VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

DP 1799

# Detaljplan för

# del av SKULTUNA TIBBLE 2:13

# Skultuna, Västerås

2014-08-19 rev 2014-11-11, dnr: 2013/62-BN 213

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. Beslut om att planförslaget ska skickas ut på samrådsremiss har tagits av byggnadsnämnden. Samråd skedde 2 maj till 2 juni 2014. Efter samrådsskedet sammanfattades inkomna skrivelser i en samrådsredogörelse. Beslut om att ställa ut planförslaget på granskning togs av byggnadsnämnden i augusti 2014. Granskningstiden var mellan 8 september och 6 oktober. Detaljplanen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden i november 2014.

## HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Selma Nylander
Tel: 021- 39 15 51

Postadress:
Stadshuset
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

E-post:
stadsbyggnadsforvaltning@vasteras.se

Hemsida: www.vasteras.se

Telefon:
Växel: 021 – 39 00 00

# PLANBESKRIVNING

## SAMMANFATTNING

Planförslaget innebär att det är möjligt att komplettera den befintliga bebyggelsen och verksamheten inom fastigheten. Den föreslagna nya bebyggelsen är placerad på en obebyggd del av fastigheten där det idag främst är gräsyta.

Den nya bebyggelsen bedöms ge en liten påverkan på omkringliggande bebyggelse.

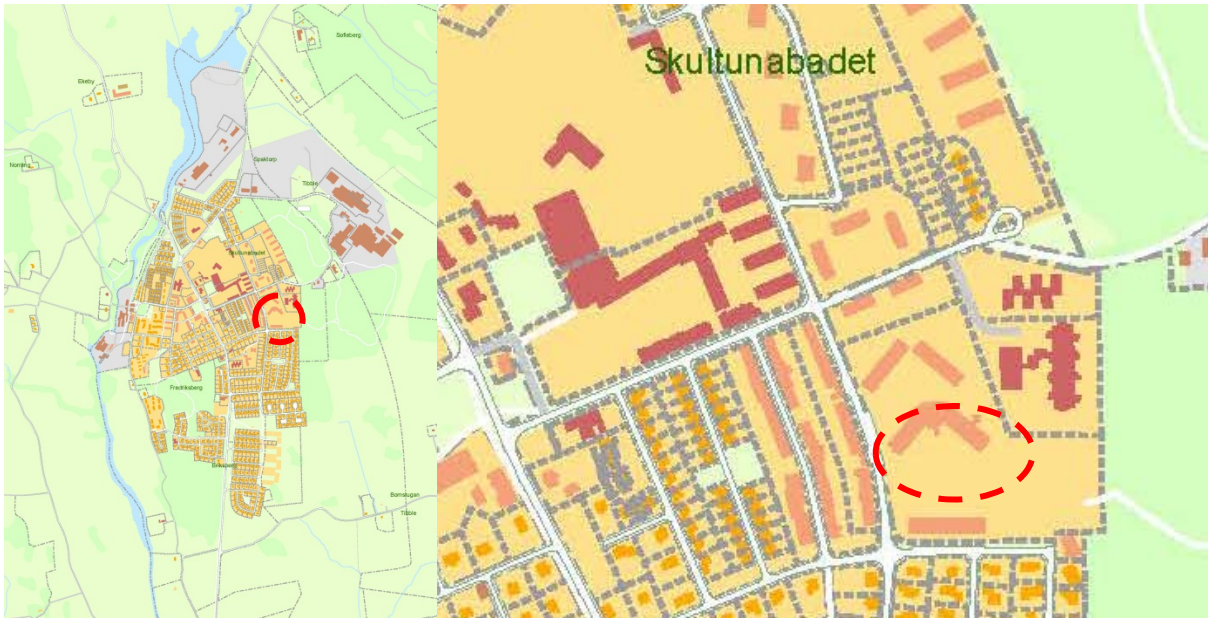


Bild 1. Kartan visar planområdet läge i stadsdelen.

## SYFTE

Planens syfte är att utöka byggrätten för att möjliggöra en utbyggnad av det befintliga äldreboendet Vallonen inom fastigheten.

## PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

### LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är ca 20 700 kvm stort och lokaliserat i serviceorten Skultuna norr om Västerås tätort. Inom planområdet bedrivs det redan idag äldreomsorg och den del av fastigheten som är aktuell för ny bebyggelse utgörs till största del av gräs.

Planområdet omges av flerfamiljshus samt angränsar i öst till Tibbleskolan samt naturmark.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Skultuna Tibble 2:13 ägs av Bostads AB Mimer och fastigheten Skultunaby 1:71 (Vallonvägen) ägs av Västerås stad.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### *Översiktliga planer*

För planområdet gäller översiktsplanen ÖP 2026, antagen dec 2012.

### *Detaljplaner*

För planområdet gäller detaljplan 535 (laga kraft vunnen februari 1973) samt detaljplan 1230 (laga kraft vunnen maj 1993).

Merparten av planområdet är i gällande detaljplan planlagt för bostadsändamål.

### *Planuppdrag*

Byggnadsnämnden beslutade 2013-09-26 § 177 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Skultuna Tibble 2:13, Skultuna.

## MARK OCH VEGETATION

Inom planområdet består markbeläggningen i huvudsak av gräsplanteringar samt mindre träd och buskar.

### *Geoteknik och radon*

Enligt översiktlig jordartskarta består planområdet av lera.

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon enligt Markradonutredning som gjordes för Västerås, 1987. Byggnad bör utföras på så sätt att grunden säkras mot radon såvida radonundersökningen inte visar på annat.

Inför en byggnation behöver kompletterande grundundersökningar utföras.

## NATURMILJÖ

Planområdet ligger i den östra delen av Skultuna och angränsar till det omgivande naturlandskapet.

## FORNLÄMNINGAR

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

## BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom fastigheten bedrivs det idag äldreomsorg. Bebyggelsen består av ett ljust putsat vinkelhus i två till fyra våningar.

Bild 2 och 3. Befintlig bebyggelse inom fastigheten Skultuna Tibble 2:13 i augusti 2013.

### OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

I Skultuna finns flera förskolor och skolor. Det finns fritidsgård, bibliotek, öppen förskola, familjecentrum och vårdcentral. I ortens centrala delar finns bl.a. bank, apotek, frisör och blandade affärer.

### REKREATION

Öster om planområdet ligger Tibbleskogen med elljusspår, utegym, parkourbana, mountainbikespår samt hälsospår.

### GATOR OCH TRAFIK

#### *Gång- och cykelvägnät*

I bostadskvarteren som omgärdar planområdet finns inte separata gång- och cykelvägar utan gående och cyklister hänvisas till trottoarer och sidan av bostadsgatorna. Utmed Västeråsvägen finns en avskild gång- och cykelbana som sträcker sig genom hela Skultuna och förbinder orten söderut med Västerås.

#### *Gatunät*

Angöring till planområdet för biltrafik sker idag via Vallonvägen.

#### *Kollektivtrafik*

Skultuna trafikeras av linje 21 med hållplatser utmed Västeråsvägen ca 400 meter från planområdet.

### HÄLSA OCH SÄKERHET

#### *Tillgänglighet, trygghet*

Marken inom planområdet är i huvudsak plan. Området är tillgängligt från omkringliggande gator.

#### *Olycksrisker*

Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde för MBR.

## FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

### NY BEBYGGELSE

Inom planområdet förslås bebyggelse kompletteras med en ny byggnad som länkas samman med befintlig byggnad. Den nya byggnaden föreslås bli fyra våningar hög med boende på vån 1-3 samt en vindsvåning för teknikutrymmen och boendeförråd.

Ny bebyggelse kan med fördel utformas med s.k. gröna tak.

Planen medger att det utöver den nya byggnad som illustrerats finns möjlighet att uppföra ytterligare byggnad väster om den nya. Detta är inte aktuellt i dagsläget och kommer om behov uppstår längre fram att prövas i en bygglovprocess.

### MARK OCH VEGETATION

Befintlig vegetation, i första hand träd, inom planområdet ska i den mån det är möjligt sparas.

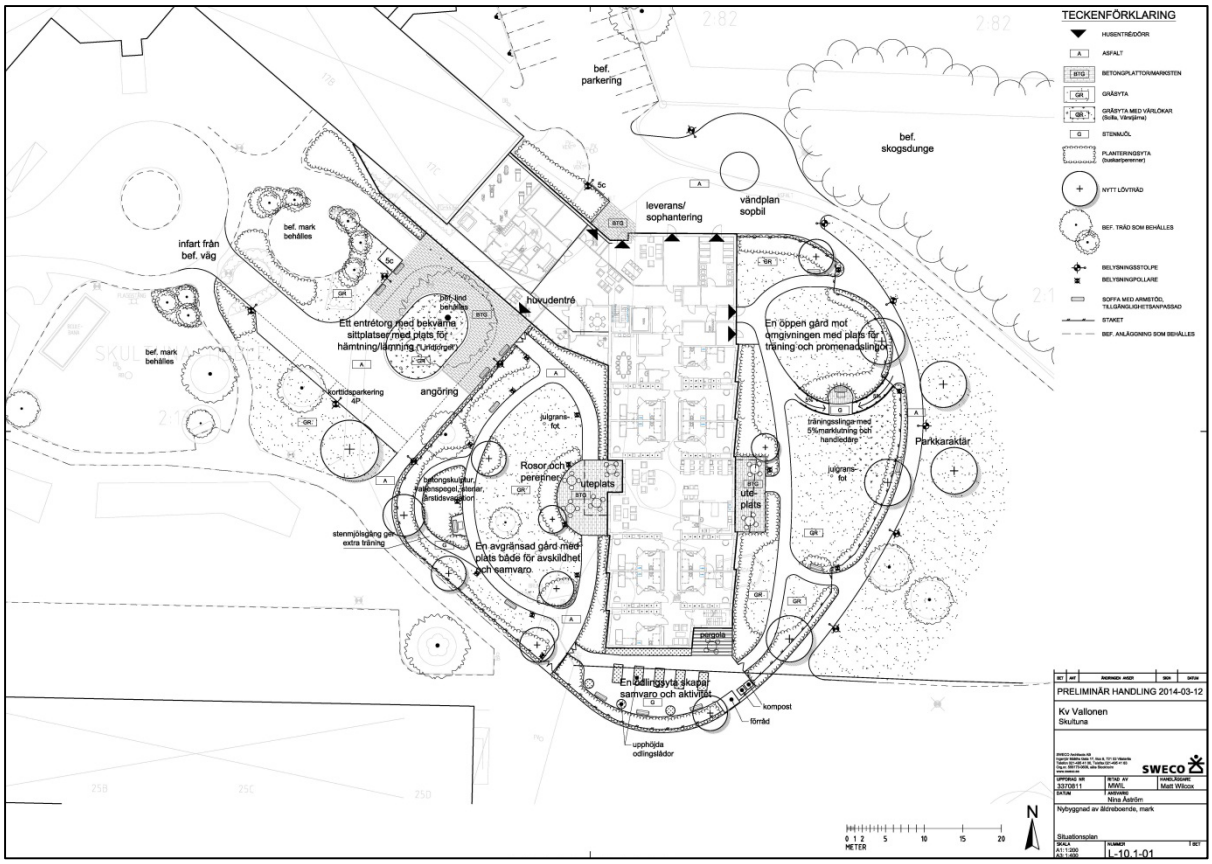


Bild 4. Bilden visar en illustration på hur marken närmast byggnaden kan komma att utformas. OBS bilden är inte skalenlig.

## LEK OCH REKREATION

Lekytor för besökande anhöriga kan med fördel anordnas inom planområdet.

## GATOR OCH TRAFIK

### *Parkering*

Parkeringar ska anordnas inom kvartersmark enligt stadens parkeringsriktlinjer. Parkeringarna får inte vara dominerande i stadsbilden.

Cykelparkering ska anordnas inom kvartersmark. För boende ska cykelparkering finnas i förrådsutrymmen nära bostaden. För besökare till boende eller verksamheter i området samt personal ska cykelparkering finnas i nära anslutning till entréer.

## TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET

Bebyggelsens utformning ska säkerställa god tillgänglighet samt en trygg och säker boende- och utemiljö.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### *Olycksrisker*

*Riskinventering:*

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet.

### *Förutsättningar för räddningsingripanden*

*Framkörningstider:*

Planen föreslår utbyggnad av äldreboende, d.v.s. grupp B-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 8 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

*Brandvattenförsörjning:*

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter.

Närmaste brandpost ligger vid Mäster Jacobs väg och bedöms inneha erforderlig kapacitet.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### *Vatten och avlopp, värme, el, tele och bredband*

Byggnader inom fastigheten kan anslutas till befintliga ledningssystem.

### *Dagvatten*

Det har tidigare varit problem med överbelastning av VA-ledningar och källaröversvämningar i området. Det befintliga dagvattennätet tål inte någon ökad belastning från området.

Enligt dagvattenpolicyn ska dagvattenflödena till Mälaren minimeras. Dagvattnet ska renas och fördröjas så nära källan som möjligt och i första hand ska tröga system användas.

En enklare dagvattenutredning har gjorts för planområdet och förslag på hanteringen av dagvattnet enligt utredningen är att husen förses med stuprörsutkastare. Dagvattnet leds ytligt vidare till två torra dammar med en total fördröjningsvolym på minst 118 m3. Dagvattnet från parkeringar leds först över grönytor för infiltration och rening innan det leds till vidare till de torra dammarna. Efter dammarna leds dagvattnet vidare till de befintliga dagvattenanslutningarna.

Dagvattnet från planområdet leds västerut till dagvattenledningen i Vallonvägen samt söderut till dagvattenledningen i Mäster Jakobs Väg.

### *Avfallshantering*

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall, restavfall och gärna även förpackningsmaterial ska sorteras i miljöbod som ska utformas enligt Renhållningsverkets rekommendationer. Exakt läge för miljöbod detaljstuderas i bygglovskedet. Fristående miljöbod bör inte ges en framträdande placering i gatubilden.

### *Uppvärmning*

Västerås stad har som mål att nya byggnader uppförs enligt principerna för lågenergihus.

**Bostäder över 400 m²**

Enligt beslut i Kommunfullmäktige är följande nivåer de högsta tillåtna för att definieras som lågenergihus för bostäder med en bostadsyta över 400²:

- För bostäder som värms upp på annat sätt än med elvärme, till exempl fjärrvärme, pellets eller vedeldning, är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 60 kWh/m².

- Byggnaderna får ha en maximal effektförlust vid dimensionerande utomhustemperatur på 16W/m².
- Tätheten I omslutande area, golv, ytterväggar och tak ska vara mindre än 0,4 l/s m² (liter per sekund och kvadratmeter), vilket ska säkras I byggprocessen via provtryckning enligt gällande standard (SS021551).

I energikravet ingår energi för varmvatten, värme och fastighetsel (drift av pumpar och fläktar).

**Lokaler, grundvärde:**
Enligt beslut i Kommunfullmäktige är följande nivåer de högsta tillåtna för att definieras som lågenergihus för lokaler:

- För lokaler som värms upp på annat sätt än med elvärme, till exempel fjärrvärme, pellets eller vedeldning, är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 60 kWh/m²/år.
- Byggnader under 400 m² ha en maximal effektförlust vid dimensionerande utomhustemperatur på 20W/m².
- Byggnader över 400 m² ha en maximal effektförlust vid dimensionerande utomhustemperatur på 16W/m².
- Tätheten I omslutande area, golv, ytterväggar och tak ska vara mindre än 0,4 l/s m² (liter per sekund och kvadratmeter), vilket ska säkras I byggprocessen via provtryckning enligt gällande standard (SS021551).

I energikravet ingår energi för varmvatten, värme och fastighetsel (drift av pumpar och fläktar).

# KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

## MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2013-09-26 § 177, 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 5 kap. 18 § plan – och bygglagen (1987:10). Nedan följer en beskrivning av planens konsekvenser, i enlighet med de riktlinjer som Västerås kommunfullmäktige beslutat.

## HÅLLBARHETSFYRAN

Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadskontorets 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 med kommentarer.

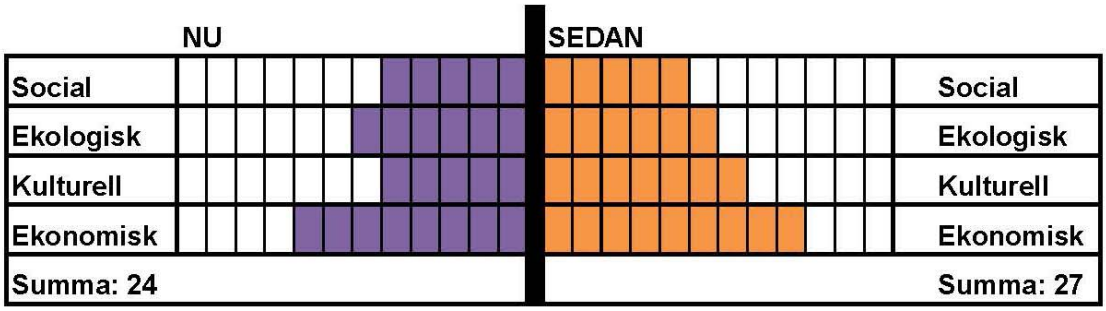


Bild 5: Diagram för Hållbarhetsfyran

### *Social hållbarhet*

Planområdet har goda förbindelser med ortens centrala delar och till Västerås centrum. Det finns förbindelser med större rekreationsområde i angöring till planområdet och inom fastigheten kommer område för rekreation för de boende inom verksamheten att skapas.

### *Ekologisk hållbarhet*

Området är redan exploaterat och planförslaget innebär en utbyggnad av befintlig verksamhet. Den utökade bebyggelsen kommer inte att innebära någon väsentlig ökning av biltrafik. Dagvatten kommer att omhändertas lokalt.

### *Kulturell hållbarhet*

Användningen av området kommer inte att förändras. Området är överblickbart och lätt att orientera sig i.

### *Ekonomisk hållbarhet*

Planområdet ligger i ett befintligt område med befintlig infrastruktur.

### *Samlad bedömning*

Hållbarhetsfyran visar att den föreslagna planändringen inte innebär någon större förändring för området.

## MILJÖKVALITETSNORMER

### *Utomhusluft*

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

## ORGANISATIONSFRÅGOR

### *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### *Fastighetsbildning*

Vid behov kan kvartersmark inom planen uppdelas i ytterligare fastigheter genom avstyckning. Avstyckning söks hos lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägaren.

### *Servitut och ledningsrätter*

Inom utlagda u-områden bör ledningar säkerställas med ledningsrätt. Ledningsrätt söks hos lantmäterimyndigheten och bekostas normalt av ledningshavaren.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören ansvarar för plankostnaden.

Samtliga åtgärder i form av byggnation av bostäder, parkeringar och andra markanläggningar samt ev flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

## TEKNISKA FRÅGOR

### *Ledningsflytt*

Genom fastigheten Skultuna Tibble 2:13 går idag en större fjärrvärmeledning. Kostnad för att flytta ledningen bekostas av exploatören.

## KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Planen bedöms få begränsad påverkan utöver de konsekvenser den innebär för ägaren av fastigheten Skultuna-Tibble 2:13. Andra berörda i planområdets närhet kan beröras av ökad trafik.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med representanter från Fastighetskontoret, Kommunala Lantmäterimyndigheten, Tekniska nämndens stab, Mälarenergi och Stadsbyggnadsförvaltningen Bygglov och tillsynsavdelning.

## STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Selma Nylander
Planarkitekt