



Ulrika Jonsson
Tel 021-39 15 54

Detaljplan för Lövhagen 15, Råby, Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

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

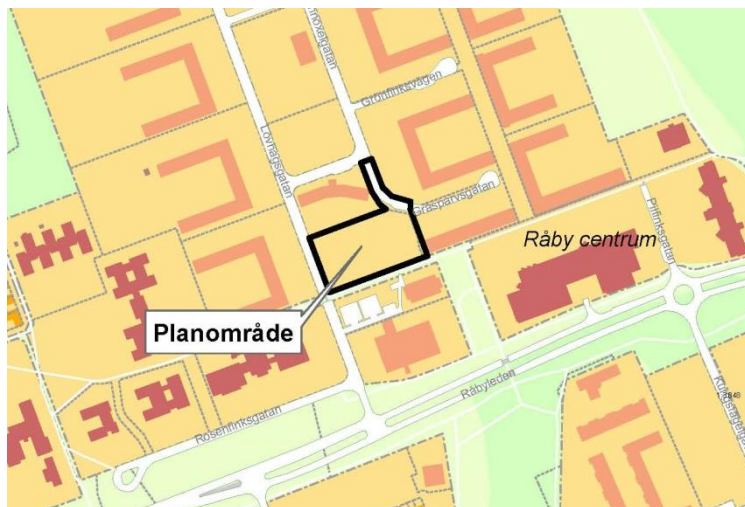
Syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra för uppförandet av bostäder, i form av en gruppbostad och radhus, på fastigheten Lövhagen 15. Planen medger även användningssätten skola, förskola.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheterna Lövhagen 15, del av Lövhagen 13 (del av Gråsparvsvägen) och en mindre del av Lövhagen 14. Området ligger nordväst om Råby centrum vid Lövhagsgatan. Planområdet är ca 5300 kvm stort, varav Lövhagen 15 är ca 4500 kvm.



Översiktskarta med planområdet markerat

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av Västerås stad. Lövhagen 13 och 14 är upplåten med tomträtt till Riksbyggen brf Västeråshus nr 23.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För planområdet gäller "Översiktsplan för Västerås tätort", ÖP 54, antagen 2004. Planområdet är i översiktsplanen markerad som blandad stadsbebyggelse, där ny bebyggelse är möjlig att pröva.

Befintliga detaljplaner

För området gäller Dp1045 J, 1987-07-11. Lövhagen 15 är planlagd för förskola. Högsta byggnadshöjd 4,0 m. Del av Lövhagen 13, Gråsparsvägen, och Lövhagen 14 är planlagd som kvartersmark för bostäder.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2011-04-28 § 693 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2011-04-28, § 693, 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 § (PBL1987:10).

I avsnittet Konsekvenser av planens genomförande görs en beskrivning av planens konsekvenser, i enlighet med de riktlinjer som Västerås kommunfullmäktige beslutat.

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Befintlig bebyggelse

Fastigheten har varit bebyggd med en enplansbyggnad som användes fram till 2010 som förskola, Lövhagen förskola. Byggnaden är idag riven.



Vy över planområdet från Gråsparsvägen respektive från Lövhagsgatan.

Omgivande bebyggelse längs Lövhagsgatan och Rönnoxelgatan utgörs av två stora grupper av långa lamellhus placerade på var sin sida om ett stort parkeringsområde. Flerbostadshusen är i 3 - 4 våningar och med fasader av ljus puts. De är placerad in-

dragna och med långsidor mot gatan. På förgårdsmarken fram flerbostadshuset finns långa längor av parkeringsgarage parallellt med gatan. På Lövhagen 28 ligger ett flerbostadshus i 5- 14 våningar med fasad i tegel och plåt.

I söder angränsar fastigheten till en privat förskola, Lilla Academica. Byggnaden är i två våningar.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger ca 250 m nordväst om Råby Centrum, där det finns en dagligvarubutik och annan stadsdelsservice. Skolor och förskolor finns i närområdet.

Mark och vegetation

Lövhagen 15 har tidigare varit bebyggd och friytor kring byggnaden har utgjorts av planteringar, platser för lekredskap och lek- och gräsytor. Idag är byggnaden riven och all markanläggningar, plattor, kantsten, asfalt mm borttagna.

Tomten har slänter mot Lövhagsgatan och gång- och cykelvägen i söder. Nivåskillnader i sydväst på ca 1,5 m. I övrigt är tomten relativt flack.



Flygbild över området från 2007. Den rivna förskolebyggnaden finns med på bilden.

Träd och övrig vegetation

Lövhagen 15 avgränsas i söder av en trädallé, oxel, mot gång- och cykelvägen. Trädallén omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Större lövträd finns mot Lövhagsgatan och Lövhagen 14.

Lek och rekreation

Allmän lekplats finns norr om Råby centrum. Närmaste större rekreationsområde, Råbyskogen, ligger söder om planområdet på andra sidan Råbyleden, ca 400 m från planområdet. Goda förbindelser med separerade gång- och cykelvägar förbinder planområdet med Råbyskogen.

Fornlämningar och kulturmiljöer

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



Vy över planområdet mot trädallén i söder respektive mot nordväst.

Dagvatten

Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt, inom fastigheten. Regnvatten bör infiltreras på den egna tomten, om markförutsättningarna tillåter detta. Takavvattning löses genom stuprör med utkastare mot omgivande grönområde inom fastigheten.

Geotekniska förhållanden och markradon

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon enligt Markradonutredning som gjordes för Västerås, 1987. Kompletterande grund- och radonundersökningar erfordras.

Förorenad mark

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

Gator och trafik

Gatunät

Lövhagsgatan angränsar i öster till planområdet. Gatan är genomfartsgata för trafik från Råbyleden till flerbostadshusområdena i norra Råby. Gatan trafikeras av ca 1500 fordon/dygn och är hastighetsbegränsad till 40 km/h. Gråsparvsvägen är en enskild gata och angränsar till Lövhagen 15 i fastighetens nordöstra hörn.

In- och utfarter till området och parkering

Tillfart till förskolan/ Lövhagen 15 har tidigare skett via Lövhagsgatan – Rönnoxelgatan – Gråsparvsvägen. Rätt till att använda gatan har reglerats i nyttjanderättsavtal med tomträttsinnehavarna för Lövhagen 13 och 14.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Råbyleden, ca 250 m från planområdet. Idag angörs hållplatsen av busslinje nr 14 och 15 med god turtäthet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns direkt söder om planområdet mellan Fredriksbergsskolan och Råby centrum. På Lövhagen 14, angränsande till Lövhagen 15, finns en gång- och cykelpassage som är reglerad i nyttjanderättsavtal mellan Västerås stad och tomträttsinnehavaren.

Teknisk försörjning

Lövhagen 15 har tidigare varit bebyggd och ansluten till ledningsnäten för el, vatten och

avlopp, tele och fjärrvärme. En fjärrvärmeledning skär igenom fastighetens södra delar. På Lövhagen 28 angränsande till Lövhagen 15 norra fastighetsgräns ligger ett befintligt u-område. Befintliga teleledningar ligger intill fastighetsgräns i väst – östlig riktning. I Gråsparvsvägen sträckning finns ett befintligt u-område med vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt optorör.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Utformning av området, bebyggelsens placering och gestaltning

Planförslaget innebär att nya bostäder kan byggas på Lövhagen 15. Skola och förskoleändamålet bibehålls från gällande detaljplan. Våningsantal är reglerat till högst 3 våningar och av fastighetsarean får 40 % bebyggas. Högst 25 % av bottenvåningen får inredas för kontor och hantverk.

Bebyggelsen ska placeras så att en god boendemiljö uppnås och att de kvalitéer inom tomten tillvaratas såsom befintliga träd och goda solförhållanden på tomter och uteplatser.

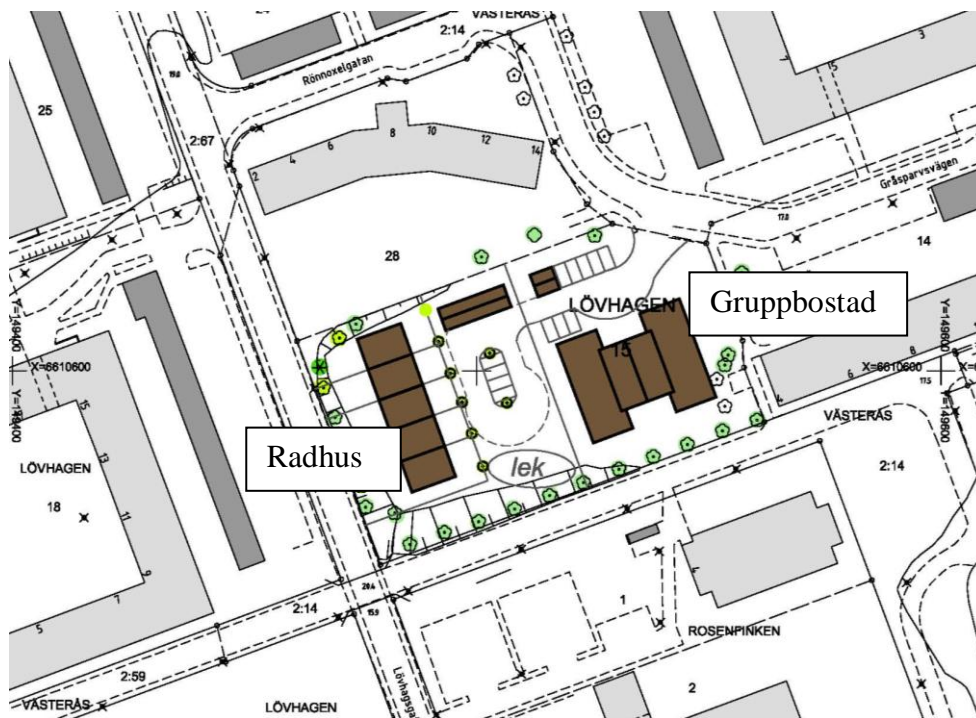


Illustration. Radhusgrupp om fem radhus i väster och gruppbostad i öster.

Den föreslagna bebyggelsen är småskalig och bryter i skala mot den kringliggande befintlig bebyggelse med långa lamellhus och punkthus i 4 – 14 våningar och stora öppna parkeringsytor. Den nya bebyggelsen föreslås följa den övergripande strukturen där bebyggelsens långsidor ligger vända mot Lövhagsgatan och sluter gaturummet.

Illustrationen visar möjligheten med delad användning av tomten mellan gruppbostad och en mindre radhusgrupp, på ca 5 radhus. Radhusbebyggelsen är placerad så att fasaderna följer Lövhagsgatans riktning och ligger parallellt med flerbostadshuset i 4 våningar på motstående sida av Lövhagsgatan.

Radhusen är mellan 2- 3 våningar höga. Entréerna och angöring till byggnaderna ligger i öster och uteplats mot väst/sydväst. Gårdsbyggnader, garage, carportar, miljöbod mm kan med fördel placeras så att en omgärdad gårdsplan bildas framför radhusen i öster.

Här inryms även en mindre yta för samvaro och småbarnslek.

På fastighetens östra del är gruppbestaden placerad. Byggnaden är i en våning och dess angöring och entré ligger i norr, vänd mot Gråsparvsvägen. Uteplatser och samvaroytor ligger i öst, väst och i söderlägen.

Byggnaden är placerad i fonden av Rönnoxelgatan/Gråsparvsvägen och sluter visuellt gaturummet. Byggnaden ligger indragen med förgårdsmark som används för angöring och entréeytor. Gårdsbyggnader, t.ex. miljöbod, och markparkeringar är indragna åt väster för att ge huvudbyggnaden den framträdande rollen mot gatan.

Mark och vegetation

I fastighetsgräns mot Lövhagsgatan ligger en ca 5 meter bred slänt med nivåskillnad på ca 1,0- 0,5 meter mellan gatan och tomt. Tomtmarken föreslås avgränsas mot gata med häckplantering alternativt låg mur kombinerat med häck. Fastighetens sydvästra hörn utgörs av ett markant släntparti ut mot gång- och cykelvägen.

Trädallén längs gång- och cykelvägen bevaras och skyddas genom planbestämmelse. Befintliga träd inom fastigheten bör där det är möjligt bevaras som kvalitéer kring de nybyggda husen.

Lek och rekreation

Plats för samvaro och småbarnslek ska anordnas inom kvartersmarken.

Dagvatten

Enligt Västerås dagvattenplan, antagen 1997-09-04, skall dagvattnets mängd och innehåll av föroreningar begränsas innan det når ut till Mälaren. Inom bostadsområdet ska dagvatten så långt möjligt omhändertas lokalt inom fastigheten. Takavvattning löses genom stuprör och utkastare mot omgivande grönområde inom fastigheten.

Gator och trafik

Gatunät och tillfart till fastighet

Lövhagen 15 har sin angöring från Gråsparvsvägen. Gråsparvsvägen är idag en enskild gata på kvartersmark (Lövhagen 13 och 14) som ägs av kommunen, men ligger på fastighet upplåten med tomträtt. Ett nyttjanderättsavtal mellan kommunen och tomträttsinnehavarna reglerade förskolans rätt till att nyttja mark för angöring på Lövhagen 13 och 14 samt använda Gråsparvsvägen för transporter till förskolan.

Del av Gråsparvsvägen som ingår i planområdet föreslås i planen övergå till gemensamhetsanläggning för att möjliggöra för en ny verksamhet och boende att använda Gråsparvsvägen som tillfart till fastigheten.

Parkeringar

Parkering för bil och cykel ska ske inom kvartersmark i enlighet med Västerås stads parkeringsriktlinjer.

Tillgänglighet, trygghet

Utemiljöer och entréer till byggnader ska utformas med tanke på tillgänglighet och trygghet för alla åldersgrupper och personer med funktionshinder.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Byggnaderna ska placeras så att riksdagens riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder följs; 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad utomhus, maximalt 70 dBA vid

uteplats i anslutning till bostad.

Vindförhållanden, skuggning m.m.

I placering av byggnaderna ska goda ljusinfall i byggnader och solbelysta uteplatser eftersträvas. I illustrationen föreslås en placering som skapar en gårdsbildning mellan radhusen och gruppbofastaden.

Olycksrisker

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

Förutsättningar för räddningsingripanden

Planen föreslår bostad, kontors- och förskolebebyggelse i maximalt tre våningar, dvs. grupp B-bebyggelse vid förskola över 2500 m². 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 befintliga brandposter finns på Lövhagsgatan i direkt anslutning till aktuellt planområde samt på Lövhagsgatan 2 och på Rönnoxelgatan, ca 150 meter respektive 160 meter från planområdet. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet utan att särskild flödesmätning behöver utföras.

Skydd för spridning av brand

Byggnader inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås i enlighet med reglerna kring brandskydd i Boverkets byggregler. Det kan ske genom att byggnader uppförs med inbördes skyddsavstånd, utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion eller genom en kombination av dessa.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, el, tele, bredband

Fastigheten kan anslutas till befintliga ledningsnät. U-område tillskapas längs Lövhagen 15 norra fastighetsgräns för att säkerställa de ledningar som ligger inom och strax intill fastighetsgränsen.

Fjärrvärme

Fastigheten har tidigare varit ansluten till den fjärrvärmeledning som skär igenom fastigheten södra delar. Fjärrvärmeledningens läge säkerställas genom tillskapande av u-område i planen och bildande av ledningsrätt i efterföljande lantmäteriförrättning.

Avfall

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

Effektiv energianvändning

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

Bostäder under 400 m²

Enligt beslut i Kommunfullmäktige är följande nivåer de högsta tillåtna för att definieras som lågenergihus för bostäder med en bostadsyta under 400 m²:

För bostäder som värms upp på annat sätt än med elvärme, till exempel fjärrvärme, pellets eller vedeldning, är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 75 kWh/m²/år.

För bostäder som värms upp med elvärme, till exempel värmepump, är den högsta tillåtna nivån 40 kWh/m²/år.

Byggnaden får ha en maximal effektförlust vid dimensionerande utomhustemperatur på 20 W/m².

Tätheten i omslutande area, golv, yttervägg 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).

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 400 m²:

För bostäder 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.

För bostäder som värms upp med elvärme, till exempel värmepump, är den högsta tillåtna nivån 35 kWh/m²/år.

Byggnaden får ha en maximal effektförlust vid dimensionerande utomhustemperatur på 16 W/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).

För 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.

För lokaler som värms upp med elvärme, till exempel värmepump, är den högsta tillåtna nivån 35 kWh/m²/år.

Byggnader under 400 m² får ha en maximal effektförlust vid dimensionerande utomhustemperatur på 20 W/m².

Byggnader över 400 m² får ha en maximal effektförlust vid dimensionerande utomhustemperatur på 16 W/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

Detaljplanen innebär att nya bostäder kan byggas på Lövhagen 15. Skola och förskoleändamålet bibehålls från gällande detaljplan. Planen innebär att andra typer av bostäder, exempelvis radhus och gruppbostad, möjliggörs i stadsdelen som till stora delar domineras av flerbostadshus. Byggnationen sker på redan idag exploaterad mark. De naturvärden som finns inom området i form av en trädallé skyddas genom planbestämmelse. Bebyggelsen ska placeras så att en god boendemiljö uppnås och att de kvaliteter inom tomten tillvaratas såsom befintliga träd och goda solförhållanden på tomter och uteplatser.

Fastighetens läge strax nordväst om Råby centrum ger nära avstånd till offentlig service, dagligvaruhandel och kollektivtrafik. Fastigheten angränsar i söder till en separerad gång- och cykelväg, vilket ger trygga och trafiksäkra gång- och cykelvägar mot centrum, skolor och busshållplatser.

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 § (PBL 1987:10).

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft och vatten

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveloxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och 2.5) och ozon enligt 5 kap miljöbalken. Planens genomförande bedöms inte innebära att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer finns även för vattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken. Planens genomförande bedöms inte medföra en negativ inverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Ulrika Jonsson i samverkan med berörda förvaltningar.

Stadsbyggnadskontoret

Hans Larsson
Planchef

Ulrika Jonsson
Planarkitekt