



VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

Dp 1801



Illustration Anders Holmberg Arkitekter

Detaljplan för Illern 2 Vega, Västerås

Antagandehandling, 2014-08-19 rev. 2014-10-07, dnr: 2013/66-BN

Stadsbyggnadskontoret, 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 har handlagts med normalt planförfarande. Planförslaget var ute på samråd under maj/juni 2014. Efter samrådsskedet sammanfattades inkomna skrivelser i en samrådsredogörelse och en mindre revidering av förslaget skedde. Beslut om att ställa ut planförslaget på granskning togs av byggnadsnämnden i augusti 2014. Granskningstiden var mellan 8 september – 6 oktober. Detaljplanen blev antagen av byggnadsnämnden i oktober 2014 och vann laga kraft den 11 november 2014.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Lovisa Gustavsson

Tel: 021- 39 15 41

Postadress:
Stadshuset
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

E-post:
stadsbyggnadskontor@vasteras.se

Hemsida: www.vasteras.se

Telefon:
Kontaktcenter: 021 – 39 00 00

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Anders Holmberg Arkitekter ansökte 2013-04-16 om en ny detaljplan för Illern 2, Vega, Västerås.



SYFTE

Planen prövar lämpligheten att uppföra fem radhus på tomten. Radhusen ska smälta väl in i omgivningen med materialval, skala och form. Vega har studerats som bostadsområde och man har gjort bedömningen att radhus är en boendeform som efterfrågas, samt att byggnadsstrukturen bidrar till områdets variation och småskalighet. Stadsbild och trafikfrågor har studerats vid detaljplanearbetet.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Tomten ligger i norra delen av bostadsområdet Vega. Kvarteret består av friliggande villor. På tomten står idag en äldre villa som man planerar att riva. Tomten är till ytan ca 1250 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Illern 2 ägs av Anders Holmberg Arkitekter AB.

GÄLLANDE PLANER

Översiktsplan

I översiktsplan 2026 står att staden ska byggas inåt. På så sätt uppnås en tät och hållbar stad som ger närhet till skola, omsorg, butiker och mötesplatser. Det står även att trivsamma bostäder ska erbjudas i välordnade områden och att ett varierat utbud av bostäder med olika hustyper och upplåtelseformer ger mångfald. Det bedöms att denna plan stämmer väl överens med dessa översiktliga mål.

Detaljplan

I detaljplan Dp173 från 1953 tilläts endast fristående huvudbyggnad på tomten. År 1992 antogs en ändrad detaljplan ÄDp1157 som tillåter parhus samt att en större del av tomten får bebyggas. För Illern 2 gäller ovan nämnda detaljplaner inklusive dess fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelning (akt 1980K-197/1953). Fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla när nu aktuell detaljplan vinner laga kraft.

PLANUPPDRAG

Byggnadsnämnden beslutade 2014-01-14 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

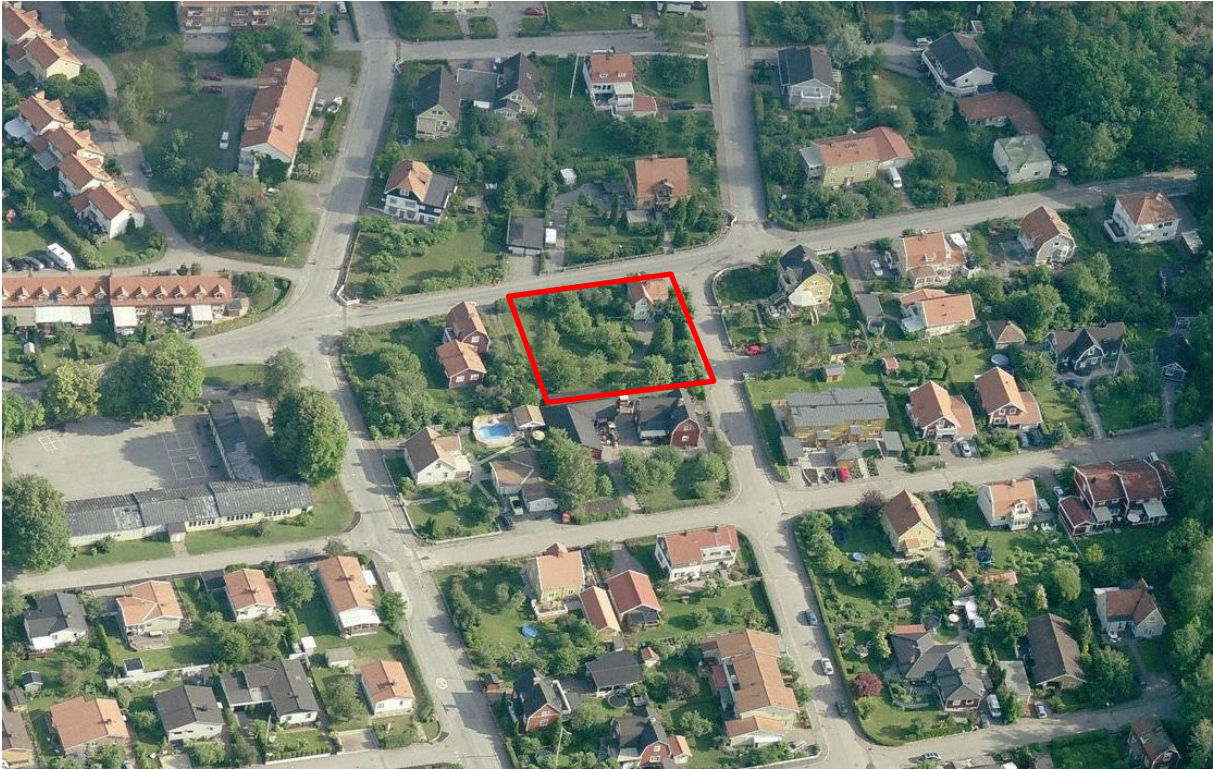
Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2014-01-14, tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan – och bygglagen. Se *Miljöbedömning* under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*.

OMRÅDESSTRUKTUR

Vegaområdet var när det etablerades 1908 ett litet villaområdet som hörde till en egnahemsförening. Dessa bildades i Västerås för att ge möjlighet att bygga mindre bostadshus på mark utanför stadsplanelagt område. Den sammanhållna småskaligheten är fortfarande speciell för området och värd att bevara.

Det finns inte bara villor och småhus i området utan även ett antal rad- och kedjehus liksom några parhus, vilka tillsammans ger en variation. Exempel på arkitektur från olika decennier finns representerade längs gatorna i och runt Vega. De olika hustyperna och byggnadsstilarna bidrar till mångfalden i området.



MARK OCH VEGETATION

Det finns ett tiotal träd på tomten men ingen vegetation som bedöms värd att bevara.

Tomten har inga stora nivåskillnader. Jordarten är lera liksom största delen av Vega.

FORNLÄMNINGAR

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

BEFINTLIG BEBYGGELSE

På tomten står idag en äldre villa från tidigt 1900-tal som man planerar att riva. Huset är i dåligt skick och saknar både vatten och avlopp.

GATOR OCH TRAFIK

Tomten ligger i hörnet av korsningen mellan Nansengatan och Vegagatan. Nansengatan är en genomfartsgata där ca 1400 fordon passerar per dygn. Vegagatan är en mindre kvartersgata.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Vega har studerats som bostadsområde och man har gjort bedömningen att radhus är en boendeform som efterfrågas med tanke på storlek och prisläge. Själva radhusstrukturen skulle ytterligare bidra till den småskalighet och mångfald som gör området speciellt.

NY BEBYGGELSE

På tomten planeras uppföras fem radhus i nordsydlig riktning. Huvudingång sker från Nansengatan. Åt motsäende håll bildas en tomtyta med uteplatser belägna i direkt söderläge.

MARK

Ny byggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns.

GATOR OCH TRAFIK

Angöring till kvarteret samt parkering sker längs Vegagatan. Längs Nansengatan gäller ett allmänt utfartsförbud för fler än en utfart eftersom att det är en smal genomfartsgata. Det finns dock möjlighet att ha en utfart (för radhus och parhus en gemensam med plats på tomtmark för att vända).

Utfarter får inte ligga närmre än 10,0 meter från korsning.

TILLGÄNGLIGHET, TRYGGHET, SÄKERHET

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning till husens entréer, gångstråk och vägar samt friytor enligt gällande lagstiftning. Detta innebär bland annat att det inte får finnas trappor eller andra stora nivåkillnader mellan bilplats och entré till bostadshus.

Enligt gällande regel för tillgänglighet ska parkering kunna anordnas med högst 25 m avstånd till entré för bostad. För att tillgodose tillgängligheten i radhusalternativet, och specifikt för radhuset längst i väster, ska det kunna anordnas en parkering i västra hörnet av fastigheten med infart från Nansengatan. Samtliga radhusen uppfyller då tillgänglighetskrav vad gäller avstånd mellan parkering och bostadsentré.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastighetsägaren ansvarar för anslutning till kommunala VA-ledningar.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för byggande av erforderliga anordningar för omhändertagande av dagvatten. Takavvattning löses genom stuprör med utkastare, dagvattnet infiltreras på den egna tomten där markförutsättningarna medger detta.

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 möjligheten till fjärrvärme.

El, tele, bredband

Samtliga fastigheter kan ansluta till befintliga nät.

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet eller på gemensamhetsanläggning, i miljöbodar eller liknande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE HÅLLBARHETSFYRAN

Analysverktyget hållbarhetsfyran har använts för att visa planens hållbarhet. Resultatet påvisar främst poäng för en ökad användning av byggbar mark inom området, vilket stämmer väl överens med översiktliga mål i ÖP 2026 där det står att staden ska byggas inåt och förtätas. På så sätt uppnås en hållbar stad som ger närhet till skola, omsorg, butiker och mötesplatser.

För området finns god försörjning av kollektivtrafik och det är lätt att gå och cykla. Planområdet är nära city och flera skogs- och parkområden med lekplatser och rekreation. Det finns fyra förskolor inom 500 meters avstånd från planområdet och det är knappt en kilometer till närmsta grundskola.

MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2014-01-14 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§.

Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte heller negativt påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Samråd med Länsstyrelsen har skett.

MILJÖKVALITETSNORMER

Buller

Bebyggelsens utformning ska säkerställa god inne- och utemiljö för de boende. Dessa riktvärden för buller ska följas vid nybyggnad av bostäder:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

En bullerberäkning har genomförts för planerade bostäder. Beräkningen visar att ekvivalentnivån 55 dBA inte överskrids vid någon fasad. Maxnivå 70 dBA vid planerade uteplatser mot söder överskrids inte om man bortser från den tunga trafiken på Vegagatan.

Trafikmätningar som nyligen genomförts på Vegagatan utanför aktuellt planområde, visar att antalet tungtrafikpassager är i genomsnitt 9 st per dygn varav 2 st i maxtimmen. Enligt Västerås stads åtgärdsprogram för buller (antaget 2014-02-06) får riktvärdet 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats överskridas högst 5 gånger per maxtimme för ett medeldygn. Är antalet tungtrafikpassager i maxtimmen lägre än 5 st så kan man bortse från denna då man beräknar maximal bullernivå, vilket är fallet här.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området. Om fynd av förorenad mark påträffas ska Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen underrättas.

Utomhusluft

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

ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA OLYCKOR

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

Ett fullständigt sakkunnigutlåtande inväntas från Mälardalens Brand- och räddningsförbund, vilket redovisar förutsättningar för räddningsingripande såsom framkörningstider och brandvattenförsörjning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATIONSFRÅGOR

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Enskild fastighetsägare ansvarar för planens genomförande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen möjliggör avstyckning av en eller flera fastigheter för bostadsändamål. För gemensamma anläggningar såsom bl. a parkeringsyta och miljöbodar kan gemensamhetsanläggning behöva bildas. Ansökan om lantmäteriförrättning görs av fastighetsägaren hos Lantmäterimyndigheten.

U-område

Idag går ledningar över södra delen av tomten. För att tomten ska kunna bebyggas enligt radhusalternativet bör ledningarna förläggas i tomtgräns, längst i söder av Illern 2. Flytten av ledningar bekostas av byggherren. Ett u-område bildas som föreskriver att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

För Illern 2 medför den nya detaljplanen att tidigare gällande s.k. fastighetsindelningsbestämmelser inte längre belastar fastigheten och att delning av fastigheten numera är möjlig. Från Illern 2 kan flera bostadsfastigheter avstyckas. Om flera bostadsfastigheter avstyckas bör tillgängligheten och ägarförhållandet till området som i detaljplanen utlagt för parkering ses över. Eventuellt kan det vara lämpligt att bildas en s.k. marksamfällighet där bostadsfastigheterna blir delägande fastigheter. För att reglera framtida drift och underhåll för gemensamma anläggningar, såsom parkeringsyta och ev. miljöbod, bör då även en gemensamhetsanläggning inrättas.

För fastigheten Illern 2 medför genomförandet av detaljplanen att dess areal minskas. De kommande bostadsfastigheterna kan bli delägande i en eventuell marksamfällighet och eventuellt även delägare i blivande gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal för upprättande av detaljplan har upprättats mellan Stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren. Avtalet reglerar parternas åtagande i planprocessen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Planområdet är anslutet till befintliga system för el, tele, bredband och VA. Eventuella omläggningar vid nybyggnation eller ombyggnation bekostas av exploatören.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lovisa Gustavsson, Stadsbyggnadskontoret

STADSBYGGNADSKONTORET

Hans Larsson
Planchef

Lovisa Gustavsson
Planarkitekt