivtrafik och cykelvägar.

Detaljplanen kommer att möjliggöra en samling nya bostäder i ett naturskönt läge. Exploateringsgraden är ganska låg för kommunen i stort, men lämplig för läget på landsbygden. Den låga exploateringsgraden gör att mängden friyta per person kommer att bli jämförelsevis hög här, vilket är positivt inte minst för de barn som kommer att bo i området. Planområdet har goda förutsättningar att upplevas som en ”by på landet” där relationen mellan grannar blir särskilt starka och viktiga.

# Förutsättningar

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Detaljplanen överensstämmer till viss del med Västerås översiktsplan 2026 med utblick mot 2050 (revidering antagen 2017).

Bostadsbebyggelsen är inte samordnad med utbyggnad av kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, arbetsplatser eller lokaler för vård och omsorg, vilket avviker från översiktsplanens strategier.

Planförslaget kan bidra till att närmsta serviceort, Irsta som finns ca 1 mil norr om Nybynäs, får en än mer viktig roll och ökat utvecklingspotential. I Västerås stads översiktsplans strategi om *Livskraftig landsbygd med starka serviceorter* beskrivs bland annat att planeringen i Västerås ska stärka serviceorternas utvecklingsmöjligheter.

### Översiktlig utredning för Harkie-Kärrbo

Detaljplanen överensstämmer till viss del med den översiktliga utredningen för Harkie-Kärrbo från 2005. I utredningen undersöks både möjligheten att utöka byggrätten och att planlägga för nya bostäder. Där listas en rad olika krav som bör uppfyllas innan ny exploatering bedöms vara lämplig, samt riktlinjer för gestaltning och placering av bebyggelse. De flesta av dessa krav och riktlinjer anses vara uppfyllda samt tillgodosedda i detaljplanen. De krav som inte är tillgodosedda rör vissa underordnade aspekter inom förbättring av vägar samt närhet och tillgänglighet till service i form av skola och förskola.

### Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Ingen gällande detaljplan eller fastighetsplan finns.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms ge en viss påverkan på miljön, där särskilt naturvärden behöver utredas och planförslaget anpassas efter resultat av utredningen. Dock utgör planområdet en förhållandevis liten exploatering och placeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och därför bedöms den negativa påverkan på miljön bli liten.

En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats. Undersökningssamråd har skett med länsstyrelsen som delar Västerås stads bedömning.

## Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv för Mälaren med öar och strandområden [4:2\_1]. Området är utpekad för dess höga natur- och kulturvärden vilka därmed inte får påtagligt skadas av exploateringsföretag. I området ska turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivets, intressen beaktas.

För närvarande omfattas detaljplaneområdet inte av riksintresset för kulturmiljövård för Irsta [U31]. Dock kan en pågående revidering av riksintresset resultera i att dess geografiska omfattning ändras till att omfatta det berörda planområdet. Baserat på dialog med Länsstyrelsen kommer planarbetet utföras utifrån antagandet att detaljplaneområdet omfattas av det nya riksintresseområdet som föreslås i riksöversynen. Det nya förslagna riksintresseområdet karakteriseras av fornlämningar, sockencentra, säteri- och gårdsmiljöer, som speglar ett kontinuerligt markutnyttjande sedan bronsåldern.

## Platsanalys

Planområdet är kuperat och består i huvudsak av ung lövskog som idag används till skogsbruk. Det utgör del av ett skogsområde som sträcker sig österut. I söder angränsar planområdet till villabebyggelse som utgör del av byn Nybynäs. Norra delområdet ligger i utkanten till åkermark och erbjuder en vidsträckt utblick mot landskapet runtom.

## Bebyggelse

### Bebyggelse

I dagsläget finns ingen bebyggelse inom planområdet. I söder angränsar planområdet till bebyggelse som utgör del av byn Nybynäs. Nybynäs har en tydlig prägel av samtida fritidshusområde med varierad bebyggelse av bland annat små äldre fritidshus och större moderna villor. [Kulturmiljö](#)

Planområdet ligger i kanten av kommunalt utpekat hänsynsområde för Frösåker. Hänsynsområdet karakteriseras av en fornlämningsmiljö och präglas av ett småkuperat odlingslandskap, omväxlande med höga trädbevuxna moränholmar, ändmoräner, åkrar och hagar.

## Mark och vatten

### Naturmiljö

En naturvärdesinventering har tagits fram för området, Calluna AB, 2023-12-20. Inventeringen visar att den norra delen av inventeringsområdet omfattar enstaka äldre ekar, sparsamma förekomster av död ved och fältskikt med gökärt och blåsippa. Skogen är kalkrik och torra gräsmarksmiljöer finns i närheten. Området bedöms vara av naturvärdesklass fyra på en fyrgradig skala och alltså ha ett ”visst naturvärde”.

Vid inventeringen noterades även två värdearter, blåsippa och gulmåra, som är betydelsefulla för biologisk mångfald. Blåsippa är också en fridlyst art enligt artskyddsförordningen.

### Rekreation

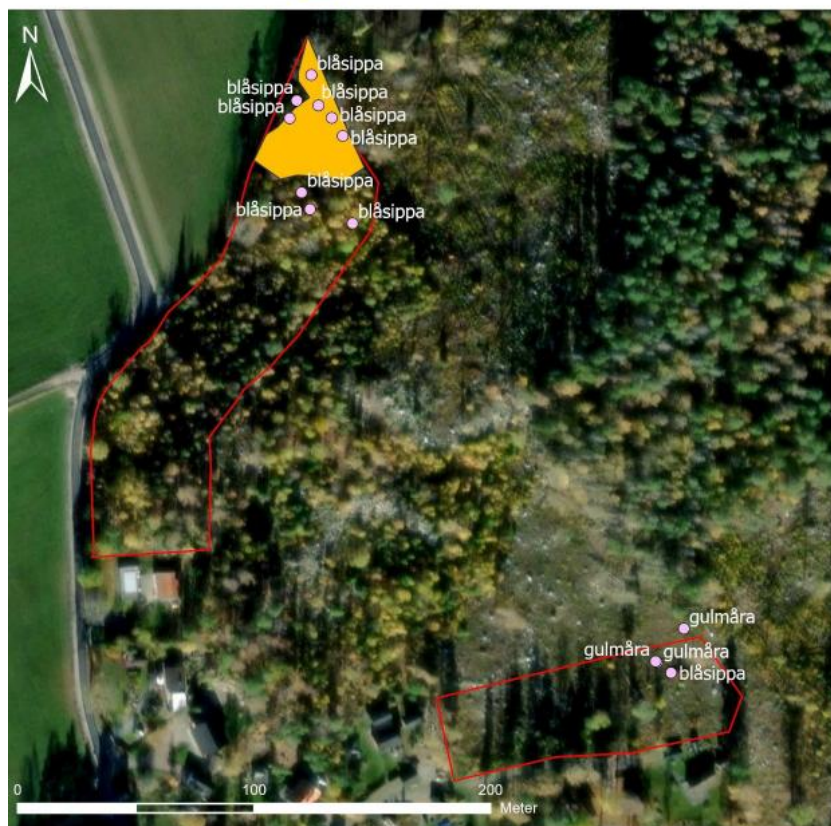
Det finns inga aktivitetsytor inom planområdet men i den intilliggande byn Nybynäs finns en badplats som underhålls av gemensamhetsanläggning Kärro-Nyby ga:3 och en gemensam båtbygga som underhålls av sommarstugeföreningen i området. Tanken är att tillkommande fastigheter ska ansluta till gemensamhetsanläggningen Kärro-Nyby ga:3.

## Resultat - naturvärdesbiotoper



### TECKENFÖRKLARING:

|                                                                                                                   |                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Inventeringsområde | Naturvärdesbiotop                                                                                                                                      |
| <span style="color: purple;">●</span> Värdeart                                                                    | <span style="background-color: darkred; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Naturvärdesklass 1 Högsta naturvärde (ej påträffad) |
|                                                                                                                   | <span style="background-color: red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Naturvärdesklass 2 Høgt naturvärde (ej påträffad)       |
|                                                                                                                   | <span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Naturvärdesklass 3 Påtagligt naturvärde              |
|                                                                                                                   | <span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Naturvärdesklass 4 Visst naturvärde (ej påträffad)   |



Figur 10. Kartan visar inventeringsområdet (röd linje) med naturvärdesbiotoper (pekas ut med vit punkt och namn) och deras naturvärdesklassning enligt Callunas naturvärdesinventering. Det gula visar område med naturvärdesklass 4. Naturvärdesbiotoper i klass 1-3 återfanns ej vid inventeringen.

## Geotekniska förhållanden

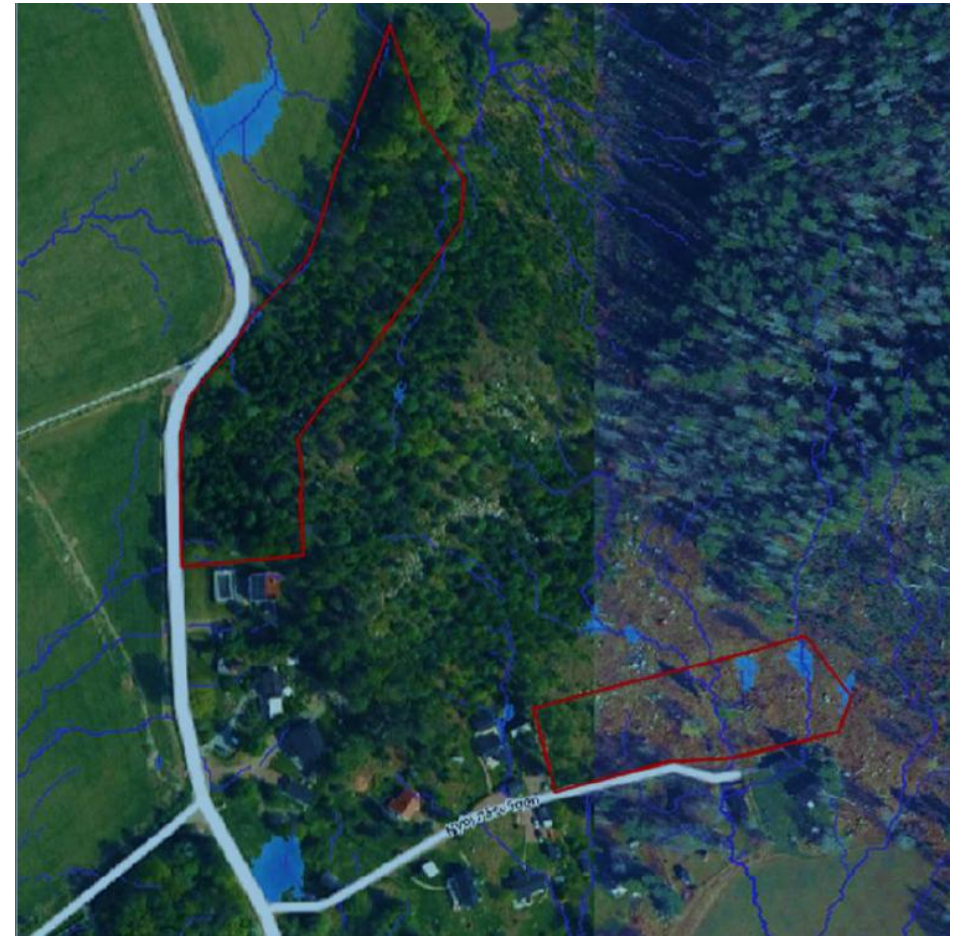
Sveriges geologiska instituts jordartskarta visar att det främst är sandig morän i området.

## Vattenområden, dagvatten och översvämning

Enligt dagvattenutredningen som tagits fram av Malacon är recepiënten för planområdet Mälaren-granfjärden. Vattnet i Granfjärden är naturligt och bedöms enligt förvaltningscykel 3 (2017-2021) till måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. De faktorer som påverkar statusen är enskilda avlopp, jordbruk, urban markanvändning, historiska föroreningar, reningsverk samt luftföroreningar. Enligt miljökvalitetsnormen är målet att uppnå god ekologisk och delvis god kemisk status till år 2027.

Det finns inget grundvattenmagasin inom eller i närheten av planområdet. Närmaste markavvattningsföretag båtnadsområden: Lindö df 1929 ligger ca. 100 m norr om planområdet.

Enligt Länsstyrelsens karttjänst och SMHIs skyfallskartering ligger planområdet utanför risken för stående vatten över 0.2m. Vid ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet finns lågpunkter i södra delen av planområdet och riskeras drabbas av vattensamlingar.



Figur 11. Skyfallskartering som visar lågpunkter (bild från dagvattenutredning).

## **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

## **Infrastruktur**

### **Gång-, cykel- och bilvägar**

Varken inom eller i närheten av planområdet finns gång- och cykelvägar.

Vägen för motortrafik heter Nybynäsvägen och är en ca 2 km lång väg som sträcker sig från Kärrbo kyrka till Nybynäs. Vägen är smal, asfalterad och försedd med mötesplatser. Inom Nybynäs fortsätter Nybynäsvägen som smal grusväg med varierad vägstandard.

I dagsläget utgör träden siktpöblem vid den södra vägkurvan (se figur 6) inom planområdet. För att underlätta sikten och säker framkomlighet bör mark för befintlig väg, dike och siktytor planläggas.

### **Kollektivtrafik**

I dagsläget saknas kollektivtrafikförbindelser i området. Närmsta busshållplats med busslinje till Västerås finns i Irsta som ligger cirka en mil norr om planområdet.

### **Teknisk försörjning**

Kommunalt vatten och spillvatten levereras av Mälarenergi och fiber från Fibra. Det saknas idag ett kommunalt verksamhetsområde för dagvatten i området, men det finns goda möjligheter för lokalt omhändertagande av dagvatten. Vid nybyggnation kommer en utvidgning av verksamhetsområdet för vatten och spillvatten behöva ske. Utbyggnad av VA-ledningar ansvaras av Mälarenergi och finansieras genom uttag av VA-avgifter.

I området idag sker avfallshantering genom både tunnor på egna tomten och gemensamma anläggningar.