



## Detaljplan för Allmogekulturen 2 och 5, Vallby, Västerås

### PLANBESKRIVNING

---

#### Översiktskarta



## INLEDNING

### Handlingar

Planen består av en plankarta med bestämmelser och en illustrationskarta samt denna planbeskrivning med medföljande genomförandebeskrivning.

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kompletterande familjebostäder i form av småhus i stadsdelen Vallby. Vid samma tillfälle vill man utföra en förnyelse av den yttre miljön i den delen av Vallby och skapa en möjlighet att erbjuda en alternativ boendeform.

Antalet nyproducerade radhus är beräknat till 11 st. Samtidigt ska man skapa några få gästparkeringsplatser och 11 st. garage inklusive förråd.

## PLANDATA

### Läge och omfattning

Planområdet är beläget i stadsdelen Vallby i Västerås och ligger nord-öst om Allmogeplatsen, ca 2,8 km från Västerås centrum. Trafikleden som leder till området är Vallbyleden, vidare sker infart via Kornbodsgatan och Svalgången.

Den delen av området, som ägs av fastighetsbolaget Klöver, ligger i den norra delen av det centrala grönområdet på Vallby som gränsar till Vallbyinstitutet. I söder gränsar planområdet till en kulle som utgör lek område. I öster ligger Vallbyskolan och ett bostadskvarter och i väster en samlingslokal.

Utmed den östra kanten av planområdet går en nord-sydlig gång- och cykelväg och genom området, i öst-västlig riktning, löper också en gång- och cykelväg, dock mindre frekventerad. Detaljplanen omfattar ca 4240 m<sup>2</sup>.



*Planområdet sett från nord-öst*



*Planområdet sett från norr-väst*

## **Markägoförhållanden**

Fastigheten Allmogekulturen 2 ägs av Bostads Mimer AB och grannfastigheten Allmogekulturen 5 ägs av Klöver Dante AB.

Köpeavtal ska träffas mellan Bostads AB Mimer och Klöver Dante AB om överlåtelse av mark (en del av fastigheten Allmogekulturen 5) för uppförande av ca 4st radhus och två långor med garage inklusive förråd, miljöbod samt en mindre gästparkering.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

Området omfattas av Översiktsplan för Västerås tätort, ÖP 54 antagen av kommunfullmäktige den 25 november 2004. Den föreslagna markanvändningen är förenlig med översiktsplanen. Området utpekats som ett område för blandad stadsbebyggelse.

### **Riksintresse**

Planområdet ligger inte inom ett område av riksintresse.

### **Detaljplan**

För området gäller två stycken detaljplaner.

För fastigheten Allmogekulturen 2 gäller detaljplan för Vallby södra delen, Dp 1057/J, laga kraft 1990-04-17. Markanvändning är bostadsändamål.

För fastigheten Allmogekulturen 5 gäller detaljplan för området vid Kornbodsgatan Dp 1035/K, laga kraft 1989-01-09. Avsedd markanvändning är undervisnings/forskningsinstitut och kontor.

Genomförandetiden för båda planerna har gått ut.

### **Planuppdrag**

Byggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret, 2007-10-16, § 97, i uppdrag att upprätta en detaljplan för kompletterande småhusbebyggelsen för fastigheterna Allmogekulturen 2 och 5. Byggnadsnämnden beslutade också följande: ”Barnens lekkulle ska bibehållas och vid planeringen ska husens placering i förhållande till lekkullen särskilt beaktas. Parkering och angöring av bilar ska utredas vidare i detaljplanen.”

### **Planprogram**

Planens syfte är förenligt med översiktsplanen och ett särskilt planprogram har därför inte upprättats.

### **Bostadsförsörjningsprogram**

Fastigheterna Allmogekulturen 2 och 5, Vallby, Västerås finns inte med i Kommunalt bostadsstrategiskt program för åren 2010 -2012.

### **Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan**

Byggnadsnämnden har i beslut 2007-10-16, § 251, 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 enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §.

Planens genomförande kommer dock att innebära en viss påverkan på miljön då nya småhus kommer att uppföras. I avsnittet ”Konsekvenser av planens genomförande” görs en beskrivning av planens konsekvenser i enlighet med de riktlinjer som Västerås kommunfullmäktige beslutat.

## BAKGRUND OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### **Mark och vegetation**

Den delen av fastigheten Allmogekulturen 2 där 7 stycken radhus är planerade täcks idag av en gräsmatta. Marken är platt och gränsar mot en kulle som är väldigt uppskattad av de boende. Den är särskild attraktiv för barnen som kan dra nytta av den både vinter och sommar. På fastigheten Allmogekulturen 5 planerar man för 4 stycken radhus, en liten parkering och 11st garage med förråd. Där finns det idag en gräsmatta med 5 lövträd. I anslutning till gräsmattan ligger ett stor, cirkelformad mötesplats som i dagens läge används sporadiskt och anses överdimensionerat.

#### **Förorenad mark**

Det finns inga kända markföreningar inom planområdet.

#### **Fornlämningar**

Vid länsstyrelsens besök på platsen fastställdes det att ingen särskild utredning behöver göras inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med byggande och iordningställande av tomten måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

#### **Radon**

Vid exploatering ska mätning av radon i mark och vatten genomföras av byggherre.

### Bebyggelseområden

#### **Bostäder**

De nyplanerade radhusen kommer att vara en komplettering till ett befintligt bostadsområde. Existerande hus, som ligger i direkt anslutning till planområdet tillhör Mimer. Bebyggelsen består huvudsakligen av låga flerfamiljshus på 3 våningar från slutet av 60-talet.

#### **Arbetsplatser**

Marken som berörs av planförslaget tillhör Vallbyområdet och därifrån är det ett relativt kort avstånd till Västerås centrum där ett stort antal arbetsställen finns. Även lokalt, på Vallby, finns många arbetsplatser som till exempel skolan, förskolan, Vallby centrum och Vallbyinstitutet.

#### **Offentlig och kommersiell service**

Närmaste offentliga och kommersiella service finns i Vallby centrum . Det är ungefär 120 m från planområdet. Där finns ICA Vallby, en restaurang/pizzeria, tobakskiosk, en frisörsalong, Mimers kvarterskontor, Kreativ Centrum och en vårdcentral.

I närheten finns också förskolor, grundskolor (Vallbyskolan ligger i direkt anslutning till planområdet) och Wenströmska gymnasiet.

#### **Nya bostäder**

Detaljplanen möjliggör ny småhusbebyggelse i två våningar. Förslaget omfattar 11 st tvåvåningsradhus i tre grupper. Två av dessa grupper, som består av 7st radhus, är planerade på fastigheten Allmogekulturen 2. De är placerade parallellt med cykelbanan och vetter mot lekullen. Den tredje gruppen med 4 st radhus ska byggas på fastigheten Allmogekulturen 5 som är Klöverns markområde och som avses ingå i ett markbyte. Placeringen är tänkt längs cykelvägen som löper mot stadens centrum.

Till radhusen hör också två längor med garage inklusive förråd och miljöbod samt en mindre gästparkering.

### **Tillgänglighet**

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar samt friytor enligt gällande lagstiftning.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Vallbyområdet byggdes under åren 1965-69 och är tidstypiskt för dåtida stadsbyggande. Det var uppbyggt som fyra kvartersenheter grupperade kring ett centralt parkområde och ett centrum med kommersiella lokaler. Uniformiteten och upprepningen av form, färg och materialkaraktär samt den platta, enhetliga höjden på bebyggelsen medförde att området utifrån sett har uppfattats som väldigt grått och monotont. I slutet av 80-talet genomförde Mimer en ganska omfattande upprustning av området. Förnyelsen var främst inriktad på att ändra den arkitektoniska gestaltningen samt att ta bort Vallbys stämpel som ett lågstatusområde. De nya småhusen ska utformas med stadsliknande karaktär och de ska också ansluta till bebyggelsestrukturen på Vallby genom sin rätvinkliga placering.

### **Sunda hus**

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. Byggnadsnämndens råd för sunda och miljöanpassade hus bör följas.

### **Skyddsrum**

Nya skyddsrum behöver inte anordnas för närvarande.

### **Friytor**

#### **Lek och rekreation**

I närheten till planområdet finns många särskilda ytor som är avsedda för idrott, lek och rekreation. Det finns fotbollsplaner, lekplatser och gröna ytor. Planområdet ligger också i direktanslutning till lekkullen som är mycket populär bland Vallbys invånare och i närheten till den nya Upplevelseparken.

### **Naturmiljö**

Det finns god närhet till grönska och natur. Öster om området ligger Vallby friluftsmuseum. Väster om området finns också bra rekreativsmöjligheter med stora, öppna, gröna ytor och Vedbo skidbacke.

### **Gator och trafik**

#### **Gång- och cykeltrafik**

Gång- och cykeltrafik ansluter idag till området via befintliga vägar.

Utmed den östra kanten av planområdet går en nord-sydlig gång- och cykelväg.

I öst-västlig riktning löper också en gång- och cykelväg, dock mycket mindre frekventerad.

### **Gatunät**

Trafikleden som leder till området är Vallbyleden.

Tillfart till planområdet sker via Fatbursgatan, Kornbodsgatan och sen Svalgången eller från-Allmogeplatsen. I dagsläget finns det en avspärrning vid Allmogeplatsen som förhindrar bilar från att ta sig vidare till planområdet.

### **Kollektivtrafik**

Buslinje 12 trafikerar Norra Vallby. Avståndet till den närmaste busshållplatsen på Fatbursgatan är ca 300m.

Både Aroslinjen och Flexlinjen angör Vallby centrum via Allmogeplatsen.

## **Parkering**

Det finns en stor parkering i direkt anslutning till planområdet som under dagtid utnyttjas av besökare till Vallbyinstitutet.

## **STÖRNINGAR**

### **Buller**

Planområdet är skyddat från trafikbuller, som till övervägande delen kommer från Svalgång- en, genom befintliga byggnader och intilliggande grönska. Dessutom anses vägen som lågtra- fikerad. Den ekvivalenta ljudnivån uppnår inte 55dBA och det uppstår inte sådana bullernivå- er att utomhusmiljön vid de nya småhusen blir störd.

Risk för störningar mellan verksamheter och bostäder bedöms som minimal då ingen tillverk- ning eller annan störande verksamhet tillåts.

### **Olycksrisker**

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utan- för det aktuella planområdet. Planområdet ligger inte inom någon känd riskkällas riskområde och det finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Innehavaren av fastigheten Allmogekulturen 5 har haft tillstånd att hantera 900 liter brandfar- lig gas. Att hantera så stora mängder brandfarlig gas i ett bostadsområde bedöms vara olämp- ligt. Tillståndet har gått ut och när en ny ansökan inkommer måste hanteringsmängden starkt begränsas.

### **Förutsättningar för räddningsingripande**

#### **Frankörningstid**

Planen föreslår bostäder i småhusbebyggelse i tvåvåningsbyggnader, dvs grupp D- bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte överskrida 20 minuter.

Fastställd tidsram överskrids inte.

#### **Brandvattenförsörjning**

Planområdet skall enligt handlingsprogram brandvatten försörjas från brandpostnät med mins- ta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Alternativ brandpost med kapacitet 900 l/min och med ett maximalt avstånd om 1000 meter till närmaste brandpost.

Det bedöms att befintliga brandposter finns inom tillräcklig kort avstånd från planområdet och har tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning utan att en särskild flödesmätning behöver utföras.

#### **Skydd mot brandspridning mellan byggnader**

Bostadslägenheter i småhus ska avskiljas inbördes så att brandspridning förhindras i minst 60 minuter.

Radhusgrupper ska inbördes placeras eller utformas så att brandspridning förhindras i minst 60 minuter. Detta kan uppnås genom att grupperna placeras så att ett inbördes skyddsavstånd om 8 meter erhålles alternativt att grupperna sektioneras med brandväggar med maximalt 600 m<sup>2</sup> sektionssytor.

Byggnader som uppförs närmare gränsen mot en granntomt än 4,0 meter, ska utformas så att risken för brandspridning till byggnader på granntomten begränsas.

Bostadslägenheter i småhus, som är belägna mindre än 4,0 meter från komplementbyggnader större än 10 m<sup>2</sup>, skall avskiljas så att brandspridning till eller från småhuset förhindras i minst 30 minuter.

Garage som uppförs på olika tomter med inbördes avstånd mindre än 4,0 meter bör avskiljas så att brandspridning förhindras i minst 30 minuter.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp kopplas till befintligt VA-nät. Ledningarna har kapacitet att betjäna den tillkommande bebyggelsen. Befintliga VA-ledningar tillhör Mälarenergi AB och projektering av VA-system ska ske i samråd med dem. Om Mälarenergi som ska överta och äga VA-ledningarna, som ska försörja fastigheterna i den norra delen av planområdet, behövs det en fri yta som är minst 4 m bred.

### Dagvatten

För att minska belastningen på det befintliga ledningssystemet rekommenderas att exploitören försöker nyttja dagvattnet genom att använda speciella lösningar.

Fastigheternas tak avvattnas till grönytor med stuprör försedda med utkastare.

Dagvattensystemet kan periodvis stå dämt till gatunivå, vilket gör att dräneringsvatten kan behöva pumpas.

### Värme

Planområdet kan anslutas till ett befintligt fjärrvärmenät.

Västerås stad eftersträvar att nya byggnader uppförs enligt principerna för lågenergihus.

För bostäder som uppvärms på annat sätt än elvärme (ex. fjärrvärme), är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 75 kWh/m<sup>2</sup>/år enligt kommunfullmäktiges beslut om definition av lågenergihus för bostäder.

För bostäder som värms upp med elvärme, är den högsta tillåtna nivån 50 kWh/m<sup>2</sup>/år.

### El

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät.

Befintliga el- och fiberkablar ska beaktas.

### Tele

Planområdet kan anslutas till befintligt telenät.

### Bredband

Bredbandsnätet går i närheten av planområdet.

Det finns en möjlighet för de nya husen att anslutas till det befintliga nätet.

Inom planområdet finns en del av Skanovas kablar som ska bibehållas.

Ev. flyttkostnader kommer att belasta exploitören.

### Avfall

Avfall ska hanteras enligt lokal renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall kan sorteras inom varje tomt. Plats för miljöstationen och insamling av material för återvinning, eventuellt även övrigt avfall visas på illustrationen. För att underlätta framkomligheten och av trafiksäkerhetsskäl placeras miljöboden närmast infarten till parkeringen från Svalgången. Vid anordnande av ett gemensamt avfallsutrymme ska körvägen dimensioneras utifrån utrymmeskravet för ett fordon. Backningsmanövrer ska undvikas. Gångvägarna mellan avfallsutrymmet och uppställningsplatsen för sophämningsfordon görs så korta som möjligt, plana och hårdgjorda.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Allmänt

Bostads AB Mimer har som ambition att utveckla sitt bostadsområde, som i ursprungligt utförande nästan uteslutande har omfattat hyresrätt i flerbostadshus. En kompletterande, småskalig bebyggelse med möjlighet till eget ägande skapar variation i såväl social som fysisk struktur. Den utnyttjar också befintlig infrastruktur som vägar och skolor och förstärker underlaget för kommersiell och samhälllig service.

I kvarteren Allmogekulturen 2 och 5 bedömer fastighetsägaren att det finns utrymme för nybyggnad av radhus.

De nya husen ansluter till bebyggelsestrukturen på Vallby genom sin rätvinkligna placering. Husen kommer att utföras som lågenergihus. Varje enhet förbereds för avstyckning till egen fastighet. Övriga ytor kommer att utgöra en gemensamhetsanläggning.

Området förses med välstuderad utomhusbelysning.

Lekområdet på "kullen" kommer inte nämnvärt inskränkas av exploateringen eftersom det är kullen och området öster om kullen som folk nyttjar mest.

För att ytterligare öka trivseln på Vallby har Mimer skapat Upplevelseparken i närheten av det planerade området. Området fick ett verkligt lyft och Vallbyborna har själva deltagit i utformningen av parken och skejtbanan. Upplevelseparken utvecklades som ett komplement till skejtbanan för att kunna samla familjer, vuxna och äldre på samma område för olika aktiviteter.

Tillfarten till planområdet kommer att ske via Svalgången som ligger inom fastigheten Allmogekulturen 5. Vägen avslutas vid en nyanlagd parkering där också de nya garagen finns. Servitut alternativt gemensamhetsanläggning, för infarten till de nya radhusen på Allmogekulturen 2 och 5, regleras genom ett avtal mellan Mimer och Klöver Dante AB.

I öst-västlig riktning löper en gång- och cykelväg som är mindre frekventerad. Den delen av vägen som finns inom den nya detaljplangränsen görs om till en gårdsgata där en begränsad biltrafik möjliggörs för att ge de boende en möjlighet att lasta av sina bilar. Dock ska ingen parkering tillåtas där. Biltrafiken ska ske på gåendes villkor och ska släppas fram mycket försiktigt. Gårdsgatan ska arrangeras på så sätt att tryggheten för gående och cyklande inte försämras. Detta kan skapas t.ex. genom tydlig skyltning och flyttbar arrangemang.



*Den nya upplevelseparken*



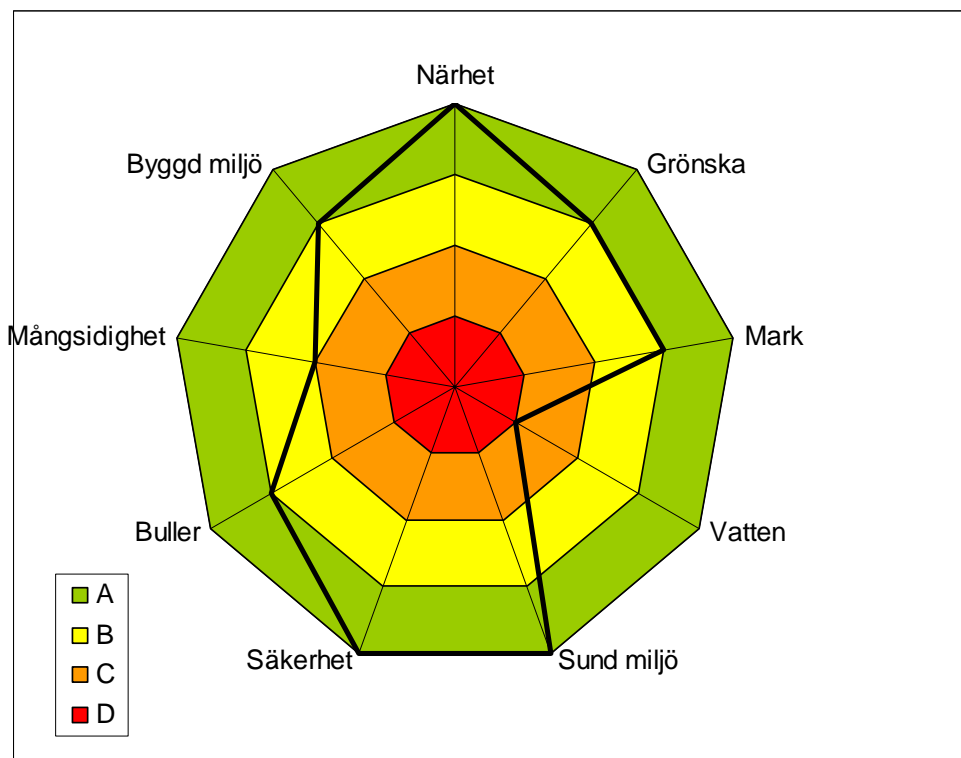


*De nya husen sett från öster*



*De nya husen sett från söder*

## Miljöros för platsen och den yttre miljön



Miljörosen är stadsbyggnadskontorets verktyg för att visa om planer och projekt uppfyller målen för en god bebyggd miljö.

Rosen visar platsens förutsättningar och synliggör planens inverkan på miljön som en del i en miljökonsekvensbeskrivning. På detta sätt blir miljörosen ett tydligt underlag för beslutsfattarna. En miljöros belyser hur väl planen är miljöanpassad. Normnivån (c-nivå) motsvarar i stort sett gängse lagkrav, normer och råd.

Miljörosen visar dåliga värden för vatten.

Miljörosen visar acceptabla värden för mångsidighet.

Miljörosen visar goda värden för buller, byggd miljö, grönska och mark.

Miljörosen visar mycket goda värden för närhet, säkerhet, sund miljö.

### Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon enligt MB 5:1. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

Den nya bebyggelsen planeras, som en komplettering, på ett litet område. Området kommer att trafikmatas från en lokal gata med ett litet trafikflöde. Planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

### Sociala konsekvenser

Det finns önskemål om fler småhus i Västerås och det uppstår nu en möjlighet att i denna del av Vallby planera för 11st nya småhus. Vid en tidigare inventering av Vallby, som gjordes gemensamt av representanter från Stadsbyggnadskontoret, Mimer och Sweco arkitekter,

bedömdes att Vallby är väl försett med stora öppna ytor, grönområden och lekplatser. En ny "Kullanlekplats" anlades också vid denna tid strax söder om "kullen".

Med hänsyn till platsens läge och i förhållande till bebyggelsen runtomkring anses det vara ett lämpligt område att förtäta. De stora och relativt sett "tomma" markytorna gav emellertid en känsla av brist på folkliv och upplevelser och på natten kan de ödsliga och ganska mörka områdena skapa en känsla av otrygghet.

Slutsatsen blev att en komplettering med nya bostadshus och alternativa boendeformer skulle vara välgörande för hela Vallby och att det aktuella området är lämpligt att utveckla.

Förslaget syftar till att öka trivseln i området genom att det outnyttjade markområdet blir befolkat och att miljön berikas med nya, välgestaltade byggnader. Förslaget kommer också att ge boende på Vallby möjlighet att bo kvar i området men i en alternativ boendeform; större lägenhet, egen "tomt" att sköta och eventuellt eget ägande. Bostäder med fönster som vetter mot såväl gångstråk som garage och "kullen" förstärker uppsikten och är trygghetskapande. De nya radhusen kan medföra en intressant variation, eftersom det bara finns flerbostadshus i området. Platsen har mycket bra lokalisering, med tanke på närheten till förskola, skolor, idrottsanläggningar, Vallby centrum och till den nyskapade Upplevelseparken. Samtidigt det är inte långt till stora, gröna rekreations- ytor. Allt detta kan innebära att det kommer att finnas intresse för de nyproducerade småhusen.

Stadsbyggnadskontoret rekommenderar att man inför exploateringsprocessen besiktar de befintliga träden på den aktuella delen av fastigheten Allmogekulturen 5 och utifrån denna granskning bevarar så mycket som möjligt av den existerande grönskan.

Under pågående planeringsarbete tas stor hänsyn till lekkullen och området mot skolan, öster om kullen, för att inte nämnvärt begränsa lekområdet.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.

### **Medverkande tjänstemän**

Planförfattare är stadsbyggnadskontoret genom planarkitekt Anna Paterek.

Stadsbyggnadskontoret

Lennart Gustafsson

Anna Paterek