



Planbeskrivning

Detaljplan Sjöbo 2:1 m.fl. Munga

LAGA KRAFT 2020-04-14

2019-08-20, rev2020-01-14, dnr:2015/00530-213

Stadsbyggandsförvaltningen, Västerås stad

PLANPROCESSEN

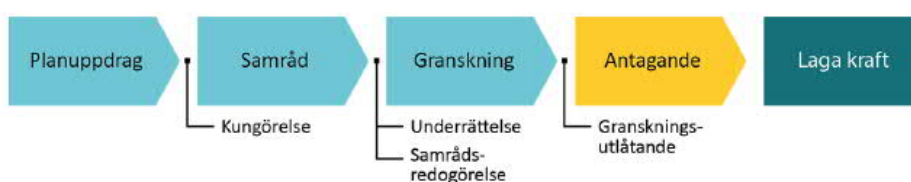
I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras.

Detaljplanen började med att handläggas enligt standardförfarande men har efter samrådet övergått till utökat. Orsaken är att det har bedömts som lämpligt att upprätta en samrådsredogörelse inför granskningen på grund av mängden synpunkter som lämnats.

Utökat förfarande

Detta förfarande är aktuellt då detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Under samrådsskedet för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Samrådstiden är minst tre veckor. En kungörelse ska göras inför samrådet och efter samrådet görs en samrådsredogörelse som redovisas i samband med granskning. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten. Granskningstiden är också minst tre veckor. Synpunkterna från granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Efter tre veckor vinner beslutet om antagande laga kraft om det inte överklagas.

Utökat förfarande



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Tidplan

Beslut om att planförslaget ska skickas ut på samrådsremiss har tagits av byggnadsnämnden i januari 2019. Samråd har varit februari-mars 2019. Beslut om granskning togs i byggnadsnämnden 2019-08-20. Detaljplanen har varit utsänd på granskning under tiden 9 sep- 7 okt 2019. Detaljplanen blev antagen av byggnadsnämnden i jan 2020.

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Följande utredningar har tagits fram som underlag för planarbetet. De finns på stadens webbplats och förvaras även på byggnadsnämndens expedition och kan beställas därifrån:

- Översiktlig markundersökning, VFG Teknik 2018-05-16.
- PM Dagvatten, Tyréns 2018-09-05, rev 2019-05-13

SAMMANFATTNING

Planområdet ligger vid Mungasjön, 20 kilometer norr om Västerås och 3 kilometer väster om väg 56. Området växte fram som ett fritidshusområde med 275 hus under slutet av 1950- och 1960-talen. De gällande detaljplanerna från 1960-talet tillåter begränsad byggnadsyta. Kommunalt vatten och avlopp är nyligen utbyggt i området och togs i bruk sommaren 2018. I och med detta har Mungasjöns samfällighetsförening beslutat att ansöka till byggnadsnämnden om att få upprätta en detaljplan som innebär ökad byggnadsyta, samt att tidigare outnyttjad mark i samfällighetens ägo, planeras för ytterligare 7 bostadsfastigheter, samt byggrätt för centrumändamål och förskola.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätterna inom befintliga fastigheter, för att möjliggöra ett större antal permanentboende i området, till följd av att området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Planen omfattar även planläggning av ett område för centrumändamål eller förskola, ett område med odlingslotter samt 7 stycken nya bostadstomter. Områdena för befintlig badplats och småbåtshamn ges också möjlighet att utökas.

Ett genomförande av planen kommer att ske under en lång tidsrymd och innebära att området successivt förtätas.

Upphävande av detaljplan.

I samband med antagandet av detaljplanen upphävs även delar av den äldre detaljplanen DP 465. De upphävda områdena har varit planlagda som park och planteringsområde. Området är idag ett skogsområde som inte nyttjas eller sköts av samfällighetsföreningen. I och med upphävandet kan marken fortsatt vara skogsmark men samfällighetsföreningen kommer inte ha något krav på skötsel för området.

I samband med planarbetet kommer tidigare planlagda naturområden att byta ägare. De delar av Åbylund 2:2 som är naturområden kommer att tas över och skötas av Mungasjöns samfällighetsförening, så som det varit tänkt i de äldre detaljplanerna. Det i den äldre detaljplanen (Dp 465) utpekade park- och planteringsområdet i norra delen av fastigheten Sjöbo 2:1 kommer däremot inte fortsatt planläggas som naturmark eftersom den marken nu är tänkt att övergå till en privat fastighetsägare. För att Mungasjöns samfällighetsförening inte skall ha något ansvar för detta skogsområde är det lämpligaste alternativet att upphäva detaljplanen för detta skogsområde. Området kommer att fastighetsregleras till en annan skogsfastighet och är en del i en överenskommelse om markbyte mellan Samfällighetsföreningen och den privata markägaren. I granskningskedet är denna fastighetsregleringen genomförd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Detaljplanen ligger inte inom område som utgör riksintresse enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Översiktliga planer

Detaljplanens användning avviker inte från Västerås ÖP 2026.

Gällande detaljplaner

Gällande planer för området är Byggnadsplan för Del av Åbylund 2:1 1964 (Dp 464) samt Byggnadsplan för Sjöbo 2:1 1963 (Dp 465). Dessa byggnadsplaner har upprättats i syfte att bevara områdets karaktär som fritidshusområde. Största byggnadsarea är begränsad till 85 kvm respektive 100 kvm per fastighet, varav huvudbyggnad 60 kvm och uthus/gårdsbyggnad 25 kvm för Sjöbo och för Åbylund 70 kvm för huvudbyggnad samt 30 kvm för uthus/gårdsbyggnad. Källare och vindsinredning är inte tillåten. Minsta tomtstorlek är 1500 kvm för de fastigheter som inte redan var etablerade vid planens tillkomst. En idrottsplats som inte kommit att byggas är inlagd i Dp 465 mellan den norra infarten och Mungasjön.

Inga angränsande detaljplaner finns.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2017-02-19, § 25 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Bedömning av miljöpåverkan

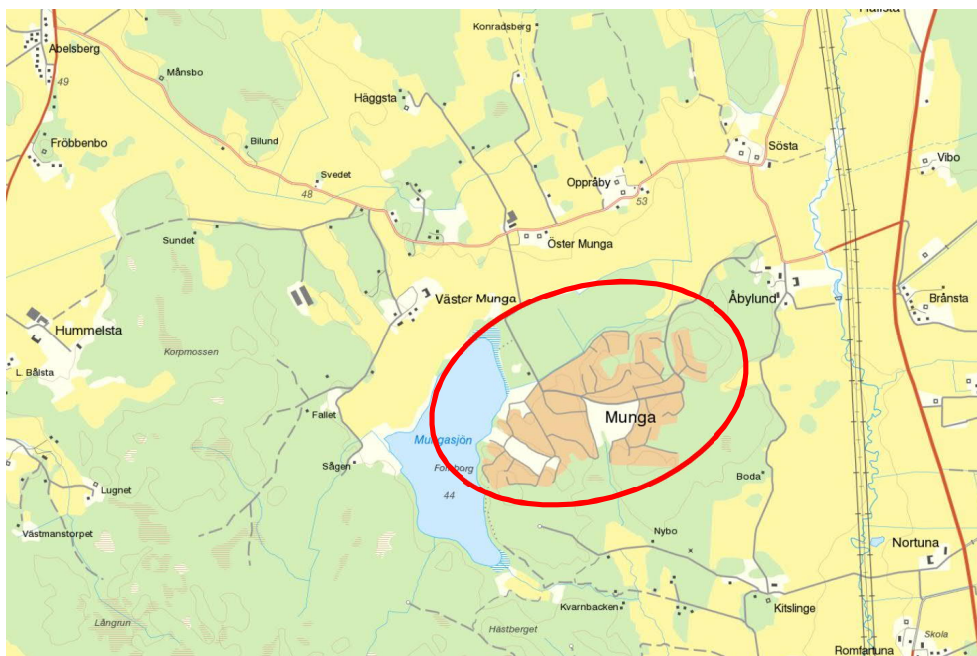
Byggnadsnämnden har i beslut 2017-02-19, § 25, tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Se Miljöbedömning under rubriken Konsekvenser av planens genomförande.

Länsstyrelsen har inför yttrandet hörts och meddelat att de delar kommunens bedömning. Länsstyrelsen framför dock i yttrandet att området är utpekad som ett närströvområde, vilket bör beaktas vid planering av de nya tomterna.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget mellan Mungasjön och riksväg 56, cirka 20 kilometer norr om Västerås. Planområdet avgränsas i norr av Mungamossen. Planområdets areal är cirka 123 hektar, varav vattenområde utgör 11 hektar.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området inrymmer 275 fastigheter avsedda för bostadsändamål. De flesta av dessa är i privat ägo. 4 av dessa tomter är idag obebyggda. Ett fritidshus ligger på arrenderad mark inom fastigheten Sjöbo 2:1, arrendet går ut år 2018 och kommer att behöva förnyas.

Den allmänna platsmarken (natur och vägar) inom Sjöbo 2:1 ägs idag av Mungasjöns samfällighetsförening.

En gemensamhetsanläggning finns för förvaltning av vägar, ledningar för vattenavlopp, parkering, grönområden, strand och badplats, dricksvattenbrunn samt lekplats.

OMRÅDESSTRUKTUR, NATUR OCH FRIYTOR

Området består till 2/3 av kuperad, delvis bergig och blockig skogsmark. Insprängt i skogsmarken på de lägre belägna områdena ligger före detta åkrar och betesmark, som idag utgör gemensamma grönytor. Obebyggd skogsmark finns främst i områdets norra del, där marken låglänt. Skogsmarken består huvudsakligen av barr- och blandskog. Lövträd, främst björk och vide, dominerar närmare Mungasjön. Några särskilda naturvärden är inte dokumenterade inom planområdet.

Ett strandområde på cirka en kilometer mot Mungasjön ingår i detaljplaneområdet. Stranden (strandområdet) är i norr flack och i söder bergig och kuperad.

Bebyggelsen är småskalig och ligger främst lokaliserad till skogsmarken och till de högre belägna områdena. Gatorna i området har enkel standard och är grusade. De slutar ibland vid en återvändsgränd.

En gemensam grönyta finns centralt i området med en lekplats och en liten pulkabacke. Vid Mungasjön finns gemensamma grönytor med båtbygga, boulebana och dansbana samt längre söderut, ett gemensamt bad med badbygga, skapad sandstrand och en omklädningshytt. Det finns även mindre bygga sydväst om fornborgen.

Park och Naturområden i nya planen

Inom planområdet finns det i de äldre planerna många sparade grönområden mellan och i anslutning till bostadskvarteren. Dessa grönområden avses att sparas även i den nya planen med undantag för de områden där ny bebyggelse tillåts. Dessa områden markeras på plankartan med beteckningen NATUR.

Det planläggs även för några parkområden i detaljplanen. Dessa är befintliga och består av:

- Den i området centralt belägna lekplatsen med tillhörande pulkabacke.
- Den befintliga badstranden med sina skötta gräsytor, bygga och omklädningshytt.
- Festplatsen med sina byggnader och olika aktivitetsytor.

Dessa områden markeras på plankartan med beteckningen PARK.

Park och naturområdena kommer tillhöra en gemensamhetsanläggning och avses att skötas av Mungasjöns samfällighetsförening.

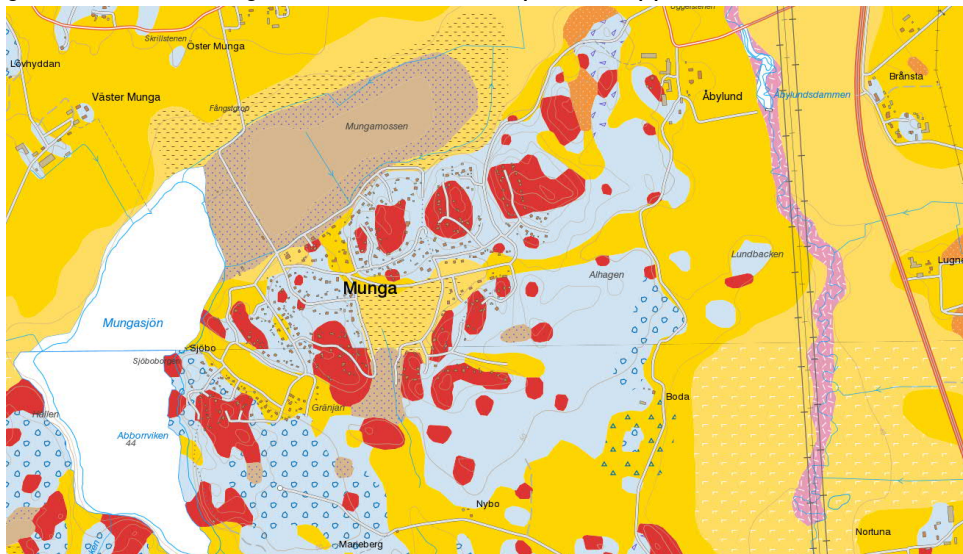


Exempel på terräng, bebyggelsestruktur, vägar, friytor och vatten i Munga.

MARK

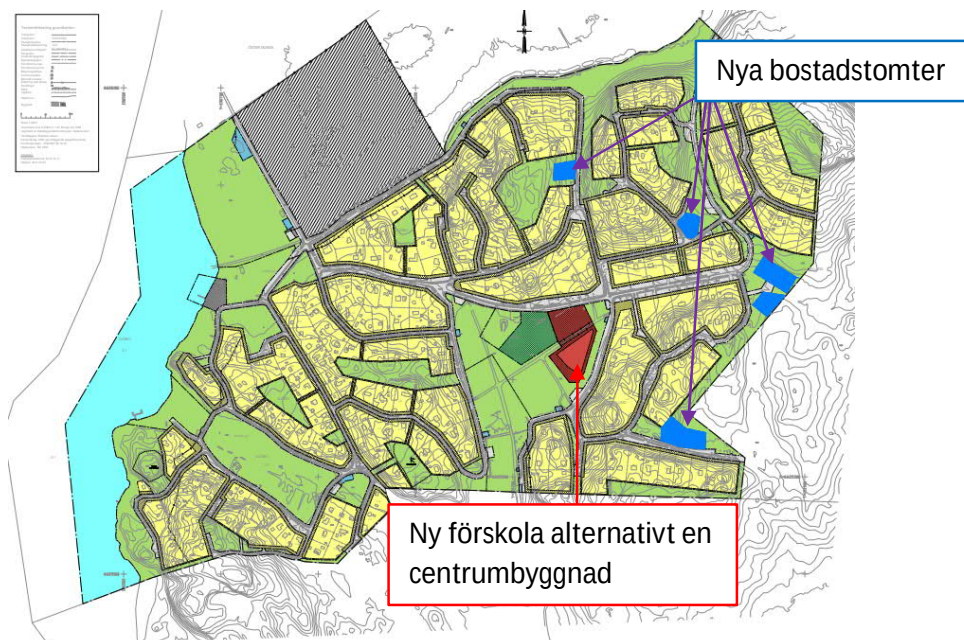
Geoteknik

Eftersom merparten om tomterna i området redan är bebyggda, har ingen geoteknisk utredning krävts för dessa inför planens upprättande.



Jordartskarta från SGU som visar markförhållandena för planområdet. Rött är urberg, ljusblått är sandig morän, gult är glacial lera och ljusgult är postglacial lera. ©Sveriges geologiska undersökning.

För de nytilkommande tomterna inom planområdet har en översiktlig markundersökning tagits fram. Den påvisar att de flesta av de nya bostadstomterna har bra mark för grundläggning av byggnader. De två nya tomterna i sydöstra delen av detaljplanen ligger dock på mark som vid sondering visat sig bestå av lera, som kan vara sättningssärlig. Djupet på lerskiktet varierar mellan 4 och 7,5 meter. Vid planering av hus på dessa tomter bör borringen kompletteras för att finna lämplig husplacering och grundläggningssätt. Tomterna berörs också av en del dagvatten från angränsande områden. Detta kan kräva att nya diken kan behöva anläggas i anslutning till tomterna.



Karta som visar de nya bostadstomternas placering markerade i blått samt centrumfunktioner och förskola.

Ett nytt område för centrumbyggnader alternativt en förskola planeras också inom planområdet. Sonderingar på den platsen visar att marken består av ett ytlager torrskorpelera på ca 1 meter på lös lera ner till mellan 4 till 9 meter under mark beroende på vilket av områdena det gäller. Nya byggnader kommer troligen behöva grundläggas med pålar. Vid planering av byggnader bör borringen kompletteras för att finna lämplig husplacering och grundläggningssätt.

Radon

Området är inte ett högriskområde för radon. Radonsäker grundläggning förutsätts.

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.

VATTENOMRÅDEN

Mungasjön som är en näringsrik, ganska liten sjö, som ligger väster om planområdet. Vid sjön finns en anlagd badplats, en brygga med ett fåtal båtplatser samt en mindre brygga strax sydväst om fornborgen. Historiskt sett har vattenståndet i sjön varit stabilt och inga översvämningar har inträffat.



Befintlig båtbygg till vänster. Område, åt vilket nya båtbygg planeras åt höger.

Den befintliga badplatsen bevaras och planläggs som PARK. Området för båtplatserna avses att utökas, för att möjliggöra för fler att ha en egen mindre båt i sjön. Detta område för småbåtshamn markeras med beteckningen (W_2 och V_1) på plankartan. Utökningen av området för nya båtbygg kommer att ske direkt norr om den befintliga bryggan. Övriga vattenområden inom planen kommer vara öppet vatten som markeras på plankartan med beteckningen (W). Behov av tillstånd för vattenverksamhet kan finnas för nya anläggningar i vatten.

STRANDSKYDD

Strandskydd gäller inom 100 meter från strandlinjen, upp på land och ut i vattnet. Strandskydd råder även för några vattendrag/diken som finns i eller i anslutning till planområdet. För dessa gäller dock att strandskyddet bara är 25 meter från vattendraget/diket, enligt ett principbeslut taget av Länsstyrelsen i Västmanlandslän. Strandskyddet återinträder i och med den nya detaljplanen och måste därför prövas på nytt.

För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras. De särskilda skäl som åberopas för upphävande i denna detaljplan är att:

- Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Gäller för följande fastigheter och områden:

- 32 avstyckade tomter som ianspråktagits för bostadsändamål, dvs Sjöbo 2:2, 2:3, 2:4, 2:5, 2:6, 2:7, 2:8, 2:9, 2:10, 2:11, 2:18, 2:39, 2:40, 2:41, 2:42, 2:43, 2:44, 2:124, 2:125, 2:126, 2:128, 2:129, 2:130, 2:143, 2:144, 2:190, 2:191, 2:192, ÅBYLUND 2:3, 2:4, 2:5, 2:20
- 1 arrendetomt med tillhörande byggnader, avses planläggas för bostäder (B). Tomtavgränsningen följer redan idag ianspråktagen tomtplats.
- Befintliga vägar.
- För området där båtplatser och bryggor får finnas, i vatten och på land, upphävs strandskyddet för områdena som på plankartan markeras med beteckningen (W₂ och V₁). Delar av dessa områden är redan idag ianspråktagna för dessa ändamålen. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet åberopas att det behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Utökningen av områdena motiveras även med det särskilda skälet att området som upphävandet avser behövas för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.
- E₂-området, avloppsanläggningen/svartvattentank, där en mindre del berör strandskyddet. Upphävandet av strandskyddet för detta område motiveras med det särskilda skälet att området som upphävandet avser behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området. Ytterligare skäl är att området kring dessa anläggningar inte upplevs som privatiserat och därför inte förhindrar allmänhetens tillgång till strandområdet.

Strandskyddet upphävs för kvartersmark samt för vägar som ligger inom strandskyddat område. Det rör sig om kvartersmark för bostäder (B), tekniska anläggningar (E₁ och E₂), Återvinning (ÅV), vägar (VÄG)-och småbåtshamnen samt bryggor (V₁ och W₂). Områdena där strandskyddet upphävs markeras på plankartan med a₁.

Strandskyddet kommer fortsatt att gälla inom de grönområden med beteckningen NATUR och PARK i detaljplanen som finns inom 100 meters-zonen från Mungasjöns strandlinje samt 25 meters-zonen från strandskyddade vattendrag och diken.

Strandskyddet kommer också att gälla inom hela området för öppet vatten, på plankartan markerat med (W).

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns en fornlämning (RAÄ-nummer Romfartuna 111:1) i form av en fornborg, Sjöboborgen samt två övriga kulturhistoriska lämningar (RAÄ-nummer Haraker 123:1-2) i form en fyndplats samt plats med tradition. Samtliga ligger på fastigheten Sjöbo 2:1. Romfartuna ligger även delvis inom kvartersmark.

Riksantikvarieämbetets beskrivning (RAÄ-nummer Romfartuna 111:1): Fornborg, 50x60 m (N-S), belägen på högsta delen av en tämligen hög moränrygg som stupar brant, särskilt åt Väster. Krönet omslutes av en ringmur med stora stenar samt en del flyttblock. Ställvis bevarad kallmur i yttre kanten. Ca 10 m utanför denna är en yttre mur, 3-8 meter bred och intill 1 m hög. Borgens inre utgörs av en relativt stenfri och ställvis plan, smal moränrygg, väl lämpad för bosättning/bebyggelse.

Fyndplats samt plats med tradition (RAÄ-nummer Haraker 123:1-2): Enligt uppgift skall Gustav Vasa ha samlat den lokala allmogen här, i samband med att han erövrade Västerås från Danskarna. Inga synliga lämningar kunde iakttas vid besiktning år 2000. Enligt uppgift har några föremål, skedar och en hacka, hittats i området.

Generellt gäller att fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Den som exploaterar ett område skall se till att påverkan eller skador på kulturmiljön helst undviks eller begränsas. Det är enligt lagen förbjudet att rubba, avlägsna, gräva ut eller täcka över (genom bebyggelse), plantera eller på annat vis ändra eller skada en fast fornlämning. Om fornlämningar påträffas under schaktningsarbeten skall dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till Länsstyrelsen i Västmanland (2 kap. kulturmiljölagen). Byggnadsarbetet måste omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas.

Fastighetsägare till Sjöbo 2:2 och 2:3 uppmärksammas på att deras tomter berörs av fornlämningsområde.

Arkeologiska undersökningar beräknas inte vara nödvändiga i samband med upprättandet av detaljplanen.



Illustrationen visar läge av fornlämningen Romfartuna 111:1 till vänster, samt övriga lämningar Haraker 123:1-2 till höger.

BEBYGGELSE

Befintliga bostäder

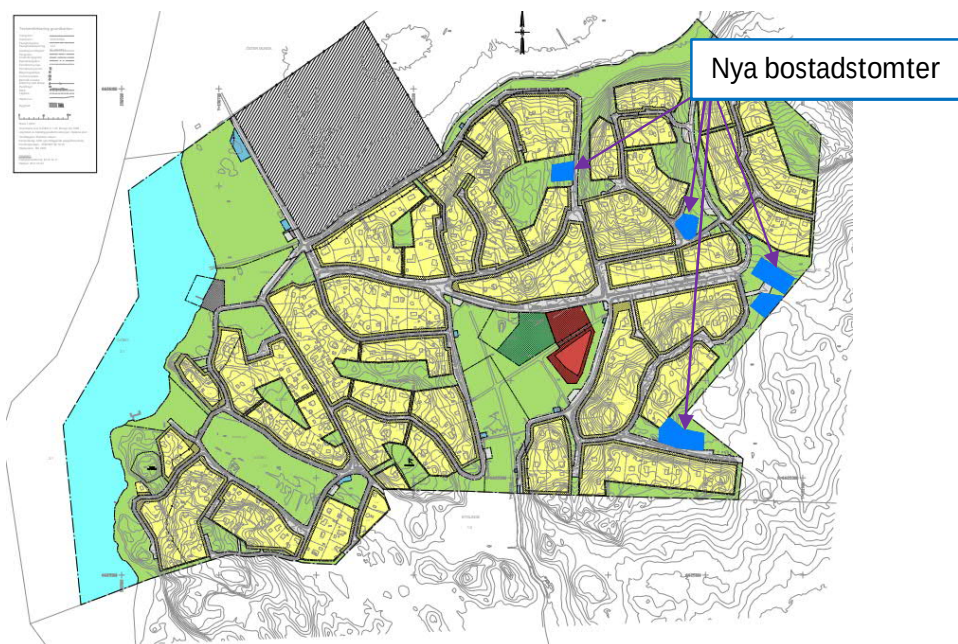
Området består av 275 bostadsfastigheter, varav 4 är obebyggda. Cirka 140 permanentbostäder bedöms finnas i området. Ett mindre fritidshus ligger på mark som tillhör fastigheten Sjöbo 2:1 (arrendetomt). Bebyggelsen kännetecknas av en stor blandning byggnader avseende på ålder, standard, fasadmaterial, färgsättning och takmaterial. Till största delen har de allra flesta fastigheter byggrätten 70 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. Bebyggelsen består av både äldre mindre sommarstugor och nya större fritidshus som nyttjas för permanent boende. Bebyggelsen på tomterna består huvudsakligen av en huvudbyggnad (bostadshus) och en eller flera komplementbyggnader (t.ex. förråd, garage eller carport). Olika fasadmaterial har använts men det mest förekommande är träpanel. Byggnaderna är målade i olika kulörer, de flesta med en traditionell färgsättning. Husen har oftast sadeltak. Mycket av vegetationen har sparats på och mellan tomterna. Inom planområdet finns ingen bebyggelse som är värderad som särskilt kulturhistoriskt intressant.



Exempel på befintliga stugor i området.

Nya tomter

Kvartersmark för 7 nya tomter har lagts in i planområdet.



Platserna är utvalda för att bli en naturlig komplettering av den befintliga bebyggelsen. Samma planbestämmelser kommer gälla för de nya fastigheterna som för de befintliga. Minsta fastighetsstorlek begränsas till 1500 kvm för de nya fastigheterna. Detta markeras på plankartan med beteckningen (d).

Byggrätter för bostadsfastigheter

Inom alla befintliga bostadsfastigheter tillåts större byggrätter. Byggnadsarea inom en fastighet får vara maximalt 250 m². Detta markeras på plankartan med beteckningen (e₁250). Byggnadsarea innebär den area som byggnaden/byggnader upptar på marken. Inom dessa 250 m² ska även lovpliktiga komplementbyggnader som garage, förråd och skärmtak inrymmas. Den totala arean för komplementbyggnader får inte överskrida 75 kvm per fastighet. Utöver den totala byggrätten får bygglovsbefriade byggnader, tillbyggnader och altaner uppföras. Regler för bygglovsbefriade åtgärder framgår på Boverkets hemsida, www.boverket.se.

Huvudbyggnadens nockhöjd begränsas till 7 meter, vilket ger utrymme för byggnader på 1 till 1,5 våning. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter.

Mot gator finns generellt förgårdsmark som är prickmarkerad och det innebär att marken inte får förses med en byggnad. Med förgårdsmark menas i denna detaljplan markområden mot gata som är prickmarkerad och med en bredd av 6 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränser som angränsar mot kvartersmark för bostäder och komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgränser som angränsar mot kvartersmark för bostäder om inget annat anges.

Byggnadsarean bör delas upp i flera byggnader, för att få en bebyggelse som svarar mot områdets befintliga karaktär, vilken vanligtvis består av en huvudbyggnad med flera kompletterande byggnader. Komplementbyggnader ska vara tydligt underordnade huvudbyggnaden.

Nya byggnader ska anpassas efter den befintliga topografin i området. Sprängning och utfyllnad ska i största möjliga utsträckning undvikas. Uppförande av suterränghus och källare tillåts där terrängen tillåter. Det är önskvärt att tomterna behåller sin naturliga topografi även om byggnaderna utökas, då denna är en del i områdets karaktär. Det samma gäller för altaner och uteplatser, att dessa bör ligga så nära marken som möjligt, och inte som upp stolpade konstruktioner.

Den befintliga arrendetomten med byggnader i planområdets västra del planläggs även den för bostadsändamål. Byggrätten för detta delområde är 60 m² bruttoarea ovan mark med en högsta nockhöjd på 7 meter. Begränsningarna i byggrätten är anpassad utifrån de befintliga byggnadernas storlek.

Offentlig och kommersiell service

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet. Den närmaste offentliga servicen finns i Skultuna, cirka 10 kilometer från Munga, med förskolor, skola och idrottsplatser. Det finns även förskolor i Haraker och Romfartuna. Närmaste kommersiella service finns i Skultuna samt Hökåsen som

ligger 13 km söder om planområdet. Här finns en matbutik, pizzeria och drivsmedelsstation med mindre butik.

De utökade byggrätterna och tillgången till vatten och avloppssystem kommer på sikt öka antalet åretruntbostäder i Munga. Fler åretruntboende kan leda till att det i framtiden kan finnas ett behov av barnomsorg i planområdet. För att det ska finnas en möjlighet att anordna en förskola med 1-3 avdelningar inom planområdet, om behovet skulle uppstå, planläggs ett område på ca 10 600 kvm för bland annat detta ändamål i anslutning till Sjöbovägen. Detta markeras på plankartan med beteckningen (S₁), inom detta område får även ändamålet (C), centrumverksamhet anordnas. C-bestämmelsen innebär att olika typer av service, handel och centrumverksamheter får inrymmas inom detta område. Tomten kommer att angöras ifrån Sjöbovägen. Byggrätten för detta delområde är 1000 m² bruttoarea ovan mark med en högsta nockhöjd på 7 meter. Genom S1C-tomten går det idag ett dagvattendike. För att säkerställa att dess funktion kommer vara kvar när tomten exploateras läggs ett område med beteckningen (u) in på plankartan. Det innebär att området skall vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar. I detta fallet rör det sig främst om att kunna kulvertera dagvattendiket där det går över tomten.

Övrig kvartersmark

Markområdet i anslutning till båtbyggnaden tillhörande småbåtshamnen läggs ut som kvartersmark och detta markeras på plankartan med beteckningen (V₁) småbåtshamn. Detta område får ej förses med byggnader, detta markeras på plankartan med "prickmark".

Ett område för Odlingslotter planeras i den stora centrala grönytan i planområdets södra del. Detta markeras på plankartan med beteckningen (L₁) Tanken med detta område är att medlemmar i samfälligheten ska ges möjligheten att odla om önskemål finns. Inom odlingsområdet kommer det inte tillåtas att uppföras några byggnader, detta markeras på plankartan med "prickmark".

GATOR OCH TRAFIK

Befintliga vägar, utfarter och parkeringar

Huvudmannaskapet för vägarna i området är enskilt, vilket innebär att samfälligheten har ansvar för vägarna.

Sammanlagd längd på vägarna är knappt 10 km. Sjöbovägen är den centrala genomfartsgatan i området. Vägarna i området är mellan 3 och 6 meter breda. Det innebär att där vägbredden är runt tre meter medges endast möte mellan cyklist/gående och bil. Där vägarna är bredare, runt fyra meter, kan två bilar mötas i låg fart. Det finns även markerade mötesplatser utmed vissa av vägarna.

Vägarna är krokiga och branta på vissa sträckor. Många av vägarna i området är återvändsgator som leder till en mindre vändplan, och som begränsas av de befintliga fastighetsgränserna.

Det finns inga separerade trottoarer eller cykelvägar inom området. Gång- och cykeltrafik sker inom samma utrymmen som biltrafiken. Hastigheten inom planområdet är dock låg, 30 km/h,

Vägbeläggningen består av grus och standarden varierar inom planområdet. Möjligheter finns att förstärka slitlagret med till exempel asfalt.

Varje enskild fastighet har egen parkering och utfart mot gata.

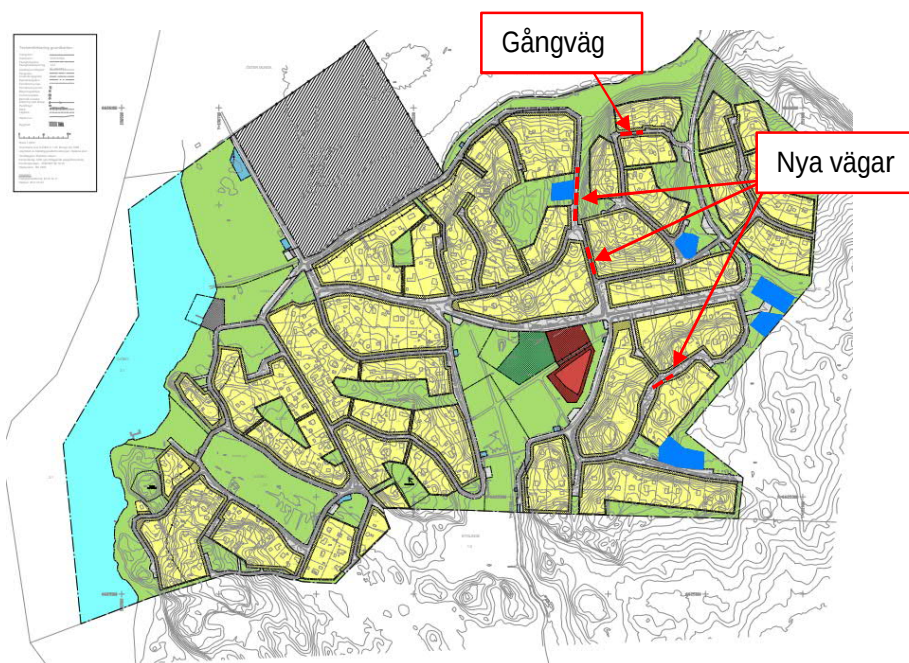
Några få allmänna parkeringar finns idag vid samfällighetens gemensamhetsyta. I övrigt sker parkering inom tomtmarken eller i anslutning till vägarna där det finns utrymme.

Ändringar i gatunätet

Gatorna i området är markerade i grått på plankartan och omfattar hela vägområdet, det vill säga både gata och diken. Vägområdet är oftast 8-10 meter brett, anpassat efter befintliga vägar, så det finns möjlighet att bredda körbanan om behovet finns i framtiden. Inom vägområdet vid det planlagda parkområdet (badplatsen) finns ett lite bredare utrymme för att kunna anordna en (1) parkeringsplats för rörelsehindrade. På vissa sträckor, t ex vid Sjöbovägen är vägområdet ännu bredare och innefattar även den grönremsa som finns mellan tomterna och gatan. Skälet till det bredare vägområdet är att inte behöva precisera läget för infarterna till de enskilda fastigheterna över grönområdet.

På 3 ställen har vägnätet sammanfogats mellan tidigare vändplaner i samband med utbyggnaden av VA-nätet. Dessa genomfarter kommer vara stängda för allmän fordonstrafik och förses med bommar för att förhindra genomfartstrafik. De kommer dock kunna nyttjas av gående och cyklister och eventuellt räddningstjänst vid behov. En befintlig stig som sammanbinder Uggelstensvägen och Skiffervägen har fått bestämmelsen (GÅNG), den förbinder de två vägarna med en gångväg. Utbyggnaden innebär en viss ökad tillgänglighet i området. En ny väg behöver också anläggas till några av de nya tomterna som tillkommer i samband med detaljplanens genomförande.

I och med att området fått nytt VA, som läggs i eller i anslutning till de befintliga gatorna, utnyttjas tillfället även till att förbättra avrinningen från gatorna, genom att förse dem med diken där det är möjligt.



Karta som visar vilka vägsträckningar som det befintliga vägnätet utökats med i samband med VA-utbyggnaden.

Kollektivtrafik

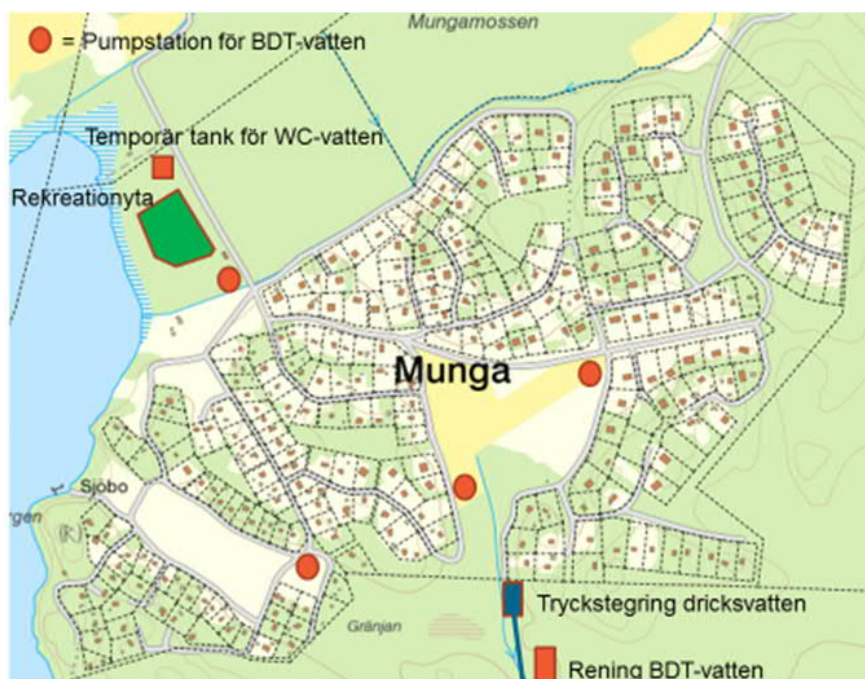
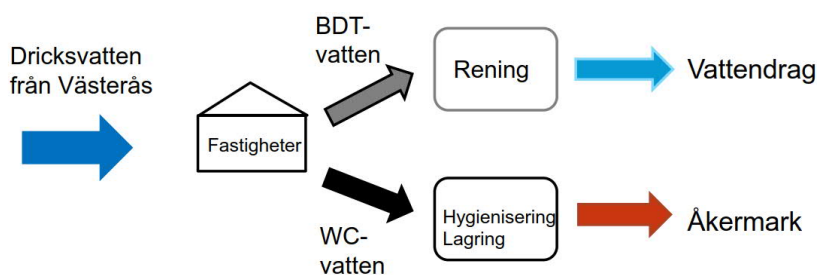
Det finns ingen kollektivtrafik inom området. Den närmaste busshållplatsen trafikeras av linje 569 (Västerås centrum-Sala) och ligger 3 till 4 kilometer från planområdet. Cykelparkering saknas vid busshållplatsen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det har sedan länge funnits ett behov av att lösa vatten- och avloppsfrågan i Munga, då de enskilda avloppen i området lett till omgivningspåverkan i form av risk för dricksvattnet (enskilda brunnar) och dålig vattenkvalitet i Mungasjön. 2014 beslutades att en utbyggnad av allmänt vatten och avlopp ska ske och att VA-nätet ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Utbyggnaden av VA-nätet för området är nu klar. Ledningarna ligger till största delen inom allmän platsmark, och huvudsakligen inom gatumarken. Områden där ledningar ligger inom kvartermark ges en planbestämmelse (u) om att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Allmänt vatten tas i ledning från Västerås. Renat BDT-vatten (Bad-Dusch-Tvätt) leds till en infiltrationsanläggning söder om planområdet för att efter rening ledas vidare till Kvarnbäcken. WC-vattnet (svartvatten) leds till en hygieniseringsanläggning, som ligger i den norra delen av planområdet och markeras på plankartan med

bestämmelsen E₂, där slammet samlas upp och lagras. Slammet kan sedan spridas ut och användas av jordbruket på t.ex. åkrar.



Principer för vatten- och avloppslösning i Munga, källa MälarEnergi.

Områden som behövs för anläggningar tillhörande VA-systemet läggs in som E₁, teknisk anläggning på plankartan.

För att säkerställa att fastigheterna är anslutna till det nya VA-systemet kommer det ställas krav på detta i plankartan. Det innebär att en bestämmelse om ändrad lovplikt införs som säger att: startbesked får inte ges innan fastigheten är ansluten till områdets gemensamma avloppsanläggning.

Det innebär praktiskt att fastigheten ska vara ansluten till det kommunala VA-nätet för att startbesked ska kunna beviljas i samband med att man vill utnyttja den utökade byggrätten.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas i dagsläget lokalt i stenkistor och i öppna diken. Delar av det stora grönområdet i mitten av planområdet är idag vattensjukt vid perioder med höga flöden. Dessa ytor kommer att förbli obebyggda.

Dagvattenhanteringen ska följa den dagvattenpolicy och handlingsplan som antogs 2014 av Västerås stad.

Konsekvenser gällande dagvatten på grund av utökad byggrätt och eventuella förbättringar av vägstandard inom planområdet.

De utökade byggrätterna kommer på sikt att leda till att dagvattenavrinningen ökar till följd av större takytor och andra hårdgjorda ytor. Dagvattnet ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt. Regnvatten ska infiltrera på den egna tomten då markförutsättningar medger detta. Takavvattning löses genom stuprör med utkastare. Marklutningen från huset till gata respektive terräng bör vara minst 5%.

Gatorna i området förses där det är möjligt med hänsyn till bredden mellan tomterna, med öppna dagvattendiken. Goda möjligheter finns därmed att avleda dagvattnet från tomter och gator. Utrymme för lokal fördröjning genom dammar och dagvattenmagasin, innan dagvattnet når sjöar och vattendrag finns även inom Naturmarken.

Slutsatser PM dagvattenutredning

Att asfaltera vägen skulle innebära att dagvattenflödena från den fördubblas. Om det är lämpligt eller inte att göra så beror på omgivande faktorer, exempelvis hur stora vägdikena är i olika delar av planområdet (eller hur stor plats det finns för att utöka dem) och hur marken lutar. Om vägarna asfalteras är det viktigt att hänsyn tas till att lutningen anpassas så att dagvattnet rinner till någon av grönyterna där det kan anläggas fördröjningsmagasin.

Dagvattnet som uppkommer på fastighetsmark vid ett 20-årsregn kommer inte att kunna tas om hand enbart med hjälp av stenkistor inne på fastigheterna. Detta då storleken på stenkistorna skulle bli mycket stora för att fördröja dagvattnet tillräckligt. Genomsläppligheten i marken bedöms inte heller vara tillräckligt hög för att dagvattnet ska infiltrera vid stora nederbördstillfällen.

Dagvattnet måste ledas bort och tas om hand i någon form av gemensamhetsanläggning. Den stora grönytan i de centrala delarna av området kan med fördel användas för en dagvattenanläggning då marken i närheten till stor del lutar ditåt. Dagvatten som uppkommer längre bort kan ledas dit med vägdiken eller ledningar, beroende på hur stora ytor som finns tillgängliga för att

anlägga vägdiken i olika delar av området. Även mindre naturområden finns på många ställen i planområdet och de kan användas för att fördröja dagvattnet som uppkommer från fastigheterna i närheten av dem.

Hur stor andel av fastighetsytan som kan hårdgöras beror på omgivande faktorer, exempelvis hur stor yta som finns tillgänglig för vägdiken, fastighetens placering och lutning (risk för att dagvatten rinner in på intilliggande fastighet) och hur tätt fastigheterna ligger. En mer utförlig utredning av hur dagvattnet ska ledas och begränsningar i kapacitet nedströms (t.ex. storlek på vägdiken) skulle behövas för att kunna dra några slutsatser om mer exakt hur mycket dagvattnet behöver fördröjas. I och med att en stor del av ytan redan är bebyggd kommer det sannolikt inte att utföras någon gemensam utredning men det är viktigt att dagvattenfrågan utreds i samband med bygglov och startbesked. De grönytor som kan användas för anläggning av fördröjningsmagasin är stora och placerade på flera ställen i området så det finns goda möjligheter att anlägga fördröjningsmagasin som både renar och fördröjer dagvattnet innan det når recipienterna. De planerade åtgärderna innebär också att det som tidigare bestått av enskilda avlopp kommer att ersättas av en kommunal anläggning, vilket sannolikt kommer att ha en positiv inverkan på kvaliteten på det vatten som släpps ut till recipienten. Därmed bör åtgärderna inte påverka möjligheten att nå miljökvalitetsnormerna i recipienten negativt.

Ett centralt naturområde pekas ut som skyddsområde (skydd₁) för att kunna användas som översvämningssyta för att fördröja och hantera dagvatten.

Dagvattenhanteringen kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde.

Uppvärmning

Byggnaderna i området kommer även fortsättningsvis att uppvärmas med enskilda lösningar. Allmänna krav på energiförbrukning som framgår av Boverkets byggregler, BBR, gäller generellt. Det är dock generellt viktigt att elanvändningen successivt minskas för uppvärmning. Västerås stad har som mål att nya byggnader ska uppföras enligt principerna för lågenergihus. Vid om- och tillbyggnader av fritidshus är det därför önskvärt att fritidshus får samma energistandard som ett permanentbostadshus.

El, tele, bredband

Samtliga fastigheter är anslutna till, eller kan anslutas till, befintligt elnät. Ledningsnätet inom planområdet består av nedgrävda ledningar som är placerade i natur eller vägområden. Vid om- eller utbyggnad av vägar kan befintliga ledningar behöva flyttas. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören. Befintliga områden för transformatorstationer säkerställs genom att

områdena där de står ges en planbestämmelse E₁ d.v.s. att marken får användas för tekniska anläggningar.

Skanova som är ledningsägare av teleledningarna, önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika olägenheter och de kostnader som uppkommer i samband med flyttning av ledningar samt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Planen har stämts av mot rekommendationerna i Västerås stads "Råd och anvisningar för avfallsutrymmen och transportvägar".

Tidigare har sophämtning skett fastighetsvis inom planområdet. De smala gatorna och små vändplatserna i området har föranlett att sophämtning inom planområdet i framtiden ska ske samlat. Detaljplanen har tagit hänsyn till detta och 8 stycken områden för återvinning har lagts in på plankartan. Dessa områden ska kunna inrymma de behållare och byggnader som behövs för den framtida sophanteringen.

Under sommaren sker både sophämtning och latrinhämtning från badplatsen. VafabMiljö ser i dagsläget inga hinder mot att fortsätta denna hämtning.

Avfallshanteringen ska följa Västerås stads föreskrifter om renhållning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation". I rekommendationen anges bland annat att hämtningsplats för avfall och slam ska utformas efter arbetsmiljölagstiftningens krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Vidare anges att avfallshanteringen ska följa kommunens föreskrifter om källsortering. Det innebär att man utöver rest och matavfall även har skyldighet att sortera ut till exempel glas, förpackningar och farligt avfall. Dessa fraktioner ska lämnas till avsett insamlingssystem. Det är bra att planera avfallsutrymmet så att det utöver mat och restavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar. VafabMiljö bör kontaktas angående hur avfallshanteringen ska skötas gällande placering och dimensionering etc. inför projekteringskedet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet, trygghet

Tomter ska enligt Plan- och bygglagen utformas så att de är lämpliga med hänsyn till tillgänglighet, om det inte med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt

är orimligt. Vissa tomter har nivåskillnader som kan leda till att angöringen inom den enskilda tomten måste studeras noggrant så att bostadens entré kan nås för människor med nedsatt rörelseförmåga. Både de utvändiga och invändiga tillgänglighetskraven förtydligas i Boverkets byggregler (BBR). Nya hygienrum till följd av det nya VA-systemet bör uppfylla god tillgänglighetsstandard.

Brandsäkerhet

Mälardalens Brand- och Räddningsförbund har meddelat att inga olycksrisker har bedömts finnas inom eller i anslutning till området. Framkörningstiden för räddningsfordon till Munga är cirka 18 minuter. För bostäder är framkörningstiden inom tillåten tidsrymd (20 minuter). Framkörningstiden överskrider något för centrumbebyggelse (framkörningstid max 15 min). Avvikelsen bedöms som acceptabel om byggnaderna uppförs med ett i övrigt bra byggnadstekniskt brandskydd, med eventuella kompenserande åtgärder. Diskussion kring eventuella utformningskrav får föras i bygglovsskedet för samlingslokalen och förskolan.

En brandpost finns i närheten av korsningen Sjöbovägen- Glimmervägen. Denna brandpost kommer att kunna täcka brandvattenbehovet för alla bostäder inom planområdet. Förskola och samlingslokaler får placeras högst 125 meter från brandposten. För att uppfylla räddningstjänstens synpunkter gällande hur långt byggnader bör placeras i förhållande till brandposten införs en planbestämmelse PRICKMARK, marken får inte försees med byggnad, för den sydvästra delen av förskoletomten.

Störningar

De pumpstationer som placeras ut i området och i närhet till befintlig bebyggelse, leder normalt inte till någon luktproblematik, men kan förorsaka lukt vid enstaka tillfällen. Anläggningen för lagring av WC-vatten i områdets norra del kan förorsaka vissa luktstörningar i samband med tömning. Dock finns inte någon bostadsbebyggelse i närheten, som kan bli utsatt för störningar.

Åtgärder för anpassning till klimatförändringar

Dagvattnet måste ledas bort och tas om hand i någon form av gemensamhetsanläggning. Den stora grönytan i de centrala delarna av området kan med fördel användas för en dagvattenanläggning då marken i närheten till stor del lutar ditåt. Dagvatten som uppkommer längre bort kan ledas dit med vägdiken eller ledningar, beroende på hur stora ytor som finns tillgängliga för att anlägga vägdiken i olika delar av området. Även mindre naturytor finns på många

ställen i planområdet och de kan användas för att fördröja dagvattnet som uppkommer från fastigheterna i närheten av dem.

Ett centralt naturområde pekas ut som skyddsområde (skydd₁) för att kunna användas som översvämningssyta samt för att fördröja och hantera dagvattnet inom planområdet.

Buller

Riktvärden

I Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) som trädde i kraft den 1 juni 2015 finns bestämmelser om riktvärden för utomhusbuller från spårtrafik, vägar och flygplatser. Förordningen har sedan reviderats under 2017 och ändringarna trädde i kraft 1 juli 2017. Till ändringarna i PBL finns övergångsbestämmelser som anger att äldre bestämmelser fortfarande ska gälla för mål och ärenden som påbörjats före den 2 januari 2015.

För spårtrafik och vägar bör följande värden inte överskridas:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för bostäder över 35 kvadratmeter.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för bostäder på 35 kvadratmeter eller mindre.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

I Naturvårdsverkets vägledning Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik (NV-01534-17) framgår kraven för en god utemiljö på skolor och förskolor. Med skolgård avses en öppen plats utomhus där barnen vanligen tillbringar sina raster eller där pedagogisk verksamhet bedrivs. På ytor som används för lek, vila eller pedagogisk verksamhet bör ljudmiljön vara god och möjliggöra den tänkta verksamheten.

På skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. En målsättning kan vara att övriga vistelseytor inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 gånger per genomsnittlig maxtimme.

Ovanstående bestämmelser ligger till grund för att bedöma om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa, som presenteras i 2 kap. 6 a plan och bygglagen (2010:900), är uppfyllt.

Trafiken i planområdet består främst av boende. Antalet fastigheter inom planområdet blir med de nya tomterna ca 280 st. Inga trafikmätningar har gjorts utan för att få ett beräkningsgrundande värde att utgå ifrån har det uppskattats att det sker 6 trafikrörelser per fastighet och dygn. Det skulle då ge en trafikmängd på 1680 fordon/dygn ($280 \cdot 6$) när alla bostäder i området är åretruntboende. Området har två infartsvägar och båda uppskattas nyttjas ungefär lika mycket. Det skulle då ge att på de mest trafikerade infartsvägarna skulle ÅDT vara ca 840 för att sedan fördelas upp på övriga mindre vägar som leder till respektive kvarter och fastighet. Vid de mest trafikerade vägsträckorna (Sjöbovägen och Uggelstensvägen) finns det idag områden med naturmark eller grönytor i anslutning till vägen som gör att de fastigheter som ligger närmast dessa vägområden ligger mellan 10-20 meter från vägmitt. Utgår man i från de uppskattade trafikmängderna och de låga hastigheterna (30km/h) inom området så kommer trafiken inte alstra tillräckligt höga ekvivalenta (< 60 dBA) eller maximala (< 70 dBA) ljudnivåer för att en bullerutredning ska behöva tas fram.

Möjligheten för att även skapa en god ljudmiljö för en framtida förskolegård bedöms som goda, då de delar som kommer utgöra den primära ytan för pedagogisk verksamhet kommer ligga på minst 25 meter från Glimmervägens vägmitt. Trafiken på Glimmervägen består idag av boende och besöks trafik till de bostäder (ca 30 fastigheter) som ligger längs vägen eller de gator som ansluter till vägen. Utgår man i från de uppskattade trafikmängderna och de låga hastigheterna (30km/h) inom området så kommer trafiken inte alstra tillräckligt höga ekvivalenta ljudnivåer (< 50 dBA) för att det ska krävas några åtgärder för att skapa en bra pedagogisk utemiljö.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2017-02-19 § 25, tagit ställning till att detaljplanen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34§. Planens genomförande kommer dock att innebära en påverkan på miljö, vilket beskrivs nedan.

HÅLLBARHETSFYRAN

Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadsförvaltningens rikttningsanalys för detaljplanearbetet. Analysen visar om vi går mot en ökad social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet vid den föreslagna planläggningen.

Social hållbarhet

Planen skapar möjlighet för mer service och aktivitetsskapande inom området. Med plats för förskola samt gemensamhetslokal eller närbutik höjs de sociala värdena genom att skapa tillgänglighet, säkerhet och trygghet genom möjlig aktivitet fler timmar på dygnet samt integration genom fler mötesplatser än tidigare. Genom att badplats säkerställs och utökat antal båtplatser tillskapas, förbättras tillgängligheten till lättillgängliga rekreativsmöjligheter. Utökade byggrätter ger underlag för ett tillgängligt boende.

Ekologisk hållbarhet

Med utökade byggrätter skapas möjligheter för utbyggnad och tillbyggnad och i samband med det bättre förutsättningar för att skapa försörjning av förnybar energi eller mer effektiv energianvändning. Med fler boende till området skapas även bättre underlag för att få kollektivtrafiksträckning ut till området. Omvänt kan bilanvändningen öka. Den viktigaste positiva förändringen är utbyggnaden av allmänt vatten och avlopp, som sannolikt inte kommit till stånd om inte utökade byggrätter skulle möjliggöras.

Kulturell hållbarhet

I och med en förändring i området skapas samtidigt en medvetenhet om områdets kulturella värden och förutsättningar för att vårda och skydda bebyggelsen.

Ekonomisk hållbarhet

Planen skapar större och fler byggrätter. Eftersom området redan är bebyggt krävs inga större åtgärder för att tillskapa detta. Området är nu anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Samlad bedömning

Detaljplanen kommer innebära relativt små tillskott i bebyggelsen men kommer generera fler boende till området, vilket ger förutsättningar för förskola och någon annan form av verksamhet eller service. Allmänt vatten och avlopp är en stor miljövinst. Med upprustning av badplats och båtbygga, samt möjlighet till gemensamhetslokal skapas bättre förutsättningar för rekreation. Inga värdefulla naturvärden påverkas. Planförslaget ger ett bättre underlag för kollektivtrafiken. Risk finns dock för ett större bilutnyttjande till följd av fler boende, vilket kan motverka klimatmålen.

MILJÖKVALITETSNORMER

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Vattenförekomster

Åtgärderna som utförs får inte innebära att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten försämras eller de ingående kvalitetsfaktorerna påverkas negativt. Mungasjön som tar emot dagvatten för en del av området har bland annat problem med övergödning. Sjön ingår i den preliminära vattenförekomsten WA42037369 Kvarnbäcken som rinner in i vattenförekomsten WA49319905 Lillån: Lillån, Kvarnbrobäcken, Hovgårdsbäcken, Åbylundsbacken, Tomtabäcken. Övriga vattenförekomster i anslutning till området är Lillån och den preliminära vattenförekomsten Kvarnbäcken. Länsstyrelsen arbetar i nuläget med statusklassificering av vattenförekomster som kommer att ligga till grund för uppdaterade MKN för vatten som ska beslutas år 2021. Då planeras även Kvarnbäcken omfattas av MKN.

Utifrån att exploateringsområdet utgörs av bostadshus, områdets storlek är begränsat och att området kommer att anslutas till kommunalt VA, filtrering och rening av dagvattnet kan ske i diken och fördröjningsdammar på väg mot recipienten bedöms det finnas goda möjligheter att anlägga reningsmagasin i naturområdena som medför att inte miljö kvalitetsnormerna i nedströms recipienter påverkas negativt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATIONSFÖRFRÅGOR

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Mungasjöns samfällighetsförening är huvudman för allmän plats.

Mungasjöns samfällighetsförening ansvarar för planens genomförande inom allmän plats och för vägarna i området.

Enskilda fastighetsägare ansvarar för planens genomförande inom enskilda fastigheter.

Huvudman för vatten och avlopp är Mälarenergi/Västerås stad

Planområdet ingår i Mälarenergis verksamhetsområde för vatten och spillvatten, dock ej dagvatten.

Huvudman för elnätet är Mälarenergi och huvudman för fibernätet är IP only.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan Mungasjöns samfällighetsförening och Västerås stad.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att ett antal nya fastigheter bildas för bostadsändamål inom kvartersmark. Ett nytt område för centrumändamål mm skapas. Detta kan generera ett antal nya fastigheter. Arrendetomten ges möjlighet att avstyckas till en fastighet med ändamålet bostäder. Mungasjöns samfällighetsförening ansöker om fastighetsbildning för nybildande av fastigheter hos Lantmäterimyndigheten.

Ett marköverlåtelseavtal finns som grund för markbyte mellan Sjöbo 2:1 och Åbylund 2:2. Ansökan om fastighetsreglering görs av fastighetsägare och samfällighetsförening. Avtalet innebär att samfällighetsföreningen kommer att avstå ett skogsområde (en del av Sjöbo 2:1) i utbyte mot de områden inom Åbylund 2:2 som är planlagda som naturområden. Naturområdena kommer i fortsättningen att ingå i gemensamhetsanläggningen som sköts av Mungasjöns Samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätter

Befintliga servitut inom detaljplaneområdet för väg kan i samband med att gemensamhetsanläggning omprövas komma att upphävas då dessa blir obehövliga. Fastigheternas tillgång till väg löses då genom delaktighet i gemensamhetsanläggningen. Inrättande av några nya servitut bedöms inte behövas för planens genomförande. Ett olokaliserat servitut för vattentäkt (19-ROM-429:1) bör upphävas vilket görs på yrkande av fastighetsägare i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Befintliga och nyttillkommande allmänna ledningar inom allmän plats kan säkerställas genom ledningsrätt. Ansökan om bildande av ledningsrätt görs av ledningshavare hos Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning

Mark som enligt detaljplanen är utlagd som allmän plats ligger idag huvudsakligen på fastigheten Sjöbo 2:1. För allmän plats inom planen gäller enskilt huvudmannaskap. Inom planområdet finns idag en gemensamhetsanläggning Sjöbo ga:1 med ändamål: Vägar, ledningar för vattenavlopp, parkering, grönområden, strand och badplats, dricksvattenbrunn samt lekplats. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Mungasjöns samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggningen ska omprövas då dess ändamål ändras p g a nya vägsträckningar, fler naturområden och tillkommande fastigheter som ska anslutas. Den kan även behöva omprövas om nya funktioner tillförs t.ex. belysning och miljöbodar samt att vissa ändamål kan utgå t.ex. en otjänlig dricksvattenbrunn inom centrum-/förskoleområdet. Ansökan om att ompröva gemensamhetsanläggningen görs av samfällighetsföreningen hos Lantmäterimyndigheten.

Arrende

En tomt med byggnader i närheten av Mungasjön upplåts idag med arrende. Tomtplatsen ligger idag inom strandskyddat område. Tomtplatsavgränsningen för den befintliga arrendetomten ges i den nya detaljplanen möjlighet att avstyckas till en fastighet med ändamålet bostäder.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE I OMRÅDET

För allmän plats inom planen gäller enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna inom området har ansvaret för utbyggnad, samt drift och underhåll. Befintliga och kommande fastigheter har därför andelar i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening. En gemensamhetsanläggning bildas eller ombildas genom att ett anläggningsbeslut meddelas av lantmäterimyndigheten.

Anläggningsbeslutet avgör vad anläggningen ska bestå av och hur kostnaderna för dess utförande respektive drift ska fördelas mellan de fastigheter som har del i anläggningen.

Detaljplanen ger inom vissa områden av fastigheten Sjöbo 2:1 (som ägs och förvaltas av Mungasjöns samfällighetsförening) rättigheten att stycka av delar av fastigheten till andra ändamål (bostäder, centrumändamål, förskola eller odlingslotter). Beslut om att det ska få ske behöver tas på föreningens årsmöten eller enligt deras stadgar.

Inom kvartersmark avsedd för bostadsändamål så kommer samtliga fastighetsägare att ges en utökad byggrätt och möjlighet att bygga bostadshus och komplementbyggnader till en sammanlagd byggnadsarea (BYA) av 250 kvadratmeter. Det kommer dock att ställas krav på att fastighetsägarna är anslutna till det kommunala VA-nätet för att startbesked ska kunna beviljas i samband med att man vill utnyttja den utökade byggrätten.

Fastighet/ servitut	Konsekvens
Åbylund 2:2/Servitut 19-ROM-429.1	Det olokaliserade servitutet 19-ROM-429.1 för vattentäkt bör upphävas.
Sjöbo 2:1	Från fastigheten ges möjlighet att avstycka nya fastigheter för ändamålen centrum, förskola småbåtshamn, odlingslotter, tekniska anläggningar samt bostäder. Naturmark, Park och gator kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning och skötas av Mungasjöns samfällighetsförening.
Sjöbo 2:1-2:169, Sjöbo 2:171-2:193, Åbylund 2:3-2:67, Åbylund 2:72-2:76, Åbylund 2:79-2:93	Inom kvartersmark avsedd för bostadsändamål så kommer samtliga fastighetsägare att ges en utökad byggrätt och möjlighet att bygga bostadshus och komplementbyggnader till en sammanlagd byggnadsarea (BYA) av 250 kvadratmeter.
Kitslinge 1:3	Markområdet som en del av Kalkstensvägen ianspråktar, ca 700 kvm, planläggs som väg och ges möjlighet att fastighetsregleras till Sjöbo 2:1.
Sjöbo 2:1, 2:29, Åbylund 2:11, 2:12, 2:36 samt 2:37	Mindre markområden inom dessa fastigheter planläggs som områden som ska vara tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar. I detaljplanen markerat med ett [u].

EKONOMISKA FRÅGOR

Mungasjöns samfällighetsförening bekostar framtagande av detaljplanen. Mungasjöns samfällighetsförening bekostar förrättningskostnader i samband med fastighetsreglering av allmänplatsmark, avstyckning och försäljning av fastigheter. I samband med försäljning tar samfällighetsföreningen betalt för dessa kostnader av fastighetsköparen.

MälarEnergi har vid tidigare tillfällen informerat fastighetsägarna i området hur anslutning till det allmänna VA-nätet ska ske och även redovisat en preliminär anslutningsavgift.

Eventuell flytt av befintliga ledningar och kablar bekostas av exploatören.

ÖVRIGT

Vägnamn

Eventuellt så kan en ny väg inom planområdet behöva få ett eget namn om inte nya fastigheter kan få numrering till anslutande väg. Det är den kommunala lantmäterimyndigheten som namnsätter nya vägar.

TEKNISKA UTREDNINGAR

- Geoteknisk utredning, VFG Teknik år 2018.
- PM Dagvatten, Tyréns 2018-09-05, rev 2019-05-13

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Tyréns AB genom arkitekt Anna Maria Häggblom SAR/MSA och planarkitekt Henrik Siksjö. Från Stadsbyggnadsförvaltningen har Planarkitekt Marie Ahnfors varit handläggare.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Marie Ahnfors
Planarkitekt

Anna Maria Häggblom
Arkitekt SAR/MSA
Tyréns AB

Henrik Siksjö
Planarkitekt
Tyréns AB