

Detaljplan för Tångsta, Harkie-Kärrbo, Västerås Dp1812

PLANBESKRIVNING
2019-09-17
GRANSKNINGSHANDLING
Standardförfarande
Granskningstid: 4 – 25 oktober 2019
Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås Stad
Diarienummer 2017/00055

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANFÖRSLAG	4
Övergripande gestaltningsidé	4
Bebyggelse	4
Mark och natur	4
Infrastruktur	6
Risker och störningar.....	7
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	8
Organisationsfrågor	8
Fastighetsrättsliga frågor	8
Tekniska frågor.....	9
Anmälan och tillstånd.....	9
Ekonomiska frågor	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	10
Miljökvalitetsnormer	10
Hållbarhetsfyran	10
FÖRUTSÄTTNINGAR	11
Ägoförhållanden	11
Tidigare ställningstaganden.....	11
Platsanalys	11
Bebyggelse	12
Mark och natur	13
Infrastruktur	14
Risker och störningar.....	14

Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa större byggrätter inom befintligt fritidshusområde; möjliggöra för att bredda Tångstavägen; samt säkerställa en god vatten- och avloppslösning. Planen syftar även till att säkerställa allmänhetens tillgång till Mälaren samt värna om områdets karaktär av småhusbebyggelse på naturtomter.

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter (Tångsta 1:2-1:29) inom planområdet är privatägda utom Grissle 1:9 (stranden och Mälaren) som ägs av Västerås stad och Tångsta 1:31 (skogen norr om Tångstavägen) som ägs av Västerås kyrkliga samfällighet.

Huvuddrag

Planen innebär ingen ändrad bebyggelsestruktur men möjliggör för breddning av Tångstavägen och säkerställer allmän platsmark längs med Mälaren. Planområdet kommer att kunna fungera som ett område med såväl permanent- som fritidsboende. Inom alla bostadsfastigheter möjliggörs större byggrätter. Området kommer gradvis kunna omvandlas från ett fritidshusområde till ett område för mer permanentboende. En förlängning av en grusad stig in i området västerifrån möjliggörs för att säkerställa förutsättningar för räddningsingripande i händelse av brand.

Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Läge

Planområdet ligger i Harkie, omkring 20 km med bil från Västerås, cirka 14 km fågelvägen. Storlek planområde: ca 8,5 hektar.

Medverkande tjänstemän

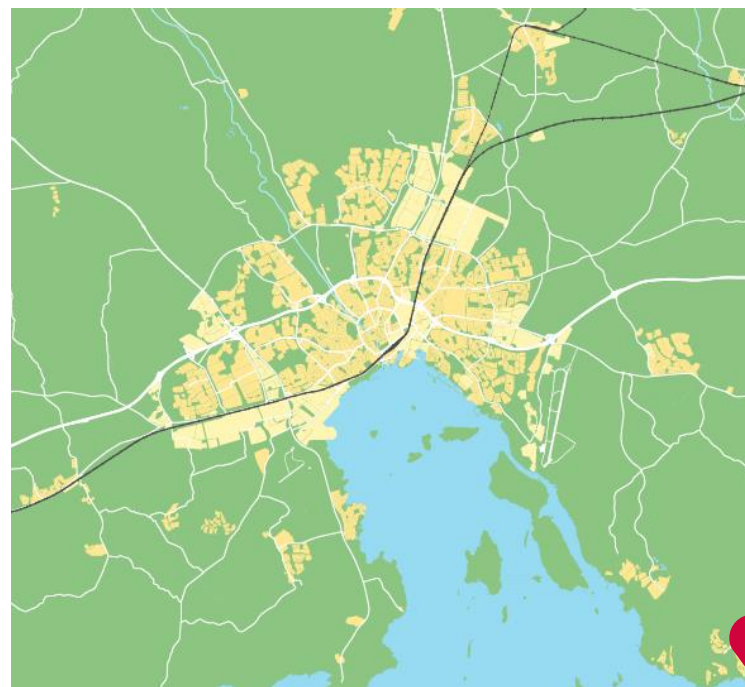
Planförslaget har utarbetats av planarkitekt Viktor Brandt Johnson, planarkitekt Alexander Öhgren och planeringsstrateg Hans Larsson i samarbete med kompetenser från Västerås stad.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2014-06-12 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Samråd

Detaljplanen har varit ute på samråd mellan den 3 och 31 maj 2019.



Planförslag

Övergripande gestaltningsidé

Det är viktigt att de nuvarande värden som finns inom planområdet tas tillvara. Vegetationen bör till stor del bevaras för att planområdet om möjligt ska behålla sin nuvarande karaktär. Många fastigheter i Tångsta är så kallade naturtomter, med höga träd tätt inpå bebyggelsen. En del av karaktären i området är de stora fastigheterna. Det är önskvärt att karaktären på fastigheterna behålls även efter att byggrätterna utökats.

Bebyggelse

Bebyggelse

Den huvudsakliga markanvändningen i planområdet är bostäder. För att öppna upp för ökad möjlighet till annan användning än enbart bostäder medger detaljplanen även att 25 % av bostadens bruttoyta får kontor eller hantverk som inte är störande för omgivningen (**B₁**). Inredning av kontor och hantverk är befriade från bygglov (*generell bestämmelse* under rubriken *Ändrad lovplikt, lov med villkor*).

För att bevara områdets karaktär av friliggande låga byggnader på naturtomter begränsar detaljplanen:

- byggnaders totala byggnadsarea till 250 m² per fastighet varav enskilda komplementbyggnader högst får vara 75 m² (*generell bestämmelse* under rubriken *Utnyttjandegrad/fastighetsdelning*).
- huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns; komplementbyggnad minst 1 meter från fastighetsgräns (*generell bestämmelse* under rubriken *Placering*).
- enbart friliggande bostadshus (*generell bestämmelse* under rubriken *Utformning*).
- högsta tillåtna nockhöjd är 7 meter över medelmarknivå för huvudbyggnad och 4,5 meter över medelmarknivå för

komplementbyggnad (*generell bestämmelse* under rubriken *Utformning*).

I området närmast natur (**NATUR₁**) från kvartersmark (**B₁**) får enbart komplementbyggnader uppföras för att motverka att stora huvudbyggnader placeras för nära vattnet och därmed störa landskapsbilden från Mälaren (**korsmark** på **B₁**). Om byggnader uppförs på korsmarken närmast naturmark (**NATUR₁**) behöver fastighetsägaren se till att en tydlig gräns finns mellan bostadsfastighet och allmän plats, exempelvis via staket, häck eller synlig åtskillnad i skötseln av markvegetation. Detta för att inte utvidga hemfridszonen ut på allmän platsmark.

Mark och natur

Naturmiljö

För att bevara områdets karaktär krävs marklov för att fälla ädellövträd (alm, ask, avenbok, bok, ek, lind och lönn) och tallar med diameter större än 30 cm (*generell bestämmelse* under rubriken *Mark och vegetation*). Av samma anledning ska sprängning och utfyllnad i största möjliga utsträckning undvikas (*generell bestämmelse* under rubriken *Mark och vegetation*).

Lek och rekreation

I detaljplanen slås fast att den kommunala marken närmast Mälaren ska vara naturmark med enskilt huvudmannskap tillgänglig för allmänheten (**NATUR₁**). Det är mycket viktigt att det inte uppfattas som att hemfridszonen på fastigheterna som gränsar mot naturmarken inkräktar på denna. Det är därmed av stor betydelse med en tydligt utmarkerad fastighetsgräns, i synnerhet i de fall där komplementbyggnader ligger inom fem meter från fastighetsgräns.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning till husens entréer, gångstråk och vägar samt friytor enligt gällande lagstiftning.

Vattenområden

Detaljplanen medger att befintliga bryggor tillåts längs stranden (**W₁**). Strandskyddet gäller fortfarande inom natur- och vattenområde vilket innebär att det krävs strandskyddsdispens för att anordna nya bryggor. Dessutom krävs tillåtelse från markägaren. Användningen av bryggorna ska i största mån samordnas så fastighetsägarna inom området kan nyttja befintliga bryggor för bad och båtplats enligt gällande servitut.

Allmänheten har möjlighet att tillfälligt nyttja befintliga bryggor för att exempelvis bada eller lägga till med kanot då de inte är inom hemfridzonen för någon privat fastighet. Rätten till detta förutsätter att bryggägaren inte hindras i användningen av sin brygga.

Strandskydd

Strandskyddet kommer att återinträda i och med den nya detaljplanen och måste därför prövas på nytt. Planområdet ligger inom 300 meter från Mälaren och omfattas därför av strandskyddets återinförande.

En stor yta består idag av bostadsfastigheter med tillhörande vägar. Detta område bedöms sakna betydelse för strandskyddets syften att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Närmare stranden finns ett naturområde, samt ett vattenområde med bryggor som är viktigt för strandskyddets syften. Längst västerut i detta område finns en grusad stig som anlades som arbetsväg i samband med att kommunalt VA drogs in i Tångsta. För att möjliggöra att brandkårens tankbil i händelse av brand kan koppla på brandpost vid Lybeck och sedan köra in i Tångsta behöver denna stig förlängas till släppet mellan fastigheterna Tångsta 1:13 och 1:6.

Naturområdet har haft häckar och annan vegetation som ger signaler om att det är privat mark. Under vår och sommar 2019 har åtgärder genomförts för att förbättra allmänhetens tillgång till den strandskyddade naturmarken närmast vattnet. Åtgärderna inkluderar tydliga passager i häckar och buskage och en

upptrampad stig för fotgängare som förstärker allmänhetens åtkomst till området. Vidare har gräsmattor på naturmarken som tidigare klippts i strid med strandskyddet slutat skötas vilket tydliggör fastighetsgränser och att naturområdet är tillgängligt för allmänheten.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark (**a₁**). Särskilt skäl till upphävandet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (Miljöbalken 7 kap 18c § 1.). Strandskyddet upphävs inte inom den kvartersmark på fastighet Tångsta 1:2 som inte innefattas av gällande områdesbestämmelser för området.

Strandskyddet upphävs även för en del av naturmarken i den västra delen av planområdet som idag delvis innefattas av en grusad stig (**a₁**). Stigen behöver förlängas ca 30 meter för att möjliggöra ett ingripande i händelse av brand i Tångsta. En förlängning av stigen bedöms inte försämra allmänhetens tillgång till strandområdet då åtgärden snarare ökar förutsättningarna för att ta sig in i området. Påverkan på växt och djurliv bedöms som liten. Särskilt skäl till upphävandet är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.



Upptrampad stig på Västerås Stads fastighet Grissle 1:9. Marken har tidigare varit privatiserad och gräset klippts av stugägare i strid med strandskyddet, men under 2019 har det fått växa fritt. Allmänhetens tillgång och förutsättningar för djur och växtliv har förbättrats.

Infrastruktur

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintligt vägnät tillvaratas i detaljplanen. Med ett ökat åretruntboende i Tångsta kan behovet för att rusta upp Tångstavägen öka. Vägen kommer att kunna breddas om huvudmannen för Tångstavägen beslutar att göra detta (**prickmark** kring befintlig väg på **B₁**). Det finns inga planer att anlägga ny GC-väg till Tångsta. Ökat permanentboende kan leda till ökade kostnader för färdtjänst.

Detaljplanen möjliggör att en vändplan skapas i västra delen av Tångsta genom att den vändplan som tillhör Tångsta 1:3 överförs till Tångstavägen genom markköp och fastighetsreglering. Om detta sker så föreskriver detaljplanen att vändplanen byggs om, så att Tångsta 1:3 kan behålla parkeringsplatser vid gatan.

En befintlig grusad stig (**stig₁**) som ansluter området till Lybecks Ringväg på fastigheten Grissle 1:9 i planområdets västra del föreslås breddas något och förlängas ca. 30 meter fram till släppet mellan fastigheterna Tångsta 1:13 och 1:6 för att möjliggöra framkörning av tankbil i händelse av brand. Stigen anlades i samband med indragning av kommunalt VA i Tångsta och är i nuläget försedd med en bom vid infarten. Stigen kommer även fortsättningsvis vara avsedd för i första hand fotgängare men ska utformas enligt MBR:s föreskrifter med tre meters bredd och tillräckliga svängradier. Eftersom Mälarenergis ledningar ligger under större delen av stigens läge måste anordnandet av stigen och eventuell grävning anpassas så ledningarna ej skadas. Marklov ska sökas i samband med förlängning av den grusade stigen.

För att säkerställa allmänhetens tillgång till marken närmast vattnet planläggs befintlig upptrampad stig (**stig₂**) på fastigheten Grissle 1:9.

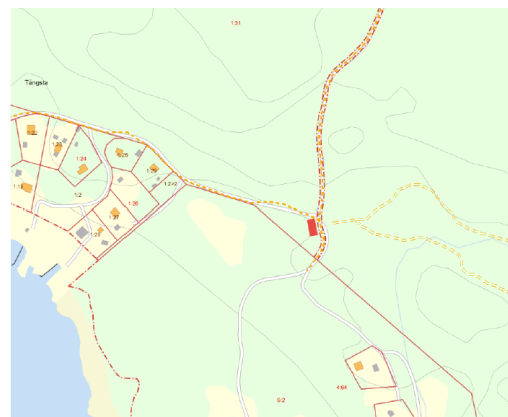
Parkering och angöring

Bil- och cykelparkering anordnas på den egna fastigheten.

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Avfall bör samlas i någon form av gemensamhetslösning som utöver rest- och matavfall även bör inrymma förpackningar, glas och tidningar. Inom planområdet finns inte mark specifikt avsatt för miljöbod, men överenskommelse mellan Tångsta sommarstugeförening och fastighetsägare för Tångsta 1:31 finns för att uppföra miljöbod strax öster om planområdet (se figur nedan).

För anvisningar och de senaste råden inom avfallshantering i Västerås stad bör dialog ske med VafabMiljö. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser.



Figuren visar var miljöbod planeras.

Teknisk försörjning

Ett mindre område norr om fastigheten Tångsta 1:9 reserveras för befintlig nätstation (**E₁**). Nätstationens placering och begränsning av markens bebyggande (**prickmark**) säkerställer bebyggelsefritt inom 5 meter.

För att minska risk för utsläpp från enskilda avloppslösningar och säkerställa en god VA-lösning krävs att bostadsfastigheten är ansluten till kommunal VA innan bygglov för utökning av byggrätter kan ges (**generell bestämmelse** under rubriken *Ändrad lovplikt, lov med villkor*). Med utökning av byggrätt avses den

ökning som föreslås i denna detaljplan i jämförelse med tidigare områdesbestämmelse (byggrätt 95 m² per fastighet varav 65 m² tillåts för huvudbyggnad och 30 m² för komplementbyggnad).

Mälarenergis ledningar för VA och bredband, såväl inom kvartersmark som naturmark, skyddas med markreservat (**u**). Ledningarna ligger i huvudsak under befintliga vägar men även till viss del på naturmark och bostadsfastighet (Tångsta 1:29).

Dagvatten och översvämning

Dagvatten ska infiltreras på den egna fastigheten där markförutsättningarna medger detta (*generell bestämmelse* under rubriken *Byggnadsteknik*). Om naturliga förutsättningar saknas kan stenkistor anläggas för att skapa fördröjning och förbättra infiltrationen. Takavvattning löses genom stuprör med utkastare. Marklutningen från huset till gata eller terräng bör vara minst 5%. Dagvatten från hårdgjorda ytor som vägar m.m. kan ledas bort i öppna diken med fördröjningsdammar där så är möjligt.

Risker och störningar

Förutsättningar för räddningsingripanden

Framkörningstider

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

Brandvattenförsörjning

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

Inga brandposter finns i Tångsta sedan tidigare och VA-nätet inom området är ej dimensionerat för att koppla på brandposter med tillräcklig kapacitet. Strax väster om planområdet, vid Lybecks Strandväg, finns dock en brandpost med tillräckligt flöde. Husen i Tångsta ligger som längst drygt 600 meter från posten. För att möjliggöra att tankbil ska kunna koppla på och köra mellan områdena planläggs en förlängning av en befintlig grusad stig (**stig₁**) mellan områdena som kan fungera som väg för tankbil i händelse av brand. Denna ska vara minst 3 meter bred, utformas efter MBR:s föreskrifter och vara framkomlig vintertid.

Genomförandebeskrivning

Organisationsfrågor

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark inom planområdet föreslås få enskilt huvudmannaskap. Det motiveras genom att den naturmark som finns inom planområdet har en tradition av enskilt huvudmannaskap. Det finns heller inga planer för ytterligare detaljpaneläggning i närområdet.

Även allmän platsmark i planens närområde har sedan tidigare enskilt huvudmannaskap (reglerat i detaljplaner för såväl Lybeck som i småbåtshamnen i Kärrbo). Det kan därmed beaktas att ett kommunalt huvudmannaskap inom planområdet skulle leda till att driften växlar mellan Lybecks strandområde och Tångsta, vilket skulle resultera i en uppdelad och därmed ineffektiv förvaltning.

Mot ovanstående bakgrund bedöms det som lämpligt att allmän platsmark i form av naturmark inom planområdet har ett enskilt huvudmannaskap.

Skötseln av den allmänna platsmarken ska genomföras på ett sådant sätt att fastighetsgränser och hemfridszon tydligt framgår, samt skapa god framkomlighet för allmänheten att besöka, ta del av och vandra genom naturområdet närmast vattnet. På den allmänna platsmarkens västra sida ska även en befintlig grusad stig förlängas fram till släppet mellan fastigheterna

Tångsta 1:6 och 1:13 för att möjliggöra räddningsingripande för brandkåren. Anläggandet av denna bekostas av de enskilda fastighetsägarna som innefattas i planområdet.

Ansvarsfördelning för genomförande

Enskilda fastighetsägare ansvarar för planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Minsta fastighetsstorlek anges till 1200 m², förutom för fastigheten Tångsta 1:10 där minsta fastighetsstorlek anges till 1100 m² för att denna fastighet, den minsta i planområdet, inte ska strida mot detaljplanen (**d₁-d₂**).

Möjlighet att överföra kvartersmark för att utöka redan befintliga bostadsfastigheter finns för fastigheten Tångsta 1:25. Ansökan om delning eller utökning av fastigheter sker hos Lantmäterimyndigheten av fastighetsägare.

Ledningsrätter

Allmänna ledningar inom planområdet bör säkerställas genom ledningsrätt. Ledningsägaren ansöker om ledningsrätt vid Lantmäterimyndigheten. Plankartan säkerställer att områden är tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar (**u**).

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

För genomförande av planen som medför enskilt huvudmannaskap av allmän platsmark behöver en gemensamhetsanläggning inrättas. Inrättande av gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Ansökan om lantmäteriförrättning görs av ägaren till fastighet som skall ingå i gemensamhetsanläggningen.

Tångstavägen som går genom planområdet sköts idag genom Solbacken-Skyttebo Vägsamfällighet. Denna vägsamfällighet förvaltar vägen Tångsta

ga:5 vars sträckning är från allmänna vägen Harkievägen fram till avtagsvägen till Tångsta fritidshusområde. Efter avtagsvägen till fritidshusområdet och genom detta saknas formellt förvaltning av vägen och detta bör åtgärdas genom att ny gemensamhetsanläggning, som ägs och sköts av ägarna till fastigheterna inom planområdet, bildas för vägen från avtagsvägen och inom fritidshusområdet samt för grönytorna inom området.

Planbestämmelsen (**g₁**) innebär markreservat för gemensamhetsanläggning för t.ex. väg och parkering. Även på kvartersmark som saknar planbestämmelsen (**g₁**) finns möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggning. Fastigheten Tångsta 1:31, belägen direkt norr om planområdet, kan ha del i eventuell gemensamhetsanläggning för väg eftersom vägen kan vara nödvändig vid skogsarbeten. För att förvalta en gemensamhetsanläggning kan en samfällighetsförening bildas. Lämpligen sker detta i direkt anslutning till anläggningsförrättningen. Ansökan om lantmäteriförrättning skickas till Lantmäterimyndigheten.

Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda

- Alla bostadsfastigheter får större byggrätter – 250 kvm per fastighet.
- Fastigheten Tångsta 1:25 kommer att kunna utökas mot lokalgatan.
- En vändplan kan skapas vid södra delen av fastigheten Tångsta 1:3 (**prickmark** på kvartersmark **B₁**).
- Enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark innebär att fastighetsägare inom planområdet efter förrättning ansvarar för förvaltningen av området för (**NATUR₁**).

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till befintliga system för VA, el och tele. Bredband går att ansluta.

De flesta bostadsfastigheter har pumpstationer i fastighetsgräns och om vägen ska breddas behöver vissa pumpstationer flyttas. Eventuella omläggningar vid nybyggnationer och ändringar bekostas av enskilda fastighetsägare.

Kommunens fjärrvärmenät är inte aktuellt att bygga ut till området. Om bergvärme planeras ska det vara minst 20 meter mellan varje borrhål. Ansökan om bergvärme inlämnas till Miljö- och Hälsoskyddsförvaltningen. Västerås stad avråder från direktverkande el för uppvärmning av bostadshus.

Anmälan och tillstånd

Markföreningar

Om markföreningar hittas ska Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Västerås stad kontaktas.

Fornlämningar

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

Ekonomiska frågor

Planavgift tas ut i samband med beviljande bygglov.

Berörda fastighetsägare kan ha rätt till ersättning vid bildande av gemensamhetsanläggning.

Kostnader för genomförandet av planen, exempelvis lantmäteriförrättning, upprustning av väg eller andra åtgärder, bekostas av respektive fastighetsägare.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477); vattenförekomster (SFS 2004:660); kemiska föreningar i fisk och musselvatten (SFS 2001:554); eller omgivningsbuller (SFS 2004:675).

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.

Ekologisk hållbarhet

Tångsta är ett lågexploaterat område som ligger långt bort från tätbebyggda områden och bland annat tack vare det hålls både trafikbuller och luftföroreningar på väldigt låga nivåer. Andra positiva faktorer är att dagvattnet omhändertas och kommer även i fortsättningen att omhändertas lokalt. Det negativa är att befolkningsunderlaget är för litet för att ha bra kollektivtrafik till området. Även om fler flyttar till området och fler större hus byggs inom området så kommer området att behålla gles karaktär och därmed kommer det inte vara möjligt att skapa bra kollektivtrafikförbindelse till området.

Social hållbarhet

Området ligger långt bort från Västerås centrum och från områden där service och handel är tillgängliga. Det finns ingen kollektivtrafik inom eller i områdets närmaste omgivning. Det finns inga cykelvägar inom området eller inom dess närhet men det är möjligt att cykla från/till och inom området på befintliga vägar eftersom det är relativt lite trafik på vägar. Detaljplanen möjliggör att större friliggande hus byggs. Det finns inga anordnade lekplatser inom

området; det finns dock många ytor för spontan lek och rekreation. Inga arbetsplatser finns inom området. Genom att den kommunala marken mellan Mälaren och bostäderna slås fast som allmän platsmark (**NATUR₁**) och krav på återställning av ytor som idag privatiserats säkerställer man att området inte bebyggs, och allmänheten får förbättrad tillgång till ytorna.

Kulturell hållbarhet

Inom Tångsta har merparten av bebyggelsen anpassats till topografin. Dessutom karaktäriseras området av luftighet och bra kontakt med grönområden. En stor del av bebyggelsen är småskalig men det kommer att förändras i och med genomförandet av detaljplanen när betydligt större hus byggs. Troligtvis kommer topografin att förändras i större grad om gator byggs om och när fler nya byggnader byggs.

Ekonomisk hållbarhet

Tångsta är ett område som är isolerat från andra områden och ligger även långt bort från viktiga stråk; på grund av det kommer Tångsta förbli ett bostadsområde med väldigt dåliga förutsättningar för utveckling av handel, service eller arbetsplatser. Även om delar av området är tillgängliga för allmänheten så besöks den endast sporadiskt av de som inte bor inom området. Efter genomförandet av planen kommer fler kunna bo inom samma yta som kan ses som mer effektivt utnyttjande av marken. Närmaste skolor ligger långt bort från området men de bedöms ha tillräckligt bra kapacitet. Området är bland annat VA- och elförsörjt.

Samlad bedömning

Förändringar kommer inte att påverka bedömningen av utvecklingen inom området i större grad.

Förutsättningar

Ägoförhållanden

Samtliga fastigheter inom planområdet är privatägda utom Grissle 1:9 (stranden och Mälaren) som ägs av Västerås stad och Tångsta 1:31 (skogen norr om Tångstavägen) som ägs av Västerås kyrkliga samfällighet.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Detaljplanen ligger inom område som utgör riksintresse för Mälaren med öar och strandområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (MB). Detta innebär att inom området ska turismen och friluftslivets intressen särskilt beaktas när lämpligheten av exploatering eller andra ingrepp i miljön bedöms.

Översiktliga planer

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens generella inriktning att bostäder på landsbygden ska anpassas till det omgivande landskapet och möjliggöra för entreprenörskap och företagande. Särskilt strategin ”Grön och blå identitet” överensstämmer med detaljplanen genom att tillgång till området närmast Mälaren säkerställs för allmänheten.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Ingen gällande detaljplan eller fastighetsplan finns.

Större delen av planområdet omfattas av områdesbestämmelser, Ob1031, för Tångsta 1:3 – 1:29 i Kärrobo, Västerås kommun, som vann laga kraft 1988-09-06. Områdesbestämmelserna tillåter fristående bebyggelse i en våning men inte källare eller inredd vind. Byggnader får inte placeras närmare än 4,5 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnad (garage eller förråd) får inte sammanbyggas med huvudbyggnad. Byggrätten är 95 m² per fastighet varav 65 m² tillåts för huvudbyggnad och 30 m² för komplementbyggnad. Någon begränsning av minsta fastighetsstorlek finns inte. Syftet med att införa

områdesbestämmelser var att begränsa byggrätterna för att därigenom motverka omvandling av fritidshusen till permanentbostäder. När denna detaljplan vinner laga kraft kommer områdesbestämmelserna att utgå.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2014-06-12, § 128, 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.

Planens genomförande kommer dock att innebära en påverkan på miljön, då området till stor del kommer att bli bebott året runt, vilket bland annat innebär fler transporter till och från området. I avsnittet ”Konsekvenser av planens genomförande” görs en beskrivning av planens konsekvenser.

Platsanalys

Bebyggelsen i Tångsta består till stor del av sommarstugor från 1930-, 40- och 50-tal och är småskalig, dvs. en byggnadsarea på mindre än 50 m², samt uppförda endast i en våning. Fastigheterna består till övervägande del av naturmark. Flertalet av husen är uppförda med så kallad torpargrund. Det innebär att huset placerats på en sockel av murad sten, ofta av betong. Olika fasadmateriell har använts. Mest förekommande är olika sorters träpanel. Taken är företrädesvis flacka och täckta av rött taktegel eller svart papp. Flera hus har renoverats och byggts till. Nyare byggnader avviker från äldre bebyggelse genom storlek, form och färgsättning. Husen ligger som ett pärlband i slutningen ner mot Mälaren. Flera av fastigheterna bebos permanent.

Området försörjs med enskild grusväg från Frösåker. Vägen är lång, cirka 1,5 km, krokig och smal men mötesplatser finns. De boende i Tångsta sköter och underhåller vägen. Harkievägen (väg 543) är statlig och sköts och underhålls av Trafikverket.

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelsen i Tångsta består främst av en våning höga sommarstugor varav en del bebos permanent.

Det finns inga arbetsplatser inom planområdet.

Det finns i dag ingen offentlig service inom eller i anslutning till planområdet. Närmaste service finns i Irsta, på 12 km avstånd, i form av förskolor, skola och idrottsplatser.

Det finns ingen kommersiell service inom planområdet. Närmaste kommersiella service finns i Irsta. Här finns en bar och drivmedelsstation med mindre butik. Den närmaste livsmedelsbutiken och sällanköpshandel finns inom Hälla handelsområde – cirka 15-17 km från planområdet.

Särskilt boende

Det finns inga särskilda boenden inom eller i närheten av planområdet. Västerås stad bedömer dock att det under detaljplanens framtagande och överskådlig framtid inte finns något behov av särskilt boende i området.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom planområdet består främst av fritidshus av olika karaktär men under senare tid har flera större enbostadshus byggts vilket gör att områdets byggda miljö uppfattas varierad och inte särskilt enhetlig. Vissa byggnader och deras naturtomter har ett stort värde som miljöskapare, men i övrigt finns inga byggnader eller miljöer som bedöms ha kulturhistoriskt värde. En mer detaljerad inventering har därför inte ansetts vara nödvändig.



Fritidshus och nybyggda villor i Tångsta

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Vid Solbacken, ca 1 km sydöst om planområdet, har spridda fornlämningar påträffats. Det rör sig om några hägnader från början av vår tideräkning. Vidare finns några spridda gravar som också kan antas vara från samma tid. Några boplatser har ännu inte påträffats, men bedöms finnas kopplade till gravarna och hägnaderna.

Om fornlämningar påträffas i samband med exploatering måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Mark och natur

Naturmiljö

Inom planområdet varierar marknivåer och vegetation. Här finns både större ädellövträd, som är typiska för mälardalsregionen, och partier med tall och gran. På fastigheterna närmast Mälaren växer björk, sälg och al. Marken är kuperad och blockig samt sluttar relativt kraftigt från norr mot söder vilket innebär att naturmiljön är mycket varierad.

Planområdet omgärdas i norr och nordost av produktionsskog med företrädevis gran. Området är utpekad som strövområde i länsstyrelsens naturvårdsplan för Västmanland 2015. Sydost om planområdet finns ett område med värdefull ädellövskog, även det utpekad i länsstyrelsens naturvårdsplan. I väster angränsar planområdet till Lybeck.

Lek

Det finns ytor för lek och rekreation på befintliga fastigheter och i omgivande naturmark. Inga iordningsställda lekplatser finns för närvarande inom planområdet. Naturområdena lämpar sig väl för lekaktiviteter för barn.

Rekreation

Strax väster om planområdet, inom Lybeckområdet, finns tillgång till badplats.

Flera fastighetsägare närmast Mälaren har röjt vegetation, fyllt ut strandlinjen och anlagt gräsmattor på Västerås stads mark i strandzonen. Dessa åtgärder är olagliga och utgör en inskränkning av det rörliga friluftslivet som regleras i strandskyddet. I vissa fall har även privata byggnader tillkommit olagligt på Västerås stads mark och staket eller andra hinder uppförts för att försvåra allmänhetens fria tillgång till stranden. Åtgärder har under våren 2019 genomförts för att förbättra allmänhetens tillgång till den strandskyddade naturmarken närmast vattnet.

Tillgänglighet

Bebyggelsen består av fristående villor och sommarhus med parkering nära husbyggnad vilket ger möjlighet till god tillgänglighet.

Geotekniska förhållanden

Jordarterna inom planområdet består av sandig morän och urberg.

Vattenområden

Del av Mälaren ingår i planområdet.

Till flertalet av fastigheterna inom planområdet hör en båtbygga. Allmänt tillstånd för att uppföra bryggor saknas. Rätt till uppförande av brygga finns dock inskrivet på respektive fastighet genom servitut. Bryggorna är belägna på mark som ägs av Västerås stad.

Strandskydd

Inom det område som omfattas av områdesbestämmelser är strandskyddet idag upphävt. I strandområdet gäller inte områdesbestämmelserna och där gäller strandskyddet.

Strandområdet har varit svårtillgängligt för allmänheten då privata åtgärder gjorts på allmän platsmark som försvårar möjligheten att röra sig längs vattnet. Åtgärder har våren och sommar 2019 genomförts för att förbättra tillgängligheten.

Infrastruktur

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området nås i dag med bil via Harkievägen (väg 543) som är en statlig väg. Från Harkievägen ansluter Tångstavägen, som är enskild väg och har mycket enkel standard. För denna väg ansvarar områdets vägförening. Tångstavägen kommer även fortsättningsvis att vara enskild. Eventuellt kommer en samfällighetsförening att bildas. Om vägens anslutning till Harkievägen behöver breddas eller flyttas krävs tillstånd av Trafikverket. Tångstavägen avslutas i planområdets västra del nära Lybeck. I planområdet finns ytterligare en lokalgata, Tångstastigen, som viker av söderut mot Mälaren.

Det finns inga separerade trottoarer eller cykelvägar inom området. Gång- och cykeltrafik sker inom samma utrymmen som biltrafiken. Fler gångstigar finns mellan Tångstavägen och området närmast vattnet.

Arbete med en detaljplan pågår för att pröva möjligheten till en ny kommunal väg mellan Gäddeholm och Södra Kärrbolandet/Harike. Om denna väg tillkommer skulle det avsevärt korta avståndet mellan Tångsta och Västerås tätort.

Parkering och angöring

Bil- och cykelparkering anordnas på den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger långt från befintlig kollektivtrafik. Den närmaste busshållplatsen trafikeras av förortslinje nummer 22 (Irsta-Västerås centrum-Barkarö). Busshållplatsen ligger cirka 12 kilometer från planområdet. Sträckan innebär cirka 2,5-timmes gångavstånd eller 45-minuters cykling. Detta gör att kollektivtrafiken inte är något alternativ för boende inom området.

Avfallshantering

Avfallshantering sker idag med tvåfacks sidlastare. Då det förväntas ske en del förändringar inom förpackningsinsamlingen i enlighet med nya förpackningsförordningen så kan det komma att ändras till baklastande sopbil.

Teknisk försörjning

Samtliga fastigheter är anslutna till, eller kan anslutas till, befintligt elnät. Elnätet ägs av Vattenfall. Nätstation finns inom planområdet.

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt till området och det är inte heller aktuellt att bygga ut det till området.

Kommunalt vatten- och avloppsnät byggdes ut till Tångsta under år 2008. Mälarenergi har verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet har betalat anslutningsavgift och har VA-servis framdragen till fastighetsgräns. Fyra fastigheter har ännu inte anslutit säg till det kommunala VA-nätet.

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

Dagvatten och översvämning

Dagvatten tas idag omhand genom infiltration och i öppna diken. Mälarenergi har inte verksamhetsområde för dagvatten inom området.

Enligt Västerås stads kartportal klarar samtliga fastigheter översvämningar på upp till 160 cm från Mälaren.

Risker och störningar

Trafikbuller

För trafikbuller vid bostadsbyggnad ska förordningen SFS 2017:359 efterföljas. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller utomhus. Enligt förordningen bör följande riktvärden inte överskridas vid nybyggnation:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad för bostäder större än 35 kvm.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad för bostäder om högst 35 kvm.
- Om ljudnivåerna vid fasad ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen ha tillgång till sida där dygnsekvivalent ljudnivå är under 55 dBA och maximal under 70 dBA kl. 22-06.
- 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

Eftersom området inte har någon genomfartstrafik och utformningen av befintliga vägar inte möjliggör högre hastigheter görs bedömningen att det buller som uppkommer från trafik eller i samband med arbete i området inte kommer upp i nivåer som kan utgöra en risk för de boende.

Skred och ras

Enligt Västerås kartportal finns ingen risk för ras och skred inom planområdet.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns på platsen. Vid eventuella fynd av föroreningar i mark i samband med grävarbeten ska tillsynsmyndigheten, i detta fall miljö- och konsumentnämnden, omedelbart underrättas.

Radon

Mätningar av radonvärden i närområdet visar på årsmedelvärde under 200 Bq/m³. Området bedöms således inte vara inom radonriskområde.