



VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

DP 1795



Detaljplan för

BJÖRNÖGÅRDEN

Del av Norra Björnö 1:1, Västerås

2014-12-01 rev. 2015-04-14 Dnr: 2011/111-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. Förslaget har varit utsänt på samråd mellan 18 december 2014 och 9 februari 2015. Ett samrådsmöte ägde rum den 21 januari på Björnögården. Förslaget ställdes ut för granskning i maj och antogs av byggnadsnämnden i juni.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

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

Lovisa Gustavsson
Tel: 021- 39 15 41

Postadress:
Stadshuset
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

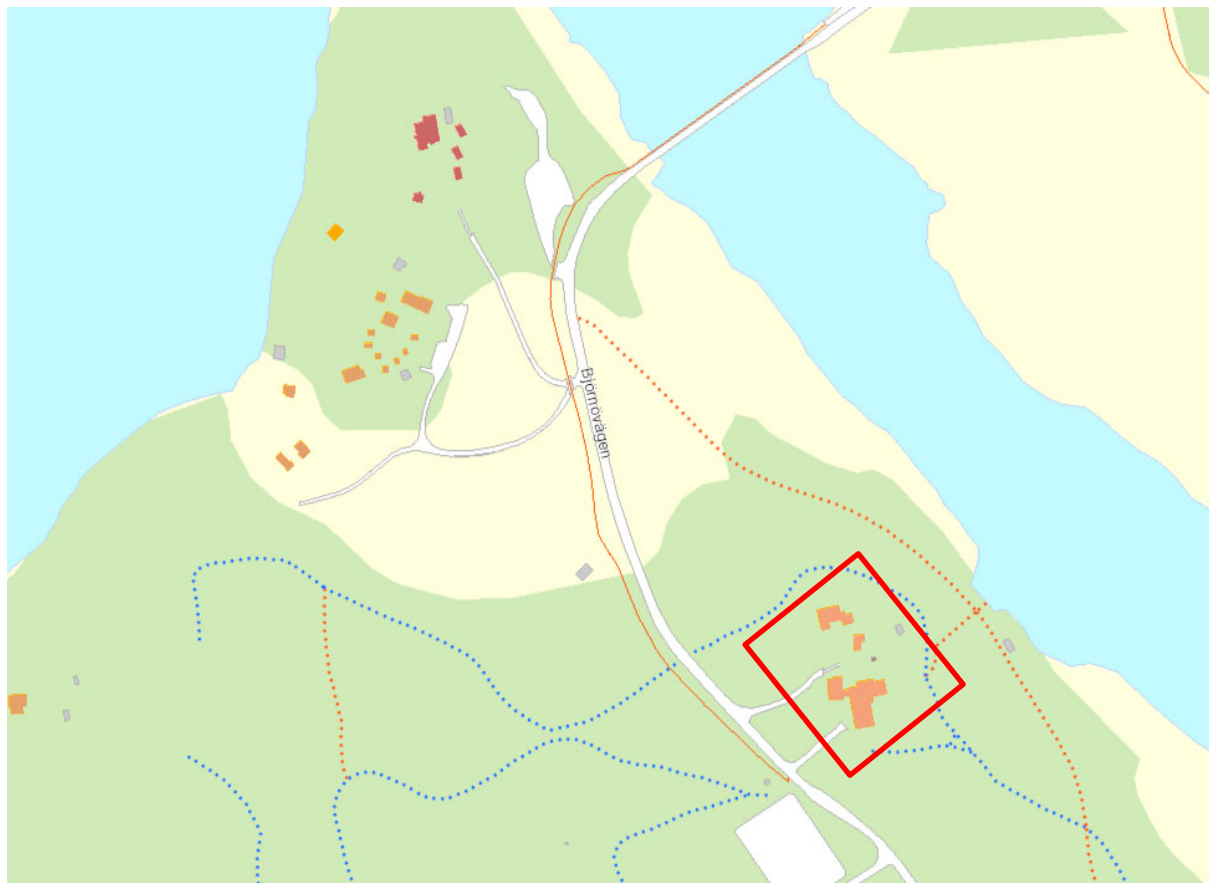
E-post: stadsbyggnadsforvaltningen@vasteras.se
Hemsida: www.vasteras.se

Telefon:
Kontaktcenter: 021 – 39 00 00

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Fastighetskontoret har från Stadsbyggnadskontoret begärt detaljplan för del av fastigheten Norra Björnön 1:1, Björnögården. Den nuvarande hyresgästen har visat intresse för att utveckla verksamheten.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att skapa möjlighet till övernattnig för gäster på Björnögården. Befintlig byggnad rymmer idag endast konferens och restaurang vilket betyder att ny bebyggelse är nödvändig för att kunna utöka verksamheten. En utbyggnad av Björnögården ska gynna utvecklingen av Björnön som natur- och rekreationsområde och öka attraktiviteten för västeråsarna.

På Björnön ska det rörliga friluftslivet främjas. Det görs genom att Björnögården rustas upp och får nya möjligheter att ta emot besökare som i sin tur ger större underlag.

ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Björnögården är en viktig utgångspunkt på Björnön och även ett besöksmål i sig. I planprogrammet är intentionen att Björnögården ska vara öppen och tillgänglig för alla året runt. För att fortsätta vara ett attraktivt besöksmål behöver den rustas upp och moderniseras, vilket kan göras genom utökning av verksamheten. Verksamheten ska inte utesluta allmänhetens tillgänglighet till området. Både klubbverksamheter, föreningar och skolor bör uppmuntras till att använda ön mer.

Ny tillbyggnad ska följa platsens topografi och gestaltningsmässigt smälta in i naturen. Planens utformning säkerställer en viktig passage och siktlinje från Björnövägen mot vattnet, mellan huvudbyggnad och tillbyggnad.

I planen ska planbestämmelse R Kultur och Fritid användas för kvartersmark. Ändamålet R Kultur och Fritid omfattar verksamhet som vänder sig till besökare.

Ur PBL Kunskapsbanken, Boverket:

”Ändamålet Kultur och fritid omfattar verksamhet som vänder sig till besökare. Hit räknas områden för kulturellt ändamål, det vill säga museer, folkparker, religiösa byggnader och liknande verksamheter med kulturellt innehåll.”

”Hotell, vandrarhem och liknande som är avsedda för tillfällig övernattnings ingår i användningen. I användningen ingår också sådant som kan ses som komplement till det tillfälliga boendet, till exempel restauranger, servicehus, garage, parkering och lekplats.”

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Mälaren med öar och strandområden ingår i riksintresseområde med hänsyn till natur och kulturvärden enligt 4 kap i Miljöbalken. Inom området skall turismen och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen beaktas.

Strandskydd

Hela planområdet omfattas av strandskydd, inom 300 meter från Mälaren.

Naturreservat och skötselplan

Björnön blev naturpark 1959 och i samband med införandet av Naturvårdslagen blev alla naturparker naturreservat 1965. Naturreservatet har idag Länsstyrelsen som huvudman och Västerås stad som förvaltare.

Planområdet kommer även i framtiden att vara en del av naturreservatet.

En naturinventering kring Björnögården har gjorts av Västerås stadsekolog och visar att det är möjligt att planlägga med byggrätter utan att i huvudsak påverka de ytor som kräver naturvårdsskötsel.

Nya föreskrifter och en ny skötselplan för naturreservatet håller på att tas fram.

Översiktliga planer

För planområdet gäller Översiktsplan 2026 för Västerås vilken anger Björnön som ett mycket värdefullt grönt område, prioriterat för utveckling av natur- och rekreationsvärden.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Inom planområdet finns ingen detaljplan.

Planprogram

Ett nytt planprogram håller på att tas fram för hela Björnön. Inriktningen för Björnögården kommer att vara densamma som i gällande planprogram från 2010. I detta föreslås ett antal upprustningar på

Björnön och utvecklingar för ön. Björnögården behöver göras mer attraktiv för kurser och konferenser men även för naturturism, med övernattningsmöjlighet för gästerna.

Ur Planprogram för Björnön, antaget av byggnadsnämnden 2010:

”Björnögården behöver moderniseras och rustas upp. Verksamheten ska vara öppen för allmänheten året runt, varje dag i veckan, då det förutsätts att en upprustning av Björnön ytterligare ökar besöksantalet till ön. I upprustningen kan t.ex. ingå att göra gården mer attraktiv för kurser och konferenser, samt att etablera byggnad i direkt anslutning till gården för exempelvis övernattningsmöjligheter för konferensgäster. Björnögården blir en viktig utgångspunkt på Björnön och här ska det vara lätt att få information om Björnön, naturreservatet, diverse aktiviteter och uthyrning av stugor/lokaler.”

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2013-06-04 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2013-06-04, 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*.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

De flesta besökarna till Björnön kommer till och stannar på norra Björnön idag. Den viktigaste utgångspunkten är spårcentralen, där också den stora parkeringen finns, i närheten av Björnögården. Björnögårdens restaurang och reception har för närvarande öppet dagtid för allmänheten alla dagar i veckan.

Verksamheten ska ha som huvudsyfte att välkomna och serva den breda allmänheten som besöker ön, framför allt Västeråsare. En konferens- och turistverksamhet med övernattningsmöjlighet kan utgöra en del av Björnögårdens verksamhet.

LÄGE OCH OMFATTNING

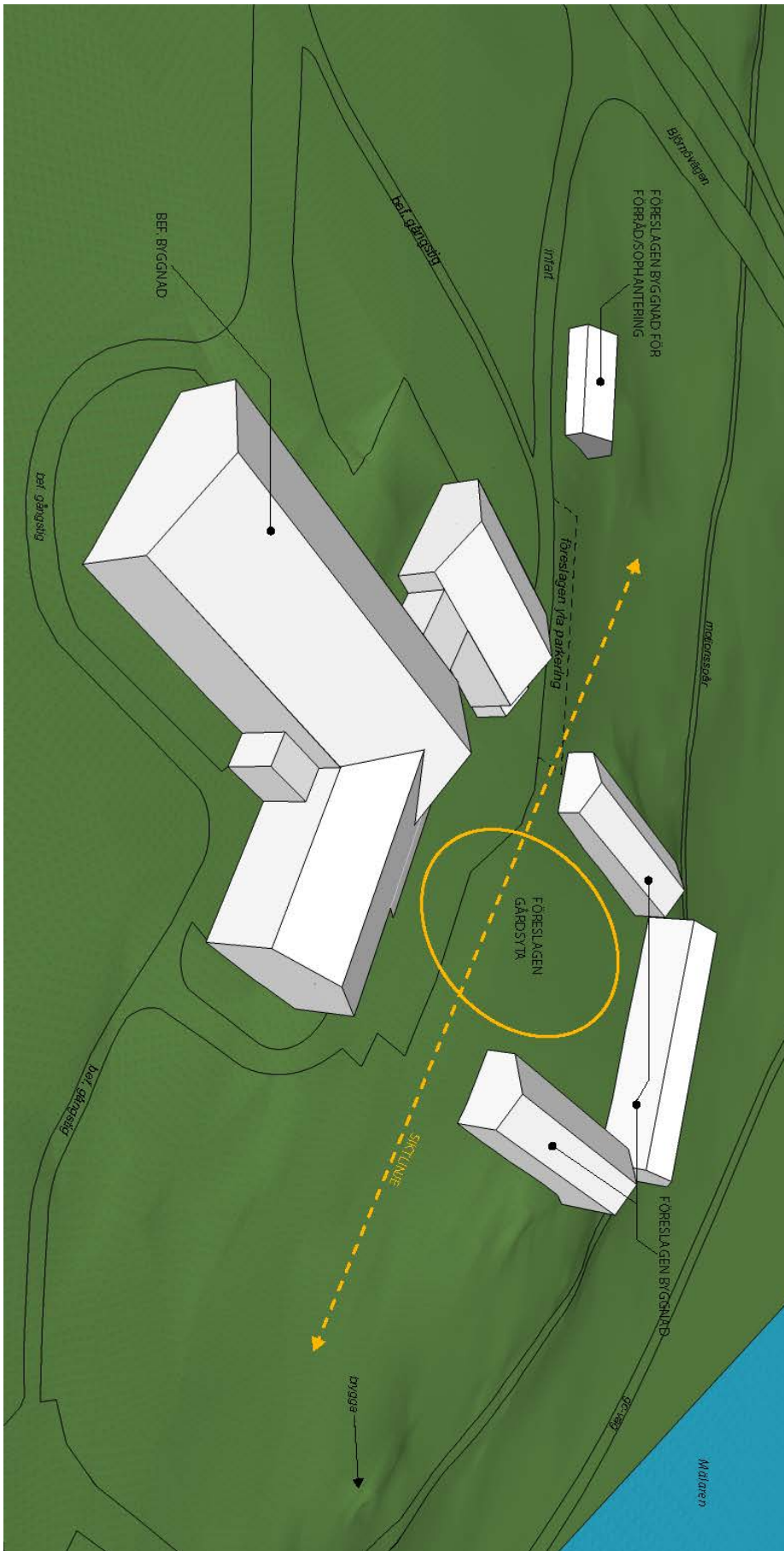
Björnögården ligger på Björnöns norra del, i nära anslutning till Björnöbron som är öns enda förbindelse till fastlandet. Planområdet är ca 5000 m² stort och ligger ca 100 m från Mälaren. Planområdet är beläget ca 7 km från Västerås centrum.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Västerås kommun äger hela Norra Björnö 1:1 där Björnögården ingår.

OMRÅDESSTRUKTUR/ BEBYGGELSE

Björnögården består idag av en huvudbyggnad där restaurang- och konferensverksamheten huvudsakligen bedrivs. Byggnaden är i behov av upprustning. I övrigt finns två ekonomibyggnader som används bl.a. till förråd. I anslutning till gården, utanför planområdet, finns anläggningar för äventyr/aktiviteter såsom höghöjdsbana, badtunna, bastu och en kåta. Från gården utgår Björnös motionsspår.



Illustrationsförslag som visar befintlig byggnad och volymskiss på föreslagen struktur.

Ny tillbyggnad

Stadsbyggnadsförvaltningens vision för tillbyggnad av Björnögården är en eller flera byggnadskroppar som tillsammans med befintlig byggnad skapar en gård på områdets naturliga platå.

Med den nya strukturen kan befintlig infart nyttjas. Det är möjligt att anlägga parkeringsplatser längs infarten i nära anslutning till tillbyggnaden. Då en gård bildas kan det vara lämpligt att huvudbyggnaden får en ny entré som vetter mot gården och tillbyggnaden. Eftersom en parkeringsplats reserverad för rörelsehindrade skall finnas tillhanda inom 25 m från samtliga byggnaders entréer är det lämpligt att även ur den synpunkten samla byggnadernas entréer.

Gestaltungsprinciper

Tillbygganden ska följa platsens topografi och ska samspela med naturen vad gäller skala, form och materialval. Planens utformning säkerställer en viktig passage och siktlinje från Björnövägen mot vattnet, mellan huvudbyggnad och tillbyggnad. Fasadmateriäl ska vara av trä, obehandlat eller i dov/naturnära kulör (se referensobjekt).

Referensobjektet Villa Äpplarö (på bilden) visar strukturen av en klassisk huslänga runt en gårdsplan på en naturlig platå med utsikt mot sjön. Byggnaden tar tillvara platsens kvalitet genom utblickar mot vattnet med hjälp av öppna delar i strukturen. Materialvalen speglar tydligt naturen runt omkring.



Referensprojekt villa Äpplarö, 2011, arkitekt Arrhov Frick

MARK OCH VEGETATION

Planområdet kommer även i framtiden att vara en del av naturreservatet.

En naturinventering kring Björnögården har gjorts av Västerås stadsekolog och visar att det är möjligt att planlägga med byggrätter utan att inkräkta på ytor med värdefull natur som idag sköts och även i framtiden bör skötas av staden (se karta nedan).



Planområdets mark domineras av gräs, grus och asfaltsytor med inslag av berg i dagen. En del stenblock finns. Vägen från de befintliga byggnaderna ner till Björnövägen kantas av lövträd.

NATUR- OCH LANDSKAPSVÄRDEN

Området med den tänkta exploateringen ligger på en platå som avgränsas av branter i norr, öster och väster. Planområdet gränsar till ädellövskog som är ogallrad mot Mälaren, mer gallrad mot Björnövägen. I ädellövskogen finns träd med högt bevarandevärde, bland annat värdefulla ekar. Sikten från vägen ner mot vattnet på den befintliga byggnadens norra sida är betydelsefull och ska ej byggas igen.

GATOR OCH TRAFIK

Björnön är tillgänglig med buss, bil, cykel, båt eller till fots. Det finns en broanslutning vid Norra Björnön ca 500 meter från Björnögården.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser på ön är stort under hela året, främst vid Björnögården under sommarhalvåret. Dagens parkeringar räcker storleksmässigt inte till vid besökstoppar på helgerna. För ny anläggning/utbyggnad av Björnögården krävs att det utökade behovet av parkeringar löses inom planområdet. Parkeringsnormen för den här typen av konferens/hotellverksamhet är 0,5/rum enligt gällande riktlinjer, vilket ska uppfyllas i förslaget. Parkeringsplats reserverad för rörelsehindrade skall finnas tillhanda inom 25 m från samtliga, nya och befintliga, byggnaders entréer.

Gatunät

In- och utfarter till området sker via Björnövägen. Befintlig infart kommer även fortsättningsvis att användas. Vändplats ska finnas i planområdet och ska utformas efter den standard som anges i Västerås stads "Råd och anvisningar för avfallsutrymmen och transportvägar".

Gång- och cykelväg

Björnögården nås med cykel via ett av Västerås stads huvudcykelstråk som sträcker sig från centrum/Bondegatan till efter bron på Björnön. Det behov av cykelparkering som kommer att tillkomma i och med utbyggnaden av Björnögården ska lösas inom planområdet.

Kollektivtrafik

Stadslinje 2 trafikerar Björnögården under vardagarna och helgerna i vardera riktningen var 15:e minut, något mindre frekvent under tidig morgon och sen kväll. Busshållplats finns på Björnövägen i direkt anslutning till Björnögården.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ett nytt system för vatten och avlopp krävs vid utbyggnad av Björnögården.

Björnögården har idag anslutning till kommunalt vatten och en enskild avloppsanläggning bestående av en sluten tank för WC och en slamavskiljare med efterföljande markbädd för BDT-vatten.

Avloppsanläggningen är endast dimensionerad för nuvarande anslutning. Vid en utbyggnad av Björnögården som innebär en ökad avloppsbelastning behöver anläggningen byggas ut eller ersättas antingen med en ny enskild anläggning eller med en anslutning till kommunal avloppsledning.

Ur Planprogram för Björnön, antaget av byggnadsnämnden 2010 (sid 19):

”Möjligheterna att få kommunalt avlopp ska ses över inom planprogrammets område, då anläggningar med hög standard i framtiden bör ha kommunalt vatten och avlopp”

Uppvärmning

Det finns tillstånd för grundvattenvärme och bergvärme. Det är dock oklart om det uttag av värme som nuvarande tillstånd medger är tillräckligt för en kommande utbyggnad, vilket ska undersökas vid byggnation.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås kommuns renhållningsordning. Planen har stämts av mot rekommendationerna i Västerås stads ”Råd och anvisningar för avfallsutrymmen och transportvägar”. Utifrån rekommendationerna ska det finnas möjlighet till sortering.

Hantering av avfall sker idag på baksidan av Björnögårdens restaurang. Detaljplanen möjliggör en samordning av hela planområdets avfallshantering genom den byggnad för förråd och sopor som tillåts uppföras vid infarten.

Byggnad för förråd och sopor ska placeras så att det är möjligt att angöra utan att störa förbifart av annat fordon.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet

Parkeringsplats reserverad för rörelsehindrade skall finnas tillhanda inom 25 m från samtliga, nya och befintliga, byggnaders entréer.

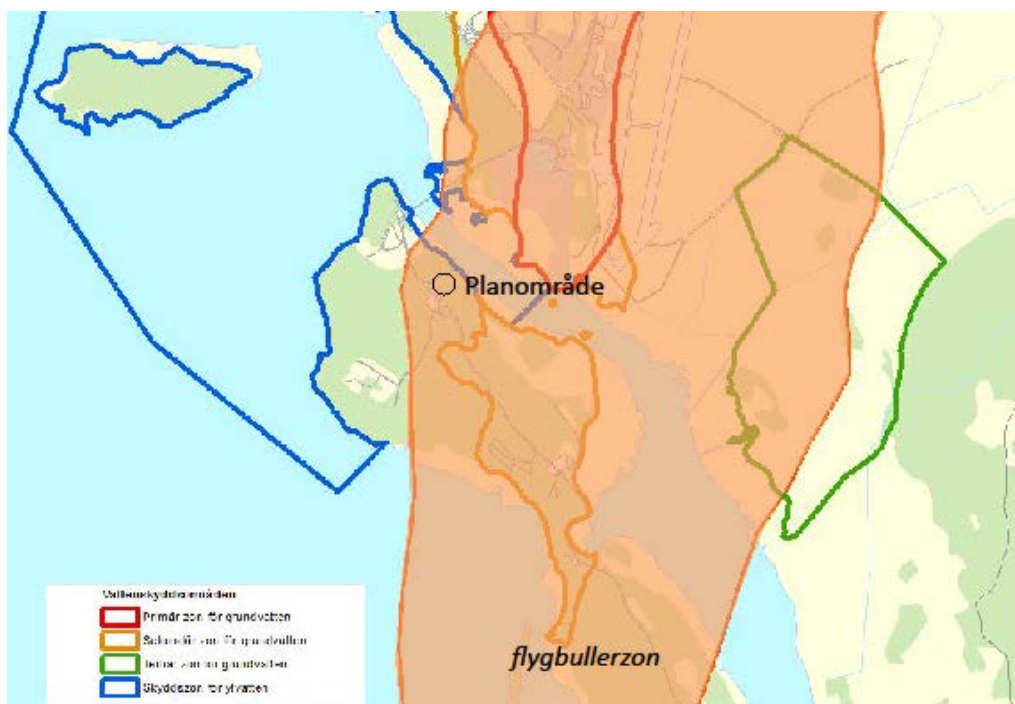
Samtliga byggnaders entréer samt gångytor mellan entréer och parkeringsplatser skall vara tillgängliga.

Skydds-zoner

Öster om planområdet finns skyddszon för ytvatten och söder om planområdet finns skyddszon för grundvatten.

Flygbullerzon

Planområdet ligger inom zon för flygbuller. Enligt Västerås översiktsplan 2026 (bilaga: Allmänna intressen, sid 15) bör ingen ny bostadsbebyggelse tillåtas inom flygbullerzonen. Detta betyder att permanentboende inte tillåts inom planområdet.



Karta som visar flygbullerzon och vattenskyddsområden i förhållande till planområdet

Brandsäkerhet

Enligt MBR's sakkunnigutlåtande på Björnön krävs att ett brandpostnät installeras för att möjliggöra övernattnings för hotell-/vandrarhemsgäster.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖBEDÖMNING

Planens genomförande kommer att innebära en påverkan på miljön, då en ny byggrätt skapas och landskapsbilden förändras. För planens genomförande krävs ett upphävande av strandskyddet för hela planområdet. Planens genomförande bedöms dock inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken (MB) 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 34 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten.

Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus (se naturinventering) och bedöms inte 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 har skett med Länsstyrelsen och Västerås stadsekolog.

Strandskydd

Hela planområdet omfattas av strandskydd, inom 300 meter från Mälaren. För planens genomförande krävs ett upphävande av strandskyddet för hela planområdet. För detta krävs att särskilda skäl föreligger. I lagen, miljöbalken 7 kap 18 c § anges sex särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Två av dessa skäl kan tillämpas i den här planen. Det gäller skälet redan ianspråktagen mark och skälet att utvidga för en pågående verksamhet.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd kring Björnögården:

Ianspråktagen mark

Marken där ny byggnad får uppföras hör till den etablerade tomtplatsen. Marken är hårdgjord och det står byggnader där idag.

Utvidga en pågående verksamhet

Utbyggnad av Björnögården kan inte expandera utanför strandskyddat område. Det är en förutsättning för verksamheten att funktioner är samlade.

Det ska alltid finnas ett område som behövs för att säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna. Detta är säkerställt i planen då planområdet ligger ca 100 meter från strandlinjen.

En upphävande av strandskyddet bedöms inte påverka växt- och djurlivet.

MILJÖKVALITETSNORMER

Utomhusluft

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

Vattenförekomster

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster överskrids, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

Markföroreningar

Man finner ingen anledning att misstänka att markföroreningar finns på fastigheten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATIONSFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Idag ägs området av staden och hyrs ut till en privat aktör. Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen möjliggör en avstyckning av planområdet till en fastighet.

Servitut och ledningsrätter

Vid eventuell försäljning av fastigheten bör servitut bildas för anslutning till allmän väg.

Avtal

Vid en eventuell försäljning av fastigheten har kommunen inget ansvar för framtida underhåll av stigar som leder till fastigheten.

Toalett

Vid en eventuell försäljning av fastigheten är det lämpligt att den befintliga toaletten ersätts med en ny utanför fastigheten som bekostas av köparen.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Planen ger fastighetsägaren ökad byggrätt och möjlighet att överlåta blivande fastighet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mona Fors, Agnes Lindblom, Maria Lundin, Jan Melander, Tim Parksjö, Anders Nordberg, Lovisa Gustavsson

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hans Larsson
Planchef

Lovisa Gustavsson
Planarkitekt