



Detaljplan för del av Kanik-Lundby 2:4, Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustrationskarta.

Syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en planläggning för bostäder samt ev. förskola och gruppboende. Förslaget inrymmer en bebyggelse på ca 29 nya tomter på del av fastigheten Kanik-Lundby 2:4.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet är ca 9,8 hektar stort och ligger sydväst om Lundby kyrka och söder om den allmänna vägen 532 från Lundby till Dingtuna. Avståndet till stadens centrum är ca 10 km. Intill planområdet ligger två andra planlagda områden för villabebyggelse.



Planområdet beläget ca 10 km sydväst om Västerås centrum.

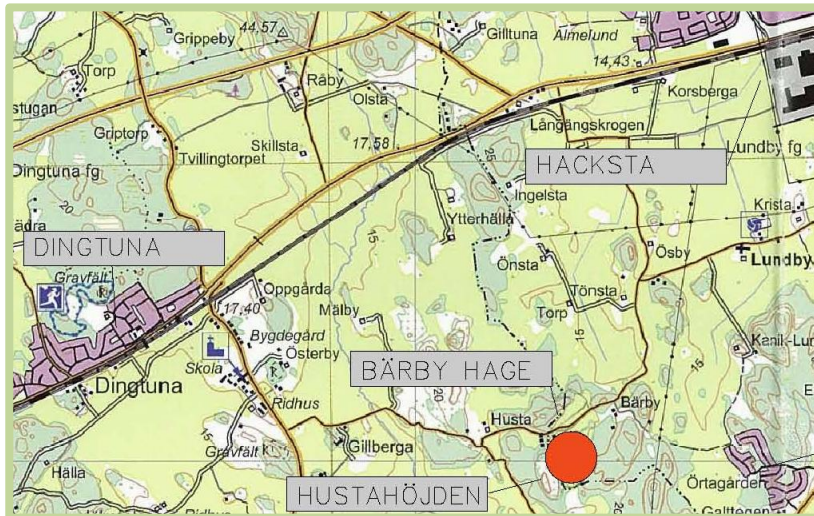
Markägoförhållanden

Ägare till fastigheten Kanik 2:4 och initiativtagare till planen är Lars och Siw Skönqvist.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Planen strider inte emot den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 52



Kartbild med relation till Västerås västra stadsdelar.

Detaljplan

Området är tidigare inte detaljplanelagt.

I nära anslutning, norr om, ligger 12 nybyggda bostadshus, med namnet Bärby hage och som ingår i detaljplanen för Kanik-Lundby 2:4, Dp 1376. Väster om finns Hustahöjden planlagt i detaljplan DP1595 med fullt utbyggt 23 st småhus. Hustahöjden är för närvarande under utbyggnad Gemensam försörjning med vatten och avlopp för de tre områdena planeras. Tre tomter som ingår i DP 1595 kommer av geografiska och praktiska skäl att ingå i denna detaljplan.



Flygbild över planområdet. Norr om ligger Bärby hage 15 småhus och väster om

under utbyggnad Hustahöjden med 23 st småhus

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2007-02-20, att detaljplan ska upprättas för området. Markägaren har gett Mälark AB uppdrag att upprätta denna detaljplan i samarbete med stadsbyggnadskontoret

Bostadsförsörjningsprogram

Området är upptaget i Kommunalt Bostadsstrategiskt program för 2010-2012 med 20 st småhus, att påbörjas 2010.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande bedöms inte 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 5 kap. 18 §.

Samråd med länsstyrelsen har, i mars 2008, skett i ärendet.

På sidan 11 och 12 beskrivs planens konsekvenser.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Från väg 532 kan man se området söderut där det ligger med Hustahöjden strax väster om, med en smal vegetationsridå mellan. Bebyggelsen är tänkt att ske på de öppna, småbrutna, partierna, inpassad mellan åkerholmar, skog och skogsridåer, för att på ett naturligt sätt anpassa sig till naturliga landskapsrum. Marken består av åkermark, hagmark och flera åkerholmar av varierande storlek med därtill typisk vegetationen i form av främst lövträd t. ex ekar men även en del äldre tall.



Vy över områdets södra del.

Marken som bebyggs har en högsta höjd om 24 m i områdets sydöstra del och sluttar allmänt mot söder ner till 16 m.ö.h. Särskilda kvaliteter inom planområdet är den hagmark som finns centralt i området. Den avses sparas som närnatur till de blivande bostäderna och kan även inrymma lekmöjligheter, fågel- och djurliv mm.



I hagmarken finns en liten glänta – se bild ovan- som omgärdas av lövskogsridåer.

Den fina platsen känns naturlig för lek, rekreation mm och skulle även kunna inrymma odling, sportplaner mm. Flera naturmarkspartier samt en åkerholme ska också skyddas och har givits beteckningen ”natur” i planen.

Geotekniska förhållanden och markradon

Ingen geoteknisk undersökning har utförts i området. Grundförhållanden bedöms dock som goda i större delen av området då morän går i dagen frekvent.

Innan exploatering ska geoteknisk undersökning göras för att dokumentera typ av grundförhållanden och ge anvisning för grundläggningsmetod.

Fornlämningar

Länsstyrelsen har uppdragit åt Arkeologikonsult AB att utföra särskild utredning och därefter meddelat fastighetsägarna vilka fornlämningar som finns i området. I planarbetet har tagits hänsyn till dessa, en boplats i västra delen, och en stensträng centralt i området.



Bild på stensträng som bevaras centralt i området

Avgränsning mot öster har delvis avgjorts av förekomst av stensträngar som nu lämnats utanför planområdet. I detaljplanen har avsatts två st ”fornområden” där boplats och stensträng kan vara skyddade från framtida exploatering men ändå finnas nära platsens nya innevånare.

BOSTADSBEBYGGELSE

Bebyggelsemiljön

Planen har utformats så att ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material.

Målsättningen är att området ska få en väl sammanhållen karaktär. Vilket ska uppnås dels genom bostädernas orientering och inramning och dels genom enhetlig takutformning. Sadeltak och mansardtak är tillåtna enligt planen.

Planen ger möjlighet att bygga ca 29 nya småhus. Bebyggelsen nås via en ny infart från väg 532. Den nya vägen löper in i områdets norra del och förgrenar sig ut till bostadsgatorna. Vägen följer relativt plan mark i hela området.

Tomterna är avsiktligt stora, minst 1200 m². Tanken är att attrahera de kategorier som är intresserade av det lantliga livet som t ex. odling, skogspromenader, fri lek i naturen och som önskar ett lite större avstånd till grannen än vad de flesta nya stadstomter idag erbjuder. De är huvudsakligen placerade på mindre värdefull åkermark, omgivna av varierande natur och vegetationsformer, lövskogsklädda kullar, gammal hagmark mm. Alla tomter har fri baksida. För att området ska behålla sin karaktär av brutet åkerlandskap med hagmarker ska ytor som angränsar till bostäderna bevaras och ges en anpassad skötsel.



Åkerholme och naturmark skyddas i planen.

För att förstärka inramningen mot norr, mot Bärby hage, planeras viss terrängmodulering samt plantering i form av s.k. naturlika planteringar.

På de sättet skapas lite mer inramning mot väg 532 samtidigt som det ger vindskydd och landskapsanpassningen blir bättre

Hus och tomt

Föreslagna tomter är mellan 1200 och 2000 m². Byggrätten på dessa tomter har därför begränsats till 20 %, dock max 300m² för 1-våningshus och 250m² för 2-våningshus. Del av bostad, 25 %, av bruttoarean får inredas till kontor eller hantverk. Skärmtak över uteplats högst 30 m² minst 4 m från tomtgräns får byggas utan bygglov. En utökning av de tre befintliga tomterna som f.n. ingår i detaljplanen för Hustahöjden möjliggörs i denna detaljplan. Byggrätten för dessa tre är som för övriga inom området.



Illustration husfasad. Moderna hus men med viss lantlig prägel med träfasad.

Bostadshus och komplementbyggnader liksom eventuell förskola ska utföras med sadeltak eller mansardtak. Husfasader ska utföras med träpanel och tegelfärgade tak. Solfångare får byggas i takfall.

Tomternas placeringar har anpassats till terrängen. Husen ska likaså anpassas till befintlig mark så att uppfyllnader eller schakter undviks i möjligaste mån. För att uppnå den önskade terränganpassningen har införts en planbestämmelse; *Byggnader ska anpassas efter terrängen och utförande av detta ska särskilt redovisas vid bygglov.*



De stora tomterna medger byggrätter som passar för större hus, utan att grannens hus kommer alltför nära inpå.

Det är också byggherrens inriktning att detta ska föreskrivas vid upplåtelseavtal köpekontrakt el. dyl. Husens utformning, de två grupperna, terränganpassningen, de stora tomterna, samt de slingrande vägarna, ger bebyggelsen en god anpassning till landskapet.

Förskola

Planillustrationen visar en förskola i husgruppens norra del, vid infartsvägen till området. Föreslagna tomter är ca 2000 m² vardera och har tillsammans goda förutsättningar för en bra förskolemiljömiljö. Norr om tomten på yta för tekniska anläggningar, finns plats för parkering och angöring.

Om det inte byggs en förskola på tomten, ger planen möjlighet att bebygga denna med två stora bostadstomter.

Övrig bebyggelse

Miljöhus, transformatorstation samt pumpstation för spillvatten är servicebyggnader i området som ska utformas så att de ansluter väl till angränsande bostäder och natur.

Boendeservice

Konsultföretag, IT-verksamhet eller annan verksamhet i småföretagsform förekomma inom ett bostadsområde och berikar ofta boendemiljön. En särskild planbestämmelse anger att högst 25 % av byggnadernas bruttoarea får inredas till kontor eller hantverk. Verksamheterna får inte bedrivas utomhus, alstra mycket trafik eller vara störande för omgivningen men i övrigt välkomnas att även arbetsplatser kan finnas i området.

Offentlig service

Närmaste skola finns nu i Dingtuna tätort. Det är Dingtuna kyrkskola som är en F-6-skola ca 3 km bort. Anvisad 7-9-skola är Nybygge-skolan på Hammarby. Skolbuss hämtar skolbarnen precis norr om området där säker busshållplats finns.

Kommersiell service

Närmaste dagligvarubutik med finns i Bäckby centrum. Där finns också andra centrum-funktioner. Avståndet dit är drygt 6 km.

Arbetsplatser

Området ligger väl till för arbetsplatser i sydvästra delen av Västerås t ex. det expanderande Hacksta-området. Dit är det 3-4 km och definitivt cykelavstånd.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer samt friytor enligt gällande lagstiftning.

Friytor

Lek och rekreation

Inom området finns goda förutsättningar för lek, rekreation och bollspel. I områdets centrala del finns en befintlig öppen yta som är möjlig att skötas och användas för odling, bollspel, midsommarfirande m.m. Där planeras för en yta för naturlekplats.

I planen har angivits en byggrätt inom detta område för en mindre komplementbyggnad tillhörande t.ex. en odlingsverksamhet eller en lekverksamhet el.dyl.

Byggherren kommer att anlägga lekplatsen innan området byggs färdigt.



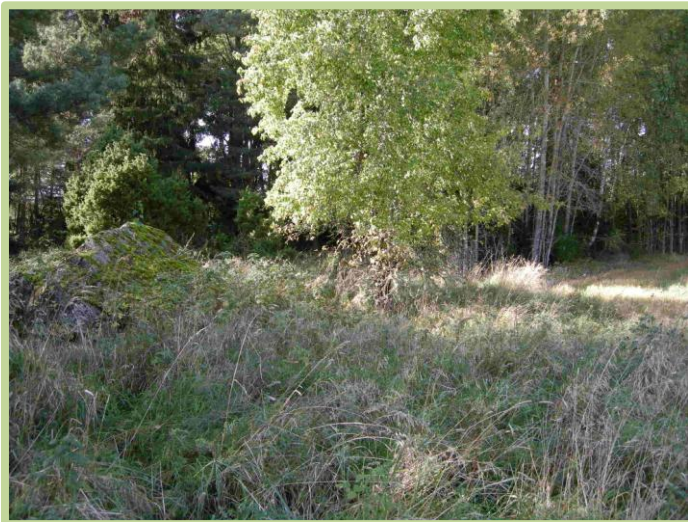
Gläntan i naturmarken – framtida lek- och rekreationsområde.

Framtida krav på egenproducerad mat och närhet till god och trygg rekreation motiverar de väl tilltagna grönytorerna i området central del. Möjligheter till boendeaktiviteter av hög rekreativ kvalitet finns i området och skyddas i planen.

Naturmiljö

Tillgängligheten till omgivande naturmark är god för alla tomter.

Befintlig naturmark samt åkerholme skyddas i planen. Befintlig naturmark i form av lövskogsdunge, hagmark centralt i området samt vegetationsridå mot vägen och en annan mot Hustahöjden undantas bebyggelse för att skapa en fin och varierad boendemiljö.



Hagmarken som finns i området är delvis igenväxande men rymmer fortfarande stora naturkvaliteter. Dessa områden bevaras i planen som rekreationsmiljö samt som ett minne av ett äldre kulturlandskap.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Angöring till tomten anordnas via respektive garageuppfart.

Områdets förgrenade vägnät gör att trafiken på respektive väg i området blir liten.

Väg 532 till området är smal och slingrande. Det är blandtrafik som råder och den fungerar relativt väl med nuvarande trafikmängd. Där finns dock vissa breddningar, mötesplatser som underlättar trafiksituationen.

Enligt Kartbilaga 1 ritning nr M10-1, "Trafiksäkerhetsåtgärder" så finns det ett 20-tal befintliga eller delvis ordnade mötesplatser på de aktuella vägarna. Vissa kan förbättras och skyltas så att möjligheterna till möte och tryggheten ökar. Initiativtagaren till bebyggelsen och detaljplanen är villig att medverka till att öka trafiksäkerheten och att förbättra möjligheterna till säkra möten genom att iordningställa och skylta 7 st av dessa enligt väghållarens krav. Det skulle också ge oskyddade trafikanter en säkrare väg.

På kartbilaga 1, ritning M10-1 redovisas också en ungefärlig sträckning på den planerade Söderleden. Med den förbättras kommunikationerna avsevärt för det aktuella området liksom för Örtagården som ligger längre söderut. Snabb väg erbjuds till Hackstaområdet men även till E18, centrala staden osv. Anslutningsvägen från området blir då ca 800 m till Söderleden. Mötesplatser och ev. framtida upprustning av anslutningsvägen innebär då att områdets trafiksituation blir mycket bättre än idag. Utvecklingen av vägnätet väster om staden kommer att ske parallellt med att området byggs ut under en förväntad tid av 3-10 år.

Utökade mötesplatser bidrar till att öka attraktiviteten och säkerheten för cyklande. Söderledens förväntade utbyggnad kommer att förbättra trafiksituationen för såväl kollektivtrafiken som för gång- och cykeltrafik till god standard. Alternativ cykelväg kan ordnas genom att befintlig väg till Örtagården grusas upp och iordningställs för cyklister.



Befintlig väg till Örtagården

Mellan Örtagården och staden finns planerat och förprojekterat en gång- och cykelväg. Cykelvägen förväntas färdigställas parallellt med att Bärby-området byggs ut. Denna alternativa cykelväg blir en viss omväg men är å andra sidan en nästan bilfri förbindelse med staden.

I exploateringsens inledningsskede gäller blandtrafik på väg 532 och bättre mötesplatser får ses som en tillfällig förbättring av trafiksituationen.

Parkering

Parkering anordnas på respektive tomt.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger relativt långt från allmänna kommunikationer. Avståndet till buss och tåg i Dingtuna är 4 km, och till busslinje i Hacksta drygt 3 km.

Cykelavstånd till både Dingtuna och Hacksta är mindre än en halvmil. Cykling förutsätts då ske på befintliga vägar. Utökade mötesplatser bidrar till att öka attraktiviteten och säkerheten för cyklande. Söderledens utbyggnad kan med stor säkerhet förbättra trafiksituationen för såväl kollektivtrafiken som för gång- och cykeltrafik.

Skolbuss med iordningställd säker hållplats finns precis norr om utfarten från området. Skolbussen går morgon och eftermiddag.

STÖRNINGAR

Buller

Området är inte bullerstört.

Mellan väg 532 och föreslagen bebyggelse föreslås ändå en terrängmodellering som delvis skyddar mot buller men som även med planterade skogsdungar ger ett visuellt skydd mot vägen. I övrigt finns i nordost en fin vegetationsridå som en bra avgränsning för bebyggelsen. Flygbuller från Johannisbergs flygplats bedöms ej påverka området.



En fin vegetationsridå skärmar av mot väg 532.

Olycksrisker

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

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

Planen föreslår småhusbebyggelse i max. två våningar, d.v.s. grupp D-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid överskrider inte 20 min, vilket är förenligt med gällande kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst.

Brandvattenförsörjning

Planområdet klassas inte i sig som tätort. Däremot blir bebyggelsen sammantaget av den storleken, ca 70 fastigheter, att brandvattenförsörjningen bör ordnas lokalt. För att klara brandskyddet kommer boendesprinkler att installeras i samtliga fastigheter i det nya bostadsområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet skall försörjas med vatten och avlopp, via den av Husta Vatten och Avlopp HB ägda VA-ledningen som har sin anslutningspunkt vid Saltängsvägen och går till bebyggelsen i Bärby hage och Hustahöjden. Från pumpstation i Bärby hages nordöstra del finns en VA-ledningar som leder till planområdet.

VA-ledningarna inom området kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning och ägas av en samfällighetsförening.

Va-ledningen fram till området ägs av Husta Lundby Vatten och Avlopp HB och dess sträckning skall säkerställas fram till området och även genom detta till det närliggande Hustahöjden. Inom planområdet föreslås detta göras med ett u-område och med ledningsservitut.

Dagvatten

Huvuddelen av dagvatten tas omhand lokalt. De stora tomterna och markens beskaffenhet gör att regnvatten och husdräneringar kan infiltreras. Övrigt dagvatten leds via det interna vägnätets diken till omgivande grönområdena där det fördröjs och infiltreras. Avtappning från området sker mot nordost till befintlig åkermarkdränering samt mot söder där åkermarksdräneringen slutar i öppet dike som leder till en söderut liggande våtmark. För att bibehålla balansen i dagvattenflöden gentemot omgivande fastigheter så har föreslagits två fördröjningsmagasin för dagvatten, ett i norr och ett i söder. Dessa utformas som sänkor i terrängen där det högst tillfälligt kan samlas dagvatten före utlopp från planområdet. Fördröjningsmagasinen anläggs i tidigt skede av exploateringen.

Uppvärmning och energihushållning

Västerås stad har som mål att nya byggnader uppförs enligt principerna för lågenergihus. Enligt beslut i Kommunfullmäktige är följande nivåer de högsta tillåtna för att definieras som lågenergihus i Västerås. För bostäder som uppvärms på annat sätt än elvärme (ex. fjärrvärme), är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 75 kWh/m²/år.

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

För lokaler som uppvärms på annat sätt än elvärme (ex. fjärrvärme), är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 70 kWh/m²/år.

Den i planen föreslagna bebyggelsen har inte bedömts möjlig att förse med fjärrvärme. System för uppvärmning av husen inom planområdet är ännu inte bestämt. Tänkbara alternativ är bergvärme- eller luftvärmepumpar eventuellt kompletterade med solfångare.

El

Mälarenergi har för avsikt att från norr dra fram elkraftförsörjning och förstärka till alla tre bostadsgrupperna. En ny transformatorstation planeras därför centralt i varifrån fastigheterna och områdets gemensamhetsanläggning (stolpbelysning, pumpar och dyl.) strömförsörjs via separata ledningar.

Tele

Bebyggelsen planeras att anslutas till telefoni, tv och bredband via Mälarenergi Stadsnät alternativt Telia eller annan operatör.

Avfall

Avfall källsorteras i miljöbod vid in- och utfart till området.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE - MILJÖROS

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

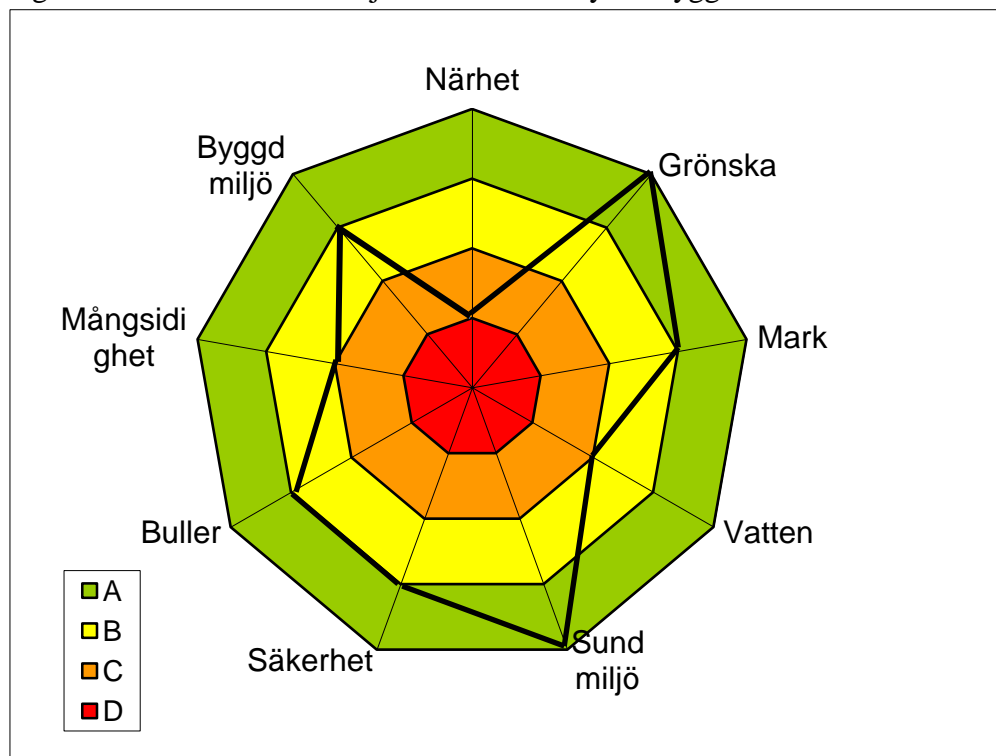
Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsat till ca 29 st småhus, samt tillhörande friytor och tillfartsvägar. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka några speciella särdrag i naturen. Fornlämningar finns inom planområdet men har skyddats i planen. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljö kvalitetsnorm (MKN) överskrids.

Här beskrivs planens konsekvenser, i enlighet med de riktlinjer som Västerås kommunfullmäktige beslutat gälla för planer mm. som antas påverka den yttre miljön.

Miljöros för platsen och den yttre miljön

Figuren nedan redovisar Miljörosen för den nya bebyggelsen.



A=hög miljöanpassning, B=god miljöanpassning, C=norm nivå, D=dålig miljöanpassning.

Enligt Miljörosen uppnår planen en *hög miljöanpassning* för kriterierna Buller, Byggd miljö, Grönska, Mark och Sund miljö. *God miljöanpassning* uppnås för kriteriet Säkerhet. För kriterierna Mångsidighet och Vatten uppnås *norm nivå* och för Närhet *låg nivå*.

Kommentarer

Området bedöms ge bra förutsättningar för en god bebyggd miljö. Det finns inga hälso-risker och luften är ren. Gällande Miljökvalitetsnormer för utomhusluft enligt Miljöbalken, för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon, bedöms inte överskridas med hänsyn till det lantliga och öppna läget, i kombination med de små trafikmängderna.

Risken för luktstörningar från lantbruket bedöms vara små.

Området blir relativt ensidigt, men möjlighet finns att inrymma kontor i bostäderna.

Läget innebär 6 km avstånd till service i form av butiker vid Bäckby centrum samt ca 10 km till Västerås centrum. Förskole- och skolbarn är beroende av skjuts. Skolbussar stannar i området. Kollektivtrafiken finns inte nära.

Den föreslagna bebyggelsen innebär dock ett bilberoende för de boende.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt/lov med villkor

Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov: ändrad användning till kontor och hantverk, högst 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas. Carport 30 m². Tak över uteplats med/utan enkel inglasning om högst 30 m². Solfångare i takfall.

Upplysning

Med carport avses byggnad avsedd för biluppställningsplats, som i sin helhet utgör öppen area, dvs. endast en långsida och kortsida får förses med vägg. Carport och tak över uteplats som bygglovbefriats får uppföras utöver i planen angiven byggrätt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är Mälark AB genom Bo Karlsson. Kartor och planillustrationer är ritade av Bo Karlsson och Susan Maskhour. Stadsbyggnadskontoret har medverkat genom Hans Larsson.

Mälark AB

Bo Karlsson

Västerås stad
Stadsbyggnadskontoret

Hans Larsson