



Torkel Lindgren
Tel 021-39 38 23

Byggnadsnämnden

Detaljplan för Lötudden och Mårtenshamn, Harkie-Kärro, Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförande- beskrivning och fastighetsförteckning.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2009-12-17, § 305, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för områdena Lötudden och Mårtenshamn, Harkie-Kärro.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa större byggrätter inom befintligt fritidshusområde.

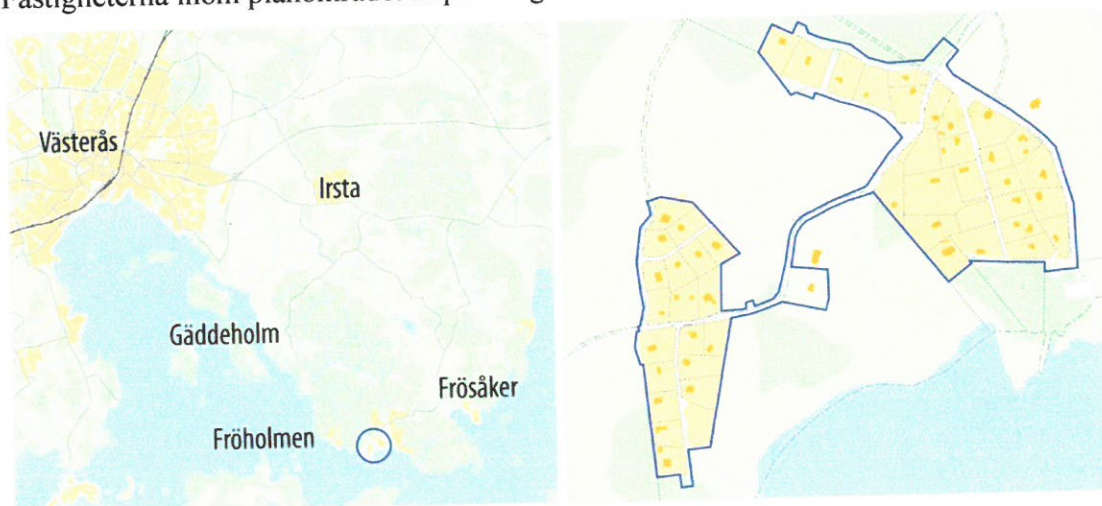
PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger i Harkie, omkring 20 km med bil från Västerås, cirka 13 km fågelvägen. Planområdet omfattar cirka 50 fastigheter och arean är cirka 11,3 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är privatägda.



Översiktskarta skala 1:250 000 samt karta över planområdet, skala 1:10 000.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Västerås

Den kommuntäckande översiktsplanen, ÖP 52, antagen av fullmäktige 1998-03-26, § 46, anger bebyggelseområdena i Harkie, Fröholmen, Nybynäs och Lindö tegelbruk som fritidshusområden som ska behålla sin karaktär.

Harkievägen



Preliminär sträckning av Harkievägen ur Öp60, Översiktsplan för Gäddeholm. Skala 1:150 000.

Västerås stad tog fram en översiktsplan för Gäddeholm under början av 2000-talet. Översiktsplanen för Gäddeholm, Öp60, antogs 2006-03-09. Här föreslås en sträckning för ny väg till Harkie som markeras med svart linje i kartan ovan. Vägen är föremål för politiska diskussioner och är inte finansierad. Sträckningen är därmed inte beslutad.

Översiktlig utredning för Harkie-Kärro

Med åren har antalet förfrågningar om utökade byggrätter ökat. Under 2005 gjordes därför en översiktlig utredning för Harkie-Kärro. Dess syfte var att:

- Undersöka möjligheten att tillåta större byggrätter inom befintliga fritidshusområden samt möjligheten till eventuella nya avstyckningar i anslutning till befintliga bebyggelseområden.
- Ange riktlinjer/principer för lokalisering och gestaltning av en eventuell framtida exploatering för bostäder och/eller omvandling av befintliga fritidshus till åretruntbostäder.

Samråd kring den översiktliga utredningen genomfördes med förvaltningar, myndigheter och föreningar i området.

Bedömningen som gjordes efter utredningen var att planläggning för nya områden eller ändring av befintliga detaljplaner för att tillåta utökade byggrätter kräver:

- att det finns långsiktigt hållbar vattenförsörjning och avloppslösning
- att infrastrukturen i form av vägar förbättras
- att det finns service i form av skola och förskola
- att nya tomter kräver arkeologiska undersökningar

Den översiktliga utredningen bör likställas med ett planprogram. Utredningen godkändes av byggnadsnämnden 2006-05-16.

Riksintresse

För området gäller riksintresset för Mälaren med öar och strandområden. Detta innebär att inom området ska turismen och friluftslivets intressen särskilt beaktas när lämpligheten av exploatering eller andra ingrepp i miljön bedöms.

Detaljplan

Lötudden omfattas av byggnadsplan Bpl 808, laga kraft 1980-03-30 och byggnadsplan Bpl 833, laga kraft 1982-07-29. För Mårtenshamn gäller byggnadsplan Bpl 502, laga kraft 1956-06-13, samt ändring av byggnadsplan Ädp 502, laga kraft 1980-06-24.

Planerna medger fristående bebyggelse i en våning med en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter. Byggrätten är begränsad till 70 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. Utöver detta får 20 kvm skärmtak uppföras.

Källare tillåts inte i Mårtenshamn, men i Lötudden tillåts källare för att ge förutsättningar för suterränghus där terrängen förutsätter det. Minsta fastighetsstorlek inom Lötudden är 2000 m² och inom Mårtenshamn 1500 m².

Planprogram

Den översiktliga utredning som godkändes av byggnadsnämnden 2006-05-16 bör likställas med ett planprogram.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 §. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagen (SFS 1987:10) 5 kap. 18 §. Samråd har skett med länsstyrelsen.

Planens genomförande kommer dock att innebära en påverkan på miljön, då området till stor del kommer att bli bebott året runt, vilket bland annat innebär fler transporter till och från området. I avsnittet "Konsekvenser av planens genomförande" görs en beskrivning av planens konsekvenser i enlighet med de riktlinjer som Västerås kommunfullmäktige beslutat.

Strandskydd

Eftersom planarbetet inletts efter 1 juli 2009 gäller de nya strandskyddsbestämmelserna inom planområdet. Strandskyddet kommer att återinträda i och med den nya detaljplanen och måste därför prövas på nytt.

NUVARANDE OCH FRAMTIDA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger ungefär 150 meter från Mälaren. Sommarstugebebyggelsen på Lötudden och i Mårtenshamn ligger på höjdryggar bevuxna med främst gran, en och björk.



Vy från planområdet

Geotekniska förhållanden och markradon

Jordarterna inom planområdet består till största delen av sandig morän men även urberg och glacial lera förekommer.

Markradonundersökningar har gjorts på vissa fastigheter inom området och de visar på låga förekomster av markradon.

Någon geologisk undersökning har inte gjorts i planområdet.

Förorenad mark

Troligen finns inga markföroreningar i området. Om markföroreningar hittas ska Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Västerås stad kontaktas.

Fornlämningar

Det finns ett antal kända fornlämningar i området, för dessa har arkeologiska undersökningar genomförts. Om ytterligare fornlämningar påträffas ska eventuella byggarbeten omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

I södra delen av Lötudden, på fastigheten Harkie 1:95, finns en välbevarad bronsåldersgrav med diameter på cirka 10 meter. Denna gravhög skyddas med bestämmelse på plankartan samt en bebyggelsefri zon som sträcker sig cirka 10 meter i alla riktningar kring fornlämningen. Träd och vegetation kring fornlämningen får dock gärna avverkas då detta skulle göra fornlämningen mer synlig.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen består av både äldre mindre sommarstugor och nya större permanentbostäder. Mycket av den äldre bebyggelsen är småskalig med huvudbyggnader på mindre än 50 m². Olika fasadmaterial har använts men vanligast är träpanel. Byggnaderna är målade i ett antal olika kulörer, de flesta har dock en traditionell färgsättning. Mycket av vegetationen har sparats på och mellan tomterna. Vägarna inom planområdet är smala och krokiga.



Befintlig bebyggelse

Fastighetsindelning

Karaktäristiskt för området är de relativt stora fastigheterna. Fastigheterna i området ska även fortsättningsvis vara stora. Därför begränsas den minsta fastighetsstorleken. Den minsta fastighetsstorleken i detaljplanen varierar mellan 1200 m² och 3000 m². Syftet med denna utformning är att alla befintliga bostadsfastigheter ska rymmas inom detaljplanens bestämmelser, samtidigt som nya avstyckningar förhindras.

På fastigheten Harkie 1:95 sätts den minsta fastighetsstorleken till hela 3000 m². Syftet med detta är att förhindra avstyckningar, eftersom en fornlämning i form av en bronsåldersgrav vid infarten till fastigheten gör nya avstyckningar olämpliga.

I samrådsskedet prövades möjligheten att stycka av en bostadsfastighet från Harkie 2:6 i södra Mårtenshamn. Detta förslag har utgått, främst på grund av att Länsstyrelsen poängterat att kommunen endast har rätt att upphäva strandskyddet, som återinträder i den nya detaljplanen, om vissa särskilda skäl är uppfyllda. Stadsbyggnadskontoret bedömer att dessa särskilda skäl inte föreligger på den aktuella platsen och att det därför inte är möjligt att tillåta ny bebyggelse där.

Detaljplanen medger inga avstyckningar av nya bostadsfastigheter.

Markanvändning

Den huvudsakliga markanvändningen i planområdet är bostäder.

Det område i södra Mårtenshamn som i samrådsskedet planlades som ny bostadsfastighet är nu planlagt som naturområde med möjlighet att anlägga lekplatser, bollplaner och planteringar. Området har idag inga naturvärden, men som nämndes på föregående sida finns inga möjligheter att tillåta bebyggelse på platsen på grund av strandskyddet.

Två mindre grönytor i Lötudden planläggs också som naturområde. Syftet med detta är att skydda befintliga träd, som ramar in entrén till planområdet på ett fint sätt.

En yta reserveras i detaljplanen för befintlig nätstation.

Norr om Lötudden reserveras ett område på cirka 20x20 meter för miljöbod. Miljöboden har flyttats några meter österut jämfört med samrådsförslaget.

Ny bebyggelses omfattning och utformning

Den nya byggnadsarean begränsas till 250 m². Byggnadsarea innebär den area som byggnaden upptar på marken. Inom dessa 250 m² ska även komplementbyggnader som garage och förråd inrymmas. Enskilda komplementbyggnader får inte ha en större byggnadsarea än 75 m².

Nya byggnader ska anpassas efter den befintliga topografin i området. Sprängning och utfyllnad ska i största möjliga utsträckning undvikas. Det är önskvärt att tomterna behåller sin naturliga topografi även om byggnaderna utökas, då topografin är viktig för områdets karaktär.

Huvudbyggnaders totalhöjd (nockhöjd) begränsas till 8,0 meter, vilket ger utrymme för tvåvåningshus. Komplementbyggnadernas totalhöjd begränsas till 5,0 meter.

Ny bebyggelse ska anpassas till områdets karaktär av fritidshusområde, exempelvis genom att ny bebyggelse delas upp i flera mindre volymer. Minsta taklutning är 14 grader.

Nätstation och miljöbod ska placeras och utformas enligt bestämmelserna för komplementbyggnader.

Ny bebyggelses placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från gata och 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från gata och minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska visuellt vara tydligt underordnade huvudbyggnaden.

Huvudbyggnad får byggas samman med garage. Detta motiveras med att topografin på vissa fastigheter kan göra det praktiskt att lägga garage i suterrängplan under huvudbyggnaden.

Harkie 2:87 är en befintlig bostadsfastighet som inte fanns med i samrådsskedet men som nu ingår i detaljplanen. Fastigheten får samma byggrätt som övriga bostadsfastigheter i planområdet. Grannfastigheten Harkie 2:6 har sedan tidigare en byggrätt för bostadshus på 250 m² i gällande detaljplan. För att minimera påverkan på utsikt från huvudbyggnaden på Harkie 2:6 så anger detaljplanen att en del av Harkie 2:87 inte får bebyggas. Det område som inte får bebyggas framgår på plankartan.

Arbetsplatser

Det finns inga arbetsplatser inom planområdet. Detaljplanen tillåter förskola samt medger att 25 % av bostadens bruttoyta inreds för icke-störande verksamhet som kontor eller hantverk.

Övrig bebyggelse

Den omgivande bebyggelsen består av äldre huvudbyggnader och ekonomibyggnader för jordbruket samt fritidshus och permanenta bostadshus.

Offentlig service

Idag finns ingen offentlig service inom planområdet. Den närmaste offentliga servicen finns i Irsta, med förskolor, skola och idrottsplatser.

Under planarbetets gång har möjligheten att anordna en förskola direkt norr om planområdet diskuterats. Västerås stad har inte för avsikt att bygga en förskola i området.

En eventuell förskola skulle därmed uppföras av privata intressenter. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på framtida ansökningar om detaljplaneläggning för förskola, men bedömer att markens användning inte bör låsas för förskoleändamål i nuläget då intresset att etablera förskola på platsen är begränsat. Istället tillåter detaljplanen att samtliga bostadsfastigheter i området används för förskoleändamål. Bostäder kan därmed omvandlas till förskolor om behov uppstår.

Kommersiell service

Det finns ingen kommersiell service inom planområdet. Närmaste kommersiella service finns i Irsta i form av en bensinstation och pizzeria. I köpcentret Hälla, Västerås, ligger mataffärer och annan kommersiell service.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning till husens entréer, gångstråk och vägar samt friytor enligt gällande lagstiftning. Detta innebär bland annat att det inte får finnas trappor eller andra stora nivåskillnader mellan bilplats och entré till nybyggda bostadshus.

Kulturmiljö

Bebyggelsen i områdena består i huvudsak av yngre sommarstugor av varierande utformning. Några äldre byggnader finns kvar. Det rör sig om rester efter en äldre landsbygdsbebyggelse i form av torp och en mindre gård. Byggnaderna har ett stort kulturhistoriskt värde samt är viktiga för områdets karaktär. Intressanta fastigheter är Kärro-Karlsro 1:1, Kärro-Karlsro 1:2, och Harkie 2:44.

Byggnaderna har varierande kulturhistoriska värden. På fastigheten Kärro-Karlsro 1:1 finns en mycket väl bevarad enkelstuga med sådana kvaliteter att byggnaden ges en q-bestämmelse som lyder: "Den ursprungliga byggnadsvolymen är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt och får inte rivas eller höjas. Senare tillbyggnader får rivas. Bygglov krävs för att ändra fasadfärg, ta upp nya fönster eller dörrar eller göra tillbyggnader. Solfångare och solceller kräver bygglov."

Stadsbyggnadskontoret motsätter sig bestämt att huset höjs. Huvudbyggnaden får byggas till. Planen ger byggrätt för en ny huvudbyggnad på fastigheten.

Fastigheten Kärro-Karlsro 1:1 får en speciell typ av byggrätt där nya byggnader samt tillbyggnader får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av 250 m². Befintliga byggnader räknas inte vid beräkning av byggnadsarean. Syftet med detta är att möjliggöra nybyggnation samtidigt som äldre bebyggelse bevaras.

Två byggnader på Kärro-Karlsro 1:2 och Harkie 2:44 ges beteckningen k för deras miljöskapande värden som ska beaktas vid eventuell om- eller tillbyggnad.



Från vänster till höger: Kärro-Karlsro 1:1, Kärro-Karlsro 1:2 samt Harkie 2:44.

Effektiv energianvändning

Västerås stad har som mål att nya byggnader uppförs enligt principerna för lågenergihus. Detta gäller även för tillbyggnader och ombyggnation.

Enligt beslut i kommunfullmäktige är följande nivåer de högst tillåtna för att definieras som lågenergihus i Västerås:

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

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

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anordnas.

Friytor

Lek och rekreation

Ytor för lek och rekreation finns inom planområdet. I södra Mårtenshamn får lekplatser och bollplaner anläggas i det område som detaljplanen anger som naturområde. Det finns en badplats i närheten av planområdet.

Naturmiljö

Det är viktigt att de befintliga värden som finns i området tas tillvara. I området bör vegetationen till stor del bevaras för att området ska behålla sin nuvarande karaktär. Många tomter inom Mårtenshamn och Lötudden är så kallade naturtomter, med höga träd tätt inpå bebyggelsen. Det är önskvärt att tomternas karaktär behålls även då byggrätterna utökas. Ekarna är en viktig del av Mälardalsvegetationen och stora, karaktäristiska träd bör därför bevaras. Även andra ädellövträd utgör viktiga solitärer i området och bör bevaras i största möjliga mån.

Gator och trafik

Harkievägen

Området försörjs med trafik via Harkievägen, som fram till och med Harkie är en statlig väg och underhålls av Trafikverket och därefter övergår till att vara enskild väg. Harkievägen är i anslutning till planområdet cirka 3,2 – 4,0 meter bred, vilket innebär att körbanan på många platser är för smal för möte mellan exempelvis personbil och sopbil. Vägen är inte dimensionerad för att tåla tung trafik.



Harkievägen

Harkievägen kommer även fortsättningsvis att vara enskild väg. I planen anges Harkievägen som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

I detaljplanen görs ingen breddning av vägområden in på privata bostadsfastigheter. Däremot finns det behov av att bredda Harkievägens körbana mellan fastigheterna Kärro-Karlsro 1:1 och Kärro-Karlsro 1:2, vilket har påtalats av bland andra Vretbovägens vägsamfällighetsförening. Körbanan är här 3,3 meter bred på det smalaste stället och vägområdet är 5,5 meter brett på det smalaste stället. I vägområdet mellan Kärro-Karlsro 1:1 och Kärro-Karlsro 1:2 finns idag omfattande vegetation som tar stor plats i gaturummet. Huvudmannen för vägen har rätt att ta ner vegetation och bredda vägbanan inom vägområdet. Detta gäller generellt inom vägområden och finns också tydliggjort i Lantmäteriets anläggningsbeslut för den aktuella vägen, daterat 1994-11-26.

Behovet av att bredda vägen mellan Kärro-Karlsro 1:1 och Kärro-Karlsro 1:2 kan alltså lösas genom att ta bort vegetation inom vägområdet och bredda körbanan. Detta innebär inte något intrång på privata fastigheter.

Det är viktigt att poängtera att vägen enbart kommer att breddas om huvudmannen för Harkievägen beslutar att göra detta. Kommunen kommer inte att finansiera eller genomföra breddning av vägar i planområdet.

I planen betecknas ett stort område som lokalgata. Begreppet lokalgata innefattar även planteringar och grönytor. Syftet med att ange begreppet på ett så stort område är att göra det enklare att genomföra framtida justeringar av vägens läge eller bredd. Planen slår alltså inte fast något exakt läge för vägbanan, och därmed finns möjlighet att rätta ut kurvor och genomföra liknande åtgärder inom hela det område som betecknas lokalgata.

Mindre vägar inom planområdet

Samtliga vägar inom planområdet är enskilda vägar. De flesta vägarna i området är säckgator som leder till vändplaner. Vägarna är normalt cirka 3 meter breda med ett vägområde på cirka 5 meter. Vägbredd och beläggning varierar inom planområdet. Möjlighet finns att bredda vägarna inom befintligt vägområde samt att förbättra beläggningen, däremot föreslår planen ingen breddning av vägar in på tomtmark.

Fastigheterna Harkie 1:149, 1:150, 1:151 och 1:152 omges av väg på två sidor. Vägarna heter Vretbostigen och Båthamnsvägen. Vretbostigen är bredare och här finns ett servitut för väg. Båthamnsvägen har mer karaktären av uppkörd stig än väg och går i ojämn terräng. Båthamnsvägen är å andra sidan den väg som är planlagd enligt tidigare byggnadsplan och mark finns även reserverad för en vändplats. I planen reserveras mark så att en vändplats kan anläggas även på Vretbostigen, på fastigheten Harkie 2:6.

Fastighetsägare i Mårtenshamn har uttryckt önskemål om vändplan. Därför möjliggör detaljplanen att vändplaner anläggs vid Vretbosvägen.

Gång- och cykeltrafik samt gatubelysning

Det finns varken gatubelysning eller separata gång- och cykelvägar i området. Inga åtgärder föreslås i planen. Trafiken bedöms inte vara så omfattande att separata gång- och cykelvägar behövs.

Kollektivtrafik

I planområdet finns ingen regelbunden kollektivtrafik. Även med framtida inflyttning är det tveksamt om Lötudden och Mårtenshamn kommer att ha tillräckligt befolkningsunderlag för kollektivtrafik. Skolskjuts kommer däremot att finnas.

Parkering

Parkering anordnas på den egna tomten.

Störningar

Buller

Riktvärden för buller bedöms inte komma att överskridas efter planens genomförande.

Skuggning

På grund av tomternas storlek och byggrätternas begränsning bedöms solförhållandena bli mycket goda även efter planens genomförande.

Olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker. Planområdet ligger inte inom någon känd riskkällas riskområde. Inga riskkällor finns därför i dag som kan påverka människor och miljö negativt.

Djurhållning

På fastigheten Harkie 2:6 bedrivs ett aktivt jordbruk med djurhållning i form av fårskötsel. Det är mycket värdefullt för landskapsbild och biologisk mångfald att fårskötseln kan fortgå. Harkie 2:87 är en befintlig bostadsfastighet som inte fanns med i samråds-skedet men som nu ingår i detaljplanen. Cirka 11 meter söder om Harkie 2:87 står den byggnad där fåren hålls. Detaljplanen anger att en 12 meter bred zon på Harkie 2:87, den del som är närmast fårhuset, inte får bebyggas. Motivet är att minimera störningar.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

Planen föreslår bostadsbebyggelse i maximalt två våningar, dvs. grupp D-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 20 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter alternativt 900 l/min och med ett maximalt avstånd om 1000 meter till närmaste brandpost.

Närmaste befintliga brandpost finns vid korsningen Rolighetsvägen/ Harkievägen, drygt 1000 meter från Mårtenshamn. Flödesmätning av brandpost har utförts av Mälarenergi i april 2010. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter i Mårtenshamn och ungefär 80 % av fastigheterna på Lötudden (där tre fastigheter är obebyggda) är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt. Regnvatten ska infiltrera på den egna tomten då markförutsättningarna medger detta. Takavvattning löses genom stuprör med utkastare. Marklutningen från huset till gata respektive terräng bör vara minst 5 %. Dagvatten från hårdgjorda ytor och vägar kan ledas i öppna diken.

Värme

I planområdet saknas fjärrvärme och det är inte aktuellt att bygga ut det kommunala fjärrvärmenätet till Harkie. Om bergvärme planeras ska det vara minst 20 meter mellan varje borrhål. Ansökan om bergvärme inlämnas till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Västerås stad avråder från direktverkande el för uppvärmning av bostadshus.

Ei

Samtliga fastigheter är anslutna till, eller kan anslutas till, befintligt elnät.

Över fastigheterna Harkie 2:6 och Harkie 2:58 går en elledning som går vidare mot Aggarön. Här finns i planen ett reservat för allmänna ledningar. Reservatet gäller även underjordiska ledningar, för att göra det enklare att i framtiden gräva ner elledningen i samma läge om det skulle bli aktuellt.

Tele och bredband

Det finns tomrör för optiska fiberkablar utmed vatten- och avloppsledningarna i området, med möjlighet för fastigheterna att ansluta sig. Det finns därmed möjlighet att installera bredband med hög hastighet i Lötudden och Mårtenshamn.

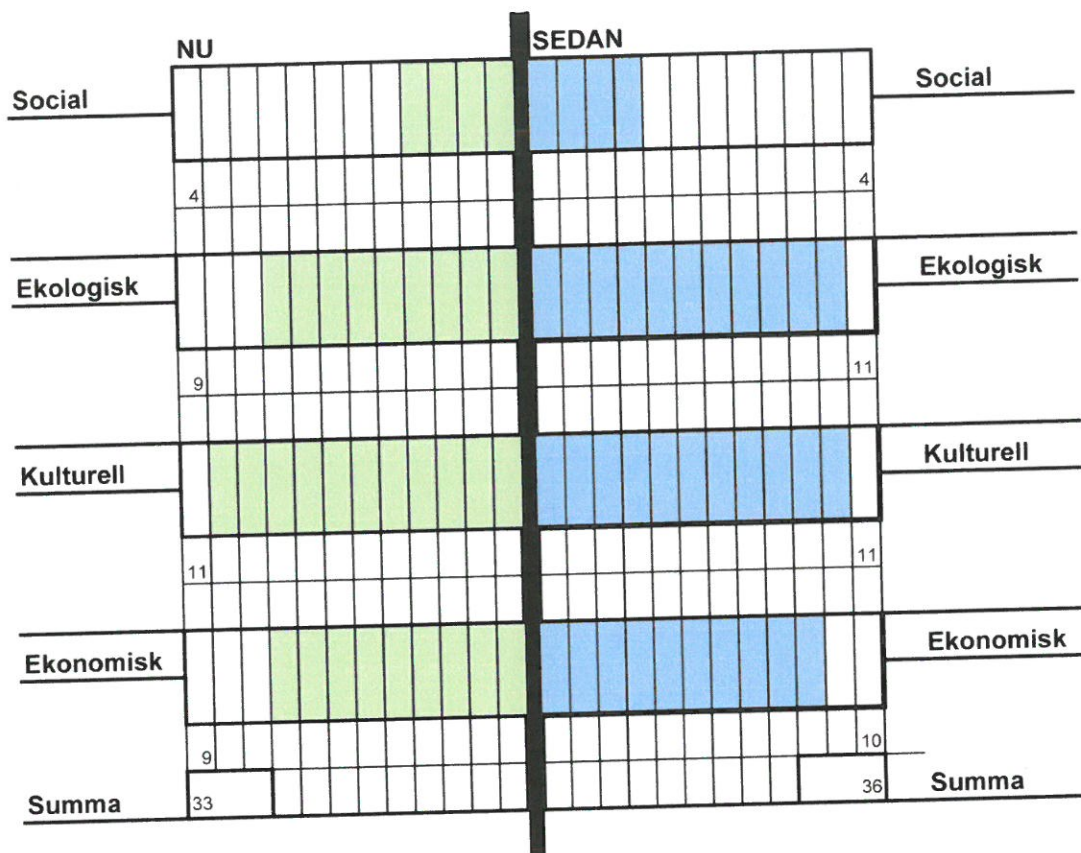
Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras i miljöbod eller motsvarande. Miljöbod ska lokaliseras vid väg eller vändplan, i lägen som har god tillgänglighet för de boende i området. I planen reserveras en yta intill Harkievägen strax norr om Lötudden för användning som miljöbod. Att samordna sophantering till en gemensam miljöbod medför mindre trafik i området och en rationellare sophantering samt innebär lägre avgifter för den enskilde fastighetsägaren.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Hållbarhet

Västerås stads vision är att ständigt gå mot en ökad ekologisk, ekonomisk, social och kulturell hållbarhet vid planläggning. Under planarbetet görs därför en riktninganalys, Hållbarhetsfyran, som ger en indikation på om detaljplanens genomförande innebär en ökad hållbarhet jämfört med nuvarande förhållanden. Analysen syftar också till att uppmärksamma vilka förbättringar som kan göras för att nå målet. Här följer en samlad beskrivning av planens konsekvenser.



Hållbarhetsdiagram

Social hållbarhet

Diagrammet visar låga värden för social hållbarhet på grund av det långa avståndet till service. Det är långt att gå eller cykla till närmaste affär och till skolor och arbetsplatser. De boende i området är på många sätt beroende av bil för att kunna ta del av denna service. I den nya detaljplanen tillåts förskola på valfri tomt inom planområdet. Detta kan innebära en viss förbättring av servicen jämfört med idag.

Det går att röra sig i området till fots eller med cykel, men vägarna är smala. Vägen saknar gatlykter, vilket ökar otryggheten för gående och cyklister på vägarna under kvällstid. Detta är något som inte kommer att förändras i och med detaljplanen.

Även om området inte innehåller flera olika boendeformer är befolkningen idag blandad i avseende till ålder. Byggrätten är mycket flexibel och kan anpassas efter var och ens behov, vilket möjliggör en viss blandning av människor i området. Detaljplanen bedöms i första hand utöka byggrätterna för de som redan bor i området varför befolknings-sammansättningen inte bedöms förändras nämnvärt.

I dagsläget finns ingen iordningställd lekplats för barn, men gott om utrymme för lek finns i skog och mark. Mötesplatser för alla åldersgrupper finns i anslutning till planområdet i form av till exempel badplats.

Ekologisk hållbarhet

Värdet för den ekologiska hållbarheten dras ner av att befolkningsunderlaget blir alltför litet för att ge underlag för tät kollektivtrafik eller kommersiell service i området, vilket leder till ökade transporter.

Värdet dras också ner på grund av dagens uppvärmningssystem och att bebyggelsen idag inte uppfyller kravet för lågenergihus. Detta förbättras med planens genomförande då ny bebyggelse kommer att ha bättre energiprestanda.

Planens genomförande innebär ökade byggrätter. Det rör sig dock enbart om mark som redan är påverkad av bebyggelse. Att bebygga redan exploaterad tomtmark tätare är bra ur ekologisk synpunkt då det innebär att nya byggnader kan uppföras utan att ny mark behöver exploateras.

Dagvatten ska tas om hand lokalt och ska i största möjliga utsträckning infiltreras på den egna tomten. Övrigt dagvatten ska ledas i diken och infiltreras i naturmarken för att undvika påverkan på Mälarens ytvatten. Detta innebär en förbättring från dagens situation eftersom dagvattenhantering inte behandlas i gällande planer. Den grönska som finns i området idag är en stor kvalitet och kommer i stor utsträckning att finnas kvar även i framtiden.

Utsläpp och buller från transporter kan komma att öka, då fler bosätter sig permanent i området, men gällande riktvärden bedöms inte komma att överskridas. Däremot är ny permanentbebyggelse i området negativt ur klimatsynpunkt då resandet med bil kommer att bli omfattande. Avståndet till Västerås tätort är också så pass stort, 20 kilometer, att det är tveksamt om kollektiva färdmedel någonsin kommer att få attraktiva restider i jämförelse med restid med bil.

Kulturell hållbarhet

Den nya detaljplanen föreskriver att ny bebyggelse ska anpassas till områdets karaktär av fritidshusområde. Inga större ingrepp i topografien behöver göras och grönskan på tomtmark ska i största möjliga mån bevaras. Till fornlämningar ska stor hänsyn tas. Den nya bebyggelsen anpassas efter omgivningen och de befintliga byggnaderna. Kulturhistoriskt intressanta byggnader skyddas i plan.

Ekonomisk hållbarhet

Områdets bedöms vara en attraktiv boendemiljö på grund av närhet till vatten och grönområden.

Planen innebär att marken kommer kunna användas mer effektivt då exploateringen ökar. Utbyggnaden kräver varken pålning eller omfattande efterbehandlingar. Stor del av befintlig bebyggelse kan återanvändas, byggas om eller byggas till.

Vägens kapacitet till området är bristande, vilket leder till långa restider. Området har idag inte tillräckligt underlag för kollektivtrafik, och bedöms inte ha det inom den närmaste framtiden heller, trots högre exploatering och fler åretruntboende. Att fler barn i skolåldern bor i området året runt innebär att stadens kostnader för skolskjuts kommer att öka.

Kapacitet för VA, förskolor, skolor och så vidare bedöms vara tillräcklig för att klara exploateringen.

Sammanfattning

Riktninganalysen för hållbarhet visar att förändringarna i planområdet kommer att bidra till en viss positiv utveckling i området.

Den sociala hållbarheten i området försämrats idag av bristande kollektivtrafik och service, en situation som på kort sikt inte förbättras av planens genomförande. På sikt kan dock en större befolkning ge underlag för utökad kollektivtrafik och etablering av exempelvis förskola.

Den ekologiska hållbarheten förbättras av att byggrätterna utökas, vilket är positivt ur resurshushållningssynpunkt då nya byggnader kan uppföras utan att ny mark behöver exploateras. Ny bebyggelse kommer också att behöva mindre energi för uppvärmning än äldre fritidsbebyggelse, och dagvattenhanteringen från ny bebyggelse hanteras på ett bättre sätt än idag. Däremot är ny permanentbebyggelse i området negativt ur klimatsynpunkt då resandet med bil kommer att bli omfattande.

Den ekonomiska hållbarheten förbättras av att ny bebyggelse kan lokaliseras inom planområdet istället för att obebyggd mark exploateras på annan plats. Vägens bristande kapacitet och bristen på kollektivtrafik och service inverkar dock negativt. Den kulturella hållbarheten bedöms inte påverkas i någon större utsträckning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Upphävande av detaljplan

Ett mindre område nordost om fastigheten Harkie 2:55 i Mårtenshamn är planlagt för bostadsändamål, men området tillhör fastigheten Harkie 2:6 och används för odling. I området upphävs samtliga byggnadsplaner, detaljplaner, ändringar av byggnadsplaner samt ändringar av detaljplaner, så att området kan fortsätta att brukas för odling.

Genomförandetid

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

Strandskydd

Eftersom planarbetet inletts efter 1 juli 2009 gäller de nya strandskyddsbestämmelserna inom planområdet. Strandskyddet kommer att återinträda i och med den nya detaljplanen och måste därför prövas på nytt. Delar av planområdet ligger inom 300 meter från Mälaren och omfattas därför av strandskyddets återinförande. En stor yta består av bostadstomter med tillhörande vägar. Detta område bedöms sakna betydelse för strandskyddets syften. Cirka 50 meter från stranden, i södra Mårtenshamn, finns en yta reserverad som naturområde. Detta område kommer att omfattas av strandskydd.

En bestämmelse införs i planen som anger att strandskyddet upphävs inom hela planområdet, förutom inom områden markerade a₁.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov:

Ändrad användning till kontor och hantverk, högst 25 % av byggnadens bruttoarea.

Solfångare och solceller i takfall.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Harkievägen fortsätter att vara enskild.

Gatukostnadsersättning

Gatukostnadsersättning kan komma att tas ut av fastigheterna inom Harkie-Kärrbo, Frösåker m.m. i samband med att en ny väg via Gäddeholm detaljplaneras och byggs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Torkel Lindgren.

Stadsbyggnadskontoret

Hans Larsson
Planchef

Torkel Lindgren
Planarkitekt