



VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

DP 1805



Detaljplan för Gruffet 1:4 – 1:46 Gruffets Holme, Västerås

Laga kraft 2016-04-12

Antagandehandling 2015-03-08, rev. 2015-12-08, dnr: 2015/20-BN

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

PLANPROCESSEN

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under samrådsskedet för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten. I antagandeskedet antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Byggnadsnämnden beslutade februari 2014 om planuppdrag och i samband med det gavs beslut att skicka ut planen på samråd. Detaljplanen var ute på samråd under april månad. Efter samrådet har inkomna synpunkter sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse, planförslaget har i samband med det reviderats. Detaljplanen är nu redo för granskning. Detaljplanen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden under våren 2016.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Malin Björklund
Tel: 021- 39 32 52

Postadress:
Stadshuset
Byggnadsnämnden
721 87 Västerås

E-post:
byggnadsnamnd@vasteras.se
Hemsida: www.vasteras.se

Telefon:
Kontaktcenter: 021 – 39 00 00

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Planområdet ligger ca 10 kilometer sydväst om Västerås. Planområdet består idag av 42 tomter bestående mestadels av fritidshusbebyggelse men det finns även några åretruntboende. Flertalet av fastigheterna har nyligen investerat i en gemensam vatten- och avloppanläggning. Utbyggnaden av gemensam reningsanläggning har lett till ett intresse i området att bygga ut till året runt boende.



Översiktsskarta med infälld bild över bebyggelse och vägar inom området.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att få utökade byggrätter för fastigheterna Gruffet 1:5 – 1:46 inom befintlig tomtmark. Genom utökade byggrätter ges möjlighet till åretruntboende i området.

ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Syftet med planen är att pröva möjligheten till utökade byggrätter. Flertalet av fastigheterna har i samband med anslutningen till en ny gemensam vatten- och avloppsnät fått göra stora ombyggnationer för att kunna ansluta till nätet. Många vill även bygga nytt eller bygga ut.

Den växtlighet som finns inom tomtmarken ger karaktär och ett bra lokalklimat till området och bör bevaras i den mån det går. Då området förändras från ett fritidshusområde till ett område där

människor kan bo året runt ställer det ökade krav på gemensamma ytor såsom gator, platser för lek och umgänge, parkering för besökare och så vidare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Området ligger inom ett riksintresse enligt 4 kap 2§ MB som omfattar Mälaren med öar och strandområden. Enligt riksintresset ska turism och rörligt friluftsliv prioriteras särskilt. Inriktningen med lagen är att öka tillgängligheten till Mälaren och Mälarens stränder för allmänheten. Ingrepp i miljön får endast tillkomma om de inte möter hinder från de aktuella intressena.

Översiktliga planer

I Västerås Översiktsplan 2026, pekas området ut tillsammans med ett större område som täcker hela södra delen av kommunen som område där utveckling av turism och friluftsliv ska prioriteras. Detaljplanen överensstämmer med ÖP2026 utifrån en bedömning av de berörda strategierna för en hållbar utveckling.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Ingen detaljplan gäller inom eller i anslutning till planområdet.

Gällande områdesbestämmelser, *Förslag till områdesplan för område vid Lagersberg* med beslutsdatum 1986-02-18 och plannummer OB 937, medger 70 kvm våningsyta för huvudbyggnad och 30 kvm för uthus. Källare och inredd vind får inte anordnas. Områdesbestämmelserna gäller endast tomtmarken.

Områdesplan för Lagerbergs, antagen den 29 augusti 1985 (Öpl 34) gäller för de delar som inte omfattas av områdesbestämmelserna. Bedömningen i områdesplanen är att området anses fullt utnyttjat vad beträffar tomtindelningen. Ytterligare hus kan tillåtas på obebyggda tomter.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2014-02-20 § 32 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området samt att skicka ut den på samråd.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2014-02-20 § 32 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.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Gruffets Holme ligger vid viken Freden cirka 10 km från Västerås tätort och cirka 8 km från Kvicksund. Området nås via riksväg 56. Inom området finns 42 tomter och en fastighet som ägs gemensamt av tomtägarföreningen på området. Planområdet är cirka 1,3 hektar stort och omfattar befintlig sommarstugebebyggelse, del av infartsvägen, gemensamma ytor och tekniska anläggningar samt den gemensamma uppställningsplatsen för soptunnor.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna 1:5 – 1:46 är privatägda. Gruffet 1:4 ägs av tomtägarföreningen Gruffets Holme. I detaljplanens sydöstra gräns, utmed Gruffet 1:17 och Gruffet 1:40-46, finns ett markområde som är en sk marksamfällighet med ändamål avloppsdike. De fastigheter som har del i diket är Gruffet 1:17 och Gruffet 1:40-46 med vardera 10% samt Gruffet 1:4 med 20%. Marksamfälligheten är inte registrerad i fastighetsregistret. Om det vid framtida fastighetsbildning framkommer att marksamfälligheten inte längre behövs för sitt ursprungliga syfte möjliggör detaljplanen att berörda fastigheter kan utökas med den del av marksamfälligheten som angränsar till respektive fastighet.

OMRÅDESSTRUKTUR

Gruffets Holme består av ett fritidshusområde med gles bebyggelsestruktur där tomterna ligger placerade längs gatorna. Byggnaderna har anpassats till terrängen varför placeringen på tomten varierar. Det går att köra runt området med undantag från området med hus som ligger längst norrut. Området består av stora tomter som till stora delar består av sparad naturmark vilket bidrar till att området får en lummig känsla. Karaktären i området skiljer sig något mellan bebyggelsen vid vattnet där det är ganska små höjdskillnader och bebyggelsen i mitten av området som ligger på en höjd.

LANDSKAPSVÄRDEN

Den naturmiljö som finns inom planområdet består till stor del av tomtmark med varierande karaktär, alltifrån intensivt skött trädgård till naturmark med inslag av stengärdesgårdar, vilka kan ha en viktig ekologisk funktion och som dessutom är ett trevligt inslag i miljön. Stenmurarna i området bör i största möjliga mån bevaras. Övriga ekologiskt viktiga inslag är våtmarken, ett fåtal alar, gamla karaktärsgivande tallar samt blommande trädgårdsväxter och fruktträd. Häckar och buskar ger skydd åt småfåglar.

Landskapets inom planområdet består av en gles fritidshusbebyggelse som kan komma att förändras till sin karaktär i och med ett genomförande av detaljplanen. På sina håll kan man från gatorna få utblickar mot vattnet eller längre siktlinjer över området. Höga plank skulle hindra möjligheten till siktlinjer och förändra områdets ursprungliga öppna karaktär, och bör därför undvikas.

Lek och rekreation

Naturområden och vattenområden för rekreation och lek finns inom och i anslutning till planområdet. Gemensamma ytor finns för sport/lek och möjlighet att mötas och exempelvis fira midsommar och umgås över generationsgränserna. Tomterna är relativt stora varför möjligheterna att umgås på sin tomt är goda. Sittplatser på gemensamma ytor finns. Ingen lekplats för småbarn finns inom området, däremot bra möjligheter till lek och rekreation i naturen.



Möjlighet till rekreation och naturupplevelse finns inom området eller i dess närhet.

MARK OCH VEGETATION

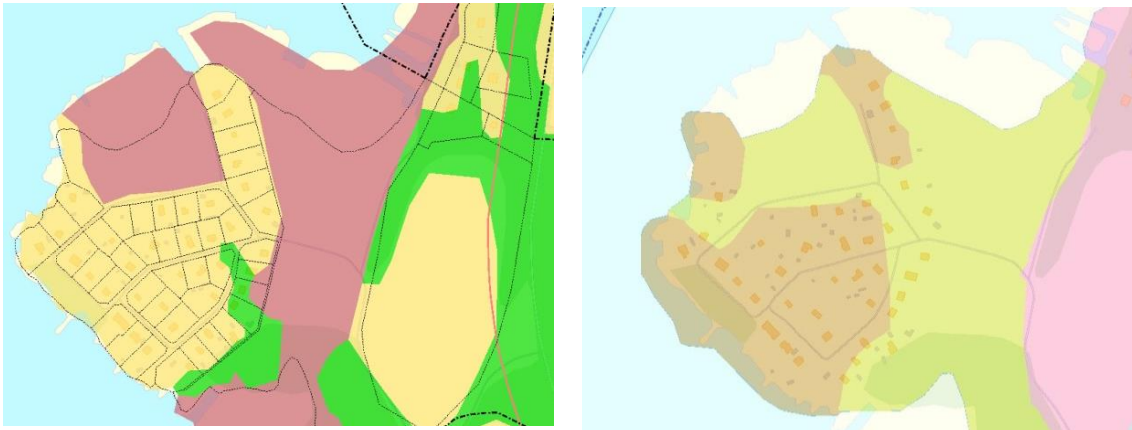
Till området kommer besökaren via en skogsväg som delvis är asfalterad. Skogen övergår i våtmark innan fritidshusbebyggelsen tar vid. Växtligheten inom de relativt stora tomterna är varierad, alltifrån trädgårdsväxter till orörda naturtomter med blandade trädslag. På sina håll finns en del gamla tallar som ger spännande karaktär åt området. De högsta höjderna finns i mitten av bebyggelseområdet och i de västra delarna av området. Skötseln varierar inom området. De gemensamma ytorna består till största delen av naturmark där mindre bryggor upptar delar av strandlinjen. Den sydvästra strandlinjen är relativt brant på sina håll. Det norra området består till största delen av vass, men närmast bebyggelsen finns en klippt gräsmatta som används till midsommarfirande och lek. Avgränsningarna mellan tomterna varierar alltifrån staket, plank, stengärdesgårdar, häckar med mera. Stigar leder ut till vattnet på sina håll där mindre båtbyggor ligger utspridda längs strandlinjen.

Jordarten inom området består av morän och lera. De flesta av byggnaderna står på morän. (se kartbild)

Höjdskillnaderna inom området uppgår till 3 - 4 meter. Landskapets karaktär bör vara normgivande vid förändringar. Byggnader bör utformas och placeras så att sprängning, schaktning, utfyllnad och trädfällning undviks.

Det finns uppgifter på att en radonmätning har genomförts på en av fastigheterna i området. Värdena som uppmätts ligger inom gränsvärdet för radon. Markens beskaffenhet gör att risken för radonförekomst får antas vara låga till normala. Kompletterande grund- och radonundersökning erfordras. Byggnader bör utföras på så sätt att grunden säkras mot radon såvida radonundersökningen inte visar på annat. Risk för förhöjda radonvärden kan finnas i området. Byggnader inom planområdet ska uppföras på så sätt att gränsvärden för radon inomhus inte överskrids.

Syftet med planen är att utöka byggrätter inom befintliga fastigheter varför naturmiljön utanför tomtmarken inte kommer att förändras. Naturmarken inom tomtmarken kan komma att förändras i och med större byggrätter. Planområdet ligger utanför avgränsningen till Västerås gröstrukturplan.



Vegetationen (vänster) består av äng/hed (rosa), skog (grön) och varierad vegetation inom exploaterad mark (gul). Jordarten inom området (höger) består av morän(brun), lera (grön)samt isälvsediment (rosa).



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 och anmälan göras till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Vattenområden

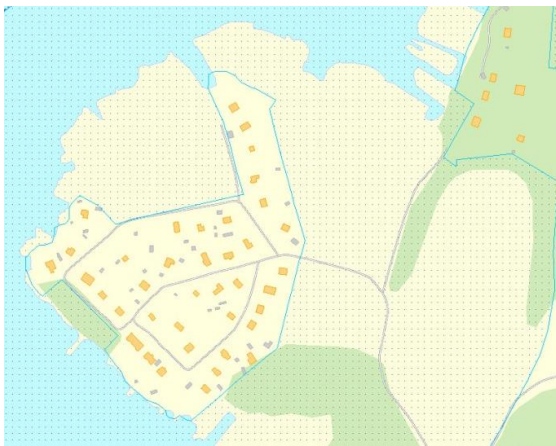
Inom planområdet finns det idag ett flertal bryggor med en längd upp till ca 25 meter. Strandskyddet kommer inte upphävas inom vattenområdet utan man kommer likt idag behöva söka strandskyddsdispens vid uppförande av nya bryggor inom detaljplanen.

STRANDSKYDD

Strandskyddet är idag upphävt inom bostadsfastigheterna (se kartbild), men i och med den nya detaljplanen så återinträder strandskyddet och strandskyddet måste prövas på nytt (MB 7 kap 18 g §). Strandskyddet upphävs inom angivet område med grund i följande särskilda skäl:

- MB 7 kap 18 c § pkt 1, området är redan idag ianspråktaget med byggnader på ett sätt som göra att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Då området redan idag är bebyggt saknar den därmed betydelse för strandskyddets syfte då strandzonen är ianspråktagen både ur djur- och växtliv synvinkel samt ur en allmän tillgänglighets synvinkel.

En bestämmelse införs i planen som anger att strandskyddet är upphävt i planområdet med undantag av det område som betecknats med a₁ - strandskyddat område.



Område som idag omfattas av strandskydd (prickat).

FORNLÄMNINGAR

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

BEBYGGELSE

Bostäder

Den arkitektoniska stilen på bebyggelsen är mycket varierad, alltifrån ursprungliga små pittoreska stugor till stora villor. Området är ursprungligen bebyggt med mindre sport- och fritishus från slutet av 30-talet och fram till idag med större bostäder. De flesta stugorna har även mindre komplementbyggnader på tomten. Om- och tillbyggnation har skett på flera fastigheter. Storleken och volymerna varierar. De flesta fastigheterna är enplanshus med undantag av några suterränghus. Fasaderna består i huvudsak av trä, stående eller liggande panel i varierande kulörer med några undantag. Flertalet av husen har sadeltak, ibland utbyggt med annan vinkel. Vissa hus har mansardtak eller valmat tak. Bebyggelsen är placerad utifrån terrängen varför bebyggelsens placering på tomten i förhållande till vägen varierar.

Nya byggnader bör 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 denna är en del i områdets karaktär.

Byggrätten utökas från nuvarande planbestämmelser där 70 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad gäller. Föreslagen största totala byggnadsarea är 150 kvm för huvudbyggnad inklusive vidbyggt bostadskomplement. Undantaget är det hus som ursprungligen använts som barnkoloni, Gruffet 1:14, vilken får nuvarande byggnadsarea på totalt 200 kvm bekräftad. Byggnadsarea är den area som byggnaden upptar på marken.

Gruffets Holme består idag av en varierande bebyggelse, men det finns vissa karaktärsdrag som håller samman området. Dessa karaktärsdrag är viktiga att försöka bibehålla även om många av fritidshusen omvandlas till åretruntbostäder i framtiden. Ny bebyggelse bör anpassas till områdets premisser vad gäller storlek, färg, form och material. Huvudbyggnaden får uppföras med en högsta nockhöjd på 7 meter. Komplementbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd på 4 meter. Anledningen till att nockhöjden är olika för huvudbyggnad och komplementbyggnad är för att tydligt markera skillnaden mellan byggnaderna och för att skapa luftutrymme mellan bebyggelsen. För att behålla landsbyggdskaraktären bör inte huvudbyggnad och komplementbyggnad byggas ihop.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Carport och komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från granntomt och minst 4 meter från gräns mot gata.

Detaljplanen begränsar antal huvudbyggnader och att enbart en huvudbyggnad får uppföras per fastighet, vilket innebär att inga nya fastigheter med hus kan tillkomma.



Den arkitektoniska stilen på bebyggelsen är varierad, alltifrån små pittoreska stugor till stora villor.

Offentlig och kommersiell service

Den närmsta och största staden med flertalet arbetsplatser är Västerås dit det är cirka 10 km. Staden erbjuder också ett stort utbud av offentlig och kommersiell service. Närmsta privata förskola finns inom cirka 1,5 km och kommunala förskolor inom cirka 5 km. Närmsta skola finns i Stora Ekeby, Ekebyskolan åk 1-6. En privat förskola finns i Kvicksund och även en mindre matvarubutik finns där, det är cirka 8 km till Kvicksund. I Dingtuna finns förskola och skola upp till årskurs 6. Där finns också en pizzeria och viss service (ej matbutik). Övrig kommersiell service finns i Hallstahammar, Kolbäck, Västerås eller Eskilstuna.

Gällande riktlinjer för skolskjuts mellan hem och skola är 2 km för årskurs 1-3, 3 km för årskurs 4-6 och 4 km för årskurs 7-9. Skolskjuts sker i första hand med allmänna kommunikationer och i andra hand med särskild skolbuss eller skoltaxi.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Väg 559 med anslutande mindre skogsväg fungerar som in- och utfart till området från riksväg 56 dit det är cirka 300 meter. Strax innan fritidshusområdet går vägen över en våtmark. Det finns risk att denna svämmas över i framtiden vid stigande vattennivåer. Åtgärder kan därför behöva vidtas. Inom området finns grusvägar i anslutning till fastigheterna. Det går att köra runt området med undantag från det område med hus som ligger längst norrut. Vägbredden inom området varierar. Allt vägnät inom planområdet har enskilt huvudmannaskap.

Parkering av motorfordon eller cykel sker på egen tomt. Tillfälligt går det även att parkera längs vägen där bredden tillåter eller vid en enklare bilparkering på den gemensamma marken i norra delen av planområdet.

Planförslaget innebär inte några betydande ändringar av vägstrukturen inom området. I detaljplanen ansluts alla fastigheter till nätet av lokalgator. Vägarna inom området består av mindre grusvägar där körbanebredden varierar. Då det handlar om en liten grupp med bebyggelse och sopbil ej behöver köra in i området kan vägarna inom området dimensioneras för att klara möte mellan bil och cykel vilket kräver en körbana på 3,5 meter. Vid smala gator har sidoområdet en viktig funktion som översvepningsyta för stora fordon såsom flyttbilar med mera. Vägområdet bör innehålla plats för diken för att klara avvattnings av vägarna samt för att klara snöupplag vintertid. Vägarna behöver klara tung trafik vid exempelvis anläggningsarbeten. Bredden mellan de bebyggda fastigheterna möjliggör ett vägområde på i snitt ca 5 meter, men vägbredden varierar från 3 till 7 meter.

Gång- och cykelvägnät

Det finns inga separerade trottoarer eller cykelvägar inom området. Gång- och cykeltrafik sker inom samma utrymmen som biltrafiken. Det finns inget gång- och cykelvägnät i anslutning till området, men på mindre vägar går det att ta sig med cykel till bland annat Kvicksund.

Kollektivtrafik

Det är cirka 300 meter till närmsta busshållplats där linje 32 går. 32 är en förortslinje främst för elever att resa till/från skolan men linjen är öppen för alla. Bussen går från Törunda till Västerås och har en avgång på morgonen till Västerås och en avgång på kvällen tillbaka till Törunda. Planläggning inom området kan ge underlag för ökad turtäthet och bättre sträckning av busstrafiken. Vid större underlag för eventuell utökning av kollektivtrafik kan det även vara av vikt att se över hållplatslägen samt anslutningar till hållplats Gruffet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

35 av de 42 fastigheterna (81 %) är anslutna till en gemensam vatten- och avloppsanläggning. Vissa av dessa fastigheter tillhör samma fastighetsägare. Anläggningen består av ett vattenverk med slamavskiljare och reningsanläggning.

För att bli beviljad bygglov behöver fastighetsägaren vara tvungna att vara anslutna till en godkänd vatten- och avloppsanläggningen. Det betyder att anläggningen behöver vara godkänd

utifrån de krav som finns vid den tidpunkt när bygglovet ska bedömas. Villkoret finns inskrivet i planbestämmelserna under rubriken *Administrativa bestämmelser*.

De befintliga anläggningarna som finns i området för hantering av dricksvatten och avloppsvatten så som vattenverk och brunnar bekräftas i detaljplanen dels genom markanvändningen teknisk anläggning E och dels genom en upplysning att park och naturmark för rening av vatten får uppföras. Inom beteckningen Natur₁ får pump och slamavskiljare uppföras och inom beteckningen Park₁ får markbädd uppföras.

Dagvatten

Dagvatten infiltreras inom området via tak och stuprör ner i marken. Vid höga vattenflöden rinner delar av vattnet direkt ner i Mälaren utan infiltration. Fastigheter på morän beräknas ha större möjlighet till snabb infiltration än fastigheter på lera.

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt. Regnvatten och takavrinning ska infiltreras på den egna tomten så långt som markförutsättningarna tillåter 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.

Uppvärmning

Allmänna krav på energiförbrukning som framgår av Boverkets byggregler, BBR, gäller generellt. Det är dock viktigt att vi successivt minskar användningen av el för uppvärmning. Västerås stad har därför som mål att nya byggnader ska uppföras enligt principerna för lågenergihus. Detta gäller även för tillbyggnader och vid ombyggnation. Ur miljösynpunkt bör direktverkande el, elpanna eller olja inte användas som uppvärmningskälla. Möjliga alternativa uppvärmningssystem är värmepump, pelletspanna eller solfångare. Fjärrvärmnätet är inte utbyggt till området och det är inte heller aktuellt att bygga ut det till området.

El, tele, bredband

Samtliga fastigheter är anslutna till, eller kan anslutas till, befintligt elnät. Det finns en transformator som bekräftas i detaljplanen genom planbestämmelsen E₁.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Enligt effektmålen i Västerås stads avfallplan ska det i alla nya detaljplaner för nya bostadsområden (fem hushåll eller fler) finnas utrymmesreservat för gemensamma avfallslösningar. Det innebär att organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje bostadsområde i miljöbodar eller liknande. Genom att planera var och hur den gemensamma avfallslösningen ska placeras och utformas i varje nytt bostadsområde underlättas sorteringen för boende vilket bidrar till att varje enskilt hushåll sorterar mer. Fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar ska enligt avfallsplanen utvecklas genom att anvisa platser för avlämning samt reservera plats åt dessa vid detaljplanering och nybyggnation. Skriften *Råd och anvisningar för avfallsutrymmen samt transportvägar* ska vara styrande vid planering av gemensam avfallslösning.

Närmsta återvinningsstation för förpackningar finns idag i Dingtuna. Närmsta återbruk finns på Bäckby, i västra Västerås.

Inom planområdet föreslås befintlig plats för soptunnor som plats för sopsortering med planbestämmelsen **ÅTERVINNING**. Detaljplanen ger möjlighet att utöka sopsorteringsplatsen

något för att underlätta för renhållningsbilen. Platsen ligger bra lokaliserad vid infarten/utfarten till området. Beslut om vilka typer av avfallsutrymmen som ska finnas inom Gruffet tas av tomtföreningen i dialog VafabMiljö.

RESURSHUSHÅLLNING, ÅTERANVÄNDNING

Det finns begränsade möjligheter till återvinning eftersom att de befintliga fastigheterna är gamla. Byggmaterialen bör vara resurssnåla både i tillverknings- och byggprocessen. Lokalt tillverkade material som inte kräver långa transporter bör användas. Material ska vara miljöanpassade och innehålla naturvänliga produkter. De ska kunna återanvändas och återvinnas när byggnaderna rivs.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet, trygghet

Området är relativt flackt mot vattnet, men en höjdskillnad på tre-fyra meter finns i de västra delarna av planområdet. Markens tillgänglighet får anses vara god för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. God tillgänglighet ska säkerställas till husens entréer, gator och friytor.

Störningar

Några större permanenta störningar i och med ett genomförande av planen är inte sannolikt. En omvandling från fritidshusområde till åretruntboende innebär mer trafik inom området vilket för med sig mer ljud mot dagens situation.

Tillfälliga störningar i samband med genomförande av planen kan förekomma i form av buller, vibrationer och liknande vid byggnation och markarbete.

Översvämning

En översvämningssstudie finns framtagen för Mälarens strandlinje (se bild nedan) för att visa vad som händer om vattennivån i Mälaren höjs. Stora delar av området utefter stranden är flackt och riskerar att översvämmas. Vissa av fastigheterna som ligger nära strandlinjen riskerar även att drabbas.

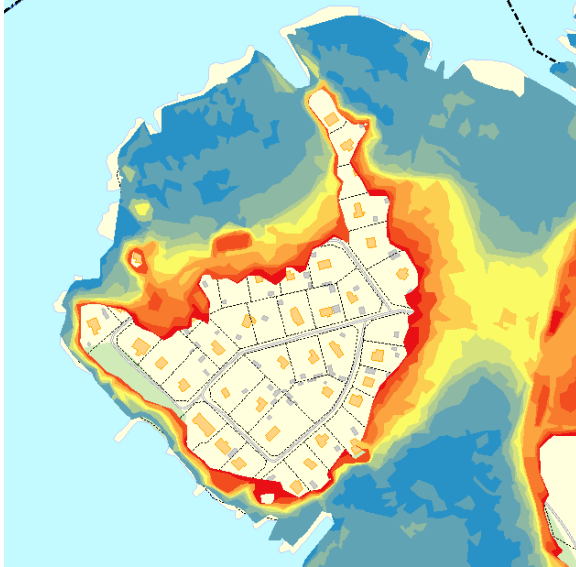
Länsstyrelserna kring Mälaren har nyligen tagit fram nya riktlinjer när det gäller översvämning. Riktlinjerna har två olika nivåer; en för samhällsfunktioner och ny sammanhållenbebyggelse (+2,7) samt en för enstaka mindre värdefulla byggnader (+1,5 RH2000). Planområdet har bedömts tillhöra kategorin som ska klara +2,7, detta gäller nytillkommande bebyggelse och det kommer därför bli viktigt hur husen placeras på tomten.

I plankartan finns en generell planbestämmelse att nya tekniska installationer under +2,7(RH2000) ska översvämningssäkras, samt att lägsta grundläggningsnivå för bostäder ska vara +2,7 (RH2000).

Översvämningensrisken kommer påverka placering av bostadshus vid nybyggnation inom de tomter som finns inom riskzonen. De tomter där man inte kan klara översvämningensrisken genom placering kommer tomten behöva fyllas ut, för att nytt bostadshus ska klara översvämningensrisken. Hur fastigheten klarar översvämning ska granskas i samband med bygglov, vid nybyggnation eller större tillbyggnad som kan motsvaras vid en nybyggnation ska man kunna visa på att

översvämningsnivån klaras. Anpassningarna som krävs för att klara översvämningsrisken kan påverka tillgängligheten till vissa tomter.

Förutom en del av fastigheterna så ligger även delar av tillfartsvägen till området i riskzonen för översvämning.



Områden med översvämningsrisk.

Olycksrisker

Ett sakkunnigutlåtande från Mälardalens Brand- och Räddningsförbund, redovisar förutsättningar för räddningsingripande såsom framkörningstider och brandvattenförsörjning:

Riskinventering

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde, således finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Framkörningstider

Enligt planen finns bostadsbebyggelse i form av villor och fritidshus vilket klassificeras enligt MBR:s riktlinjer som E-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Inga brandposter finns i området sedan tidigare. Krav på ett brandpostnät föreligger inte eftersom området inte innefattar tätortsbebyggelse, där minst 200 invånare är grundkravet för att klassificeras som tätort.

Skyddsanordningar, skyddszoner

Riksväg 56 utanför planområdet är en primär transportled för farligt gods. Det är 300 meter mellan väg och bebyggelse. Bedömningen är att risken för skada på grund av olycka på vägen är liten. Alternativa vägar finns att ta sig till och från området.

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen ger möjlighet att bygga ut och bo året runt på Gruffets Holme. Boendet är attraktivt med närhet till rekreation och viken Freden med bad och båtliv. En förändring av områdets karaktär är dock oundviklig då de små fritidshusen successivt kan ersättas av större åretrunthus med tillhörande komplementbyggnad, carport och tak över uteplats. På många fastigheter har påbyggnader redan skett och husens utformning varierar. Genom planbestämmelser kan området få en mer enhetlig utformning som håller samman områdets karaktär. Viss vegetation kan komma att behöva tas bort vid markarbeten inför byggnation vilket kan påverka landskapsbilden. De stora tomtorna ger möjlighet till byggande anpassat till terrängen.

Åretruntboende kan initialt medföra ökad trafik då områdets läge och brist på kollektivtrafik bidrar till att ett bilberoende boende skapas. För barnfamiljer kan det innebära skjutsandet av barn till olika aktiviteter och för äldre personer ett behov av hemtjänst tidigare. Varje hushåll beräknas generera cirka 6 resor per dag. Den måttliga trafikmängden i det lokala gatunätet och fordonens hastighet bedöms dock knappast förorsaka några störningar vad gäller buller och avgaser. Transporter mellan bostad och arbetsplats samt till service innebär en ökad miljöbelastning i form av luftföroreningar och ökad användning av fossila bränslen.

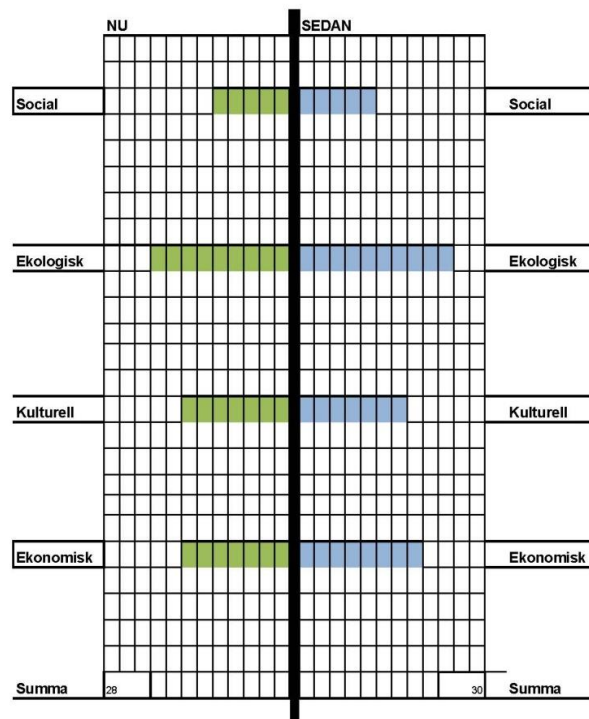
Att bo på landsbygden innebär ofta långa avstånd till service som skola/förskola, livsmedelsbutiker och annan centrumhandel samt sämre kollektivtrafikförbindelser. Dessa faktorer kan dock vägas upp av närhet till naturen, en god bebyggelsemiljö och en sund miljö utan buller eller föroreningar. Åretruntboende kan i förlängningen också ge underlag för en utökad turtäthet. Utökade byggrätter inom område som redan har tagits i anspråk för bebyggelse där infrastruktur med mera redan finns utbyggt är bättre än att ta ny mark i anspråk utspritt på landsbygden.

MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2014-02-20 § 32 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§.

HÅLLBARHETSFYRAN

Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadsförvaltningens verktyg för att utreda hur planen påverkar miljön i området och visa om planområdet förbättras från nuvarande förhållanden till framtida användning avseende social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet. Bedömningen redovisas i nedanstående diagram.



Samlad bedömning

Hållbarhetsbedömningen visar att ett genomförande av planen skulle öka den ekologiska och ekonomiska hållbarheten något. Det beror främst på att ett genomförande av planen gör det möjligt för fler att bo inom området året runt, vilket är bra ur hushållningssynpunkt, att marken utnyttjas mer effektivt. När området ombildas till fler åretruntboende kan underlaget till kollektivtrafik förbättras något, vilket kan leda till ökad turtäthet och miljövänligare transporter. Prognoserna för en sådan utveckling är dock osäker.

MILJÖKVALITETSNORMER

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Vattenförekomster

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster överskrids, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att området är fritt från markföroreningar och att lämpliga åtgärder för rening av dagvatten från vägar genomförs.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATIONSFRÅGOR

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Det är enskilt huvudmannaskap inom detaljplanen Gruffets Holme det vill säga kommunen är inte huvudman för allmänplatsmark. Alla allmänna platser ska ha en huvudman och om det finns särskilda skäl för det får kommunen bestämma att en detaljplan ska ha enskilt huvudmannaskap (PBL 4:7). Gruffets Holme är idag ett fritidshusområde och detaljplanen tillåter att området på sikt utvecklas till ett område med permanentbostäder. Troligtvis kommer det att dröja många år innan fritidshusbebyggelsen har omvandlats till permanentbostäder. Vägarna inom området har godtagbar standard för hur området ser ut idag men håller inte en kommunal standard. Vägarna inom Gruffets Holme sköts och nyttjas idag enbart av fastighetsägarna inom detaljplanen.

För att ändra huvudmannaskap inom en detaljplan krävs en planändring. Om förutsättningarna i framtiden skulle ändras och kommunalt huvudmannaskap därmed skulle bli aktuellt så behöver vägarna inom området ses över för att uppgraderas till kommunal standard. En gatukostnadsutredning kommer då troligtvis att genomföras och kostnaden för standardshöjningen kan kommunen därefter besluta att ta ut av fastighetsägarna.

Med anledning av att området är ett fritidshusområdet och att vägstandarden inte håller kommunal standard anser kommunen att det bedöms finnas särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna inom detaljplanen Gruffets Holme.

De enskilda fastighetsägarna ansvarar för planens genomförande på egen fastighet. Med anledning av det enskilda huvudmannaskapet för allmän platsmark är det även upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma hur den allmänna platsen ska ordnas och underhållas. Det är alltså de boende som har ansvar att tillse att detaljplanen genomförs enligt planens intentionen även för de allmänna platserna. Vanligtvis ansöker de boende om att bilda en gemensamhetsanläggning för de gemensamma ytorna (allmänna platsmarken). För att förenklar den framtida förvaltningen av gemensamhetsanläggningen kan de boende även välja att bilda en samfällighetsförening.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

Detaljplanen medger ingen bildning av nya fastigheter. Däremot möjliggör detaljplanen utökning av befintliga bostadsfastigheter utmed strandlinjen och utmed sydöstra delen av planområdet. Ansökan om lantmäteri-förrättning görs till lantmäteri-myndigheten i Västerås stad av berörda fastighetsägare.

Servitut och ledningsrätter

Servitut finns inom planområdet. Inrättande av nya servitut är inte nödvändig för planens genomförande.

Gemensamhetsanläggning

Inom detaljplanens område finns idag en gemensamhetsanläggning med ändamål vatten- och avloppsanläggning, Gruffet ga:1, bildad 2009-12-22. Flertalet av fastigheterna inom detaljplaneområdet är deltagande fastigheter i Gruffet ga:1. Förvaltare av Gruffet ga:1 är Gruffets Holmes vatten- och avlopp samfällighetsförening. Sedan januari 2015 finns en ansökan hos Lantmäteri-myndigheten i Västerås kommun om omprövning av gemensamhetsanläggningen (ärendenummer U155007).

Det är s.k. enskilt huvudmannaskap för all allmän platsmark (såsom t ex gata, natur och miljöstation) inom detaljplanen. Detta medför att det är upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma hur den allmänna platsen ska ordnas och underhållas. Normalt hanteras detta genom att man i enlighet med anläggningslagen ansöker om att bilda en gemensamhetsanläggning. De deltagande fastigheterna är samtliga fastigheter inom detaljplaneområdet. Vid anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och utförande. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten i Västerås kommun av berörda fastighetsägare. För att förvalta gemensamhetsanläggning som inrättas kan samfällighetsförening bildas i direkt anslutning till lantmäteriförrättningen.

Ledningsrätt

Den befintliga transformatorstationen som är placerad inom Gruffet 1:3 är markerad med E₁-beteckning i detaljplanen. För att säkra den kan ledningsrätt sökas hos Lantmäterimyndigheten i Västerås kommun av ledningshavaren.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Detaljplanen möjliggör utökning av Gruffet 1:5-6, Gruffet 1:11-13 och Gruffet 1:14-17 mot strandlinjen. Även Gruffet 1:40-46 ges möjlighet att utökas om det i framtida lantmäteriförrättningen framkommer att befintlig marksamfällighet inte längre behövs för sitt ursprungliga syfte. De aktuella fastigheterna kan då utökas med den del av marksamfälligheten som angränsar till respektive fastighet.

Gruffet 1:4 kommer härnäst endast att beröras av mark som är planlagt för allmän plats. Gruffet 1:3, 1:4 och Gruffet 1:50 upplåter idag utrymme för Gruffet ga:1. Efter genomförandet av detaljplanen kommer fastigheterna att upplåta utrymme för allmän plats och eventuell framtida utökning av den befintliga vatten- och avloppsanläggningen.

Alla fastighetsägare inom området får utökade byggrätter med huvudbyggnad på 150 kvm exklusive carport och skärmtak. Undantaget är Gruffet 1:14, vilken får nuvarande byggnadsarea på 200 kvm bekräftad. Byggnadsarea är den area som byggnaden upptar på marken.

Bygglov får inte ges förrän fastigheten anslutits till den gemensamma vatten- och avloppsanläggning för området.

I samband med genomförandet av detaljplanen där inrättande av gemensamhetsanläggning lämpligen inrättas för all inom detaljplanen utlagd allmänna platsmark kommer samtliga fastigheter inom detaljplanen att få del i den blivande gemensamhetsanläggningen.

Följande åtgärder är befriande från krav på bygglov:

- Ändrad användning till kontor och hantverk. Högst 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgiften är plankostnaden fördelat på antal fastigheter. Planavgiften tas ut i samband med bygglov. Kostnader för eventuell upprustning av befintligt gatunät och teknisk försörjning åvilar fastighetsägarna inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Planområdet är anslutet till befintliga system för el och tele. Eventuella omläggningar vid nybyggnationer och ändringar bekostas av exploatören.

Planområdet ingår inte i Mälarenergis verksamhetsområde när det gäller vatten och avlopp. Bygglov lämnas först när fastigheten anslutits till gemensam vatten- och avloppsanläggning för området.

Planområdet ingår i Mälarenergi Elnät ABs koncessionsområde. Eventuell flytt eller förändring av befintliga elanläggningar utförs av Mälarenergi Elnät AB men bekostas av exploatören. Eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs hos Mälarenergi Elnät AB. I övrigt gäller att befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs hos "ledningskollen.se".

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av Stadsbyggnadsförvaltningen genom Malin Björklund tillsammans med Jenni Kullinger, Stadsbyggnadsförvaltningen, Maud Eskilsson, Kommunala lantmäteriet, Stadsbyggnadsförvaltningen, Kristin Norberg, Fastighetskontoret, Jan Melander, Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen, Agnes Lindblom, Tekniska kontoret och Lars Engström, Mälarenergi.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hans Larsson
Planchef

Malin Björklund
Planarkitekt