



Handläggare
Camilla Goliath
Tel 021-39 15 05

Detaljplan för del av Mälarcampingen, Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebe-
skrivning och illustrationskarta.

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för uthyrningsstugor om 40 m², både som parstugor och
enkelstugor.

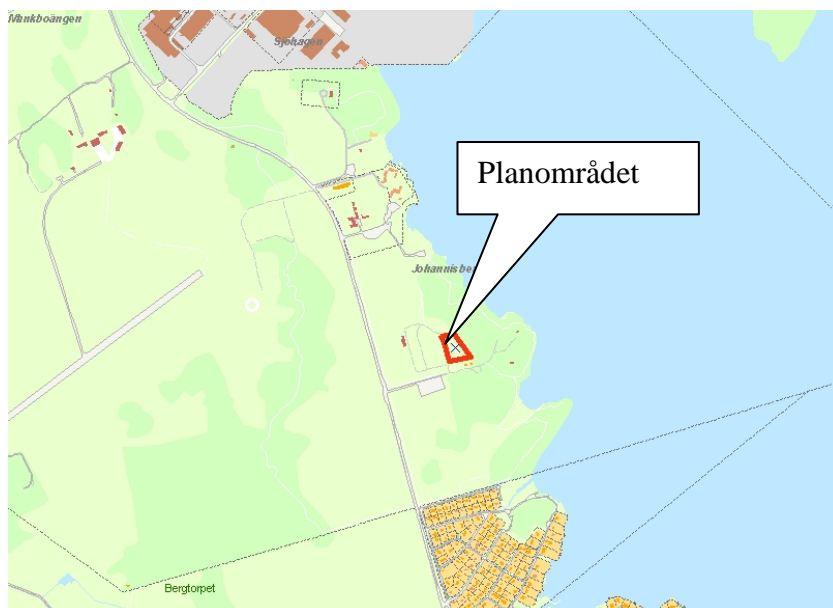
PLANDATA

Läge och omfattning

Mälarcampingen ligger i området Johannisberg, sydväst om Västerås tätort, ca 5 km från
stadens centrum. Planområdet utgör ca 1,2 ha.



Planområdet



Markägoförhållanden

Fastigheten inom planområdet ägs av staden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Området är medtaget i Översiktsplanen för utveckling av Västerås tätort, ÖP54, antagen av kommunfullmäktige 25 november 2004. ÖP54 anger området som ett värdefullt grönt område där ny bebyggelse är möjlig att pröva men att särskild hänsyn ska tas enligt riktlinjer för gröna värden. Delar av planområdet anges som mycket värdefullt natur- och rekreationsområde.

Det finns även en fördjupad översiktsplan för Johannisbergsområdet, Öp 39, antagen av kommunfullmäktige den 28 oktober 1993. Campingområdet anges där som rekreationsområde.

Detaljplan

För området gäller detaljplan Dp 1463 K.

Planens genomförande tid går ut 2009-06-30.

Marken i planområdet är planlagd som camping- och uthyrningsstugeområde, där högst 40 friliggande uthyrningsstugor à 25 m² tillåts.

Planuppdrag

Byggnadsnämndens beslutade den 2007-09-18, § 223, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området samt att skicka ut den på samråd.

Planprogram

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

Strandskydd, naturvårdsområde samt nyckelbiotoper

Planområdet är beläget både inom strandskyddsområdet samt inom området för naturreservat. Planområdets östra sida angränsar till en nyckelbiotop.

Länsstyrelsen har beslutat om upphävande av strandskyddet. Skogsstyrelsen har inga synpunkter på att området angränsar till en nyckelbiotop.

Johannisbergsområdet fridlystes som naturpark 1959. Området ansågs på grund av sin karaktär vara av väsentlig betydelse för Västerås stads invånares umgänge med naturen. Föreskrifterna innebär bland annat förbud att plocka, gräva upp eller göra annan förstörelse på blommor och växtdelar. Föreskrifterna innebär vidare att skadegörelse på fågelbon är förbjuden och att lösa hundar inte får medföras inom området. Camping får endast ske på platser och villkor i övrigt som markägaren bestämmer. Området fick statusen naturreservat i samband med nya naturlagstiftningen 1964 med kommunen som huvudman.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2007-09-18, § 223, 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 §.

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

BAKGRUND OCH FÖRÄNDRING

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av klippt gräsmatta. I planområdets västra sida finns en skogsdunge bestående av främst asp, här finns även ett flertal stora stenar.

Planområdets östra sida angränsar till en nyckelbiotop där även ekarna i den klippt gräsmattan ingår, ekarna står utanför planområdesgränsen. Nyckelbiotopen består av en lövskogslund med mestadels ek, som är igenväxande med ett buskskikt av olvon, rosbuskar, slån, skogstry, måbär och hassel.

Hela campingområdet är mycket öppet och består till stor del av klippt gräsmatta.

Johannisbergs strandområde är däremot till stora delar skogsbevuxen av värdefull ädel-lövskog med stor biologisk mångfald.

Geotekniska förhållanden och markradon

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon enligt Markradonutredning för Västerås, 1987.

Berggrunden inom planområdena är till största delen överlagrad av lera och till vissa delar av morän.

Fornlämningar

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

Bebyggelseområden

Camping

Planområdet, där uthyrningsstugorna planeras, används idag till tält- och husvagnscamping. Här finns ett par mindre uthyrningsstugor och utgör även en port mot strövområdet i öster.

Campingstugor

För att kunna erbjuda veckobesökare och andra tillfälliga besökare möjligheter att nyttja campingplatsen även utanför sommarsäsongen och bidra till en viss säsongsutjämning, ger detaljplanen möjligheten att uppföra ett antal övernattningsstugor. Stugor är också ett

eftertraktat övernattningsalternativ sommartid för framförallt barnfamiljer. Stugorna placeras nära den centrala servicebyggnaden för att kunna erbjuda bra service.

Stugorna får endast användas för tillfälliga uthyrningar. De får inte användas som sommarstugor eller för fast boende. De får inte hyras ut längre tid till en och samma gäst/familj än maximalt en normal semesterperiod på en månad.

Planen medger 25 lägenheter om högst 40 m² om samtliga stugor uppförs som enkelstugor. Om stugorna uppförs som parstugor medger planen totalt 31 lägenheter i form av 13 parstugor och 5 enkelstugor om högst 40 m². Parstugor tillåts i större delen av området, dock inte i den sydvästra delen av området.

Friytor

Häckar eller staket kring stugorna är inte tillåtet då det ska vara möjligt att röra sig fritt inom området.

Service

Inom campingområdet finns idag en affär med utökat kiosksortiment och en mindre matservering sammanbyggt med campingens receptionsbyggnad som service åt campinggäster och besökare.

Tillgänglighet

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

Byggnadskultur och gestaltning

Ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material enligt PBL 3 kap 1 § samt stadsbyggnadskontorets rekommendationer.

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

Skyddsrum behöver inte anordnas för närvarande.

Naturmiljö, lek- och rekreation

En stor tillgång för friluftsverksamheten och naturmiljön är stranden mot Mälaren och de strandnära områdena. Här finns badplats, som är mycket långgrund. Ovanför sandstranden finns stora gräsytor, som lämpar sig för både solbadning och lek.

En stor lekplats finns inom campingområdet, norr om det planerade stugområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Johannisbergsvägen med tillhörande gång- och cykelväg är allmän väg. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Johannisberg Öp 39 från 1993, ska Johannisbergsvägen vara kvar i befintligt läge. I översiktsplanen för Sjöheden - Västra Hamnen, Öp 48 från 1996, föreslås Johannisbergsvägen flyttad mot väster i sin norra del, framför Djuphamnen (f d Västra Hamnen). Vid infarten till Lövudden bedöms Johannisbergsvägen kunna behålla sitt nuvarande läge.

Utfart

Befintliga utfarter från Lövudden och campingområdet ska vara kvar i oförändrade lägen. Utfarterna ska vara tillgängliga för allmän trafik.

Kollektivtrafik

Johannisbergsvägen trafikeras av buss nr 25 mot Barkaröby och Tidö-Lindö med 25 turer per dag samt viss nattrafik. Gångavstånden från befintliga busshållplatser på Johannisbergsvägen till receptionsbyggnaden är ca 150 meter.

Parkering

Ca 60 parkeringsplatser finns i anslutning till entrébyggnaden till campingen. Campare kör i regel fram med bil till sin tilldelade campingplats. Tillfarten till campingen regleras med en bom. Parkeringen används på sommaren till stor del av badande vid den allmänna badplatsen.

STÖRNINGAR

Skugga

Stugor bör placeras lämpligt i förhållande till skuggförhållandena.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

Planen föreslår uthyrningsstugor om 40 m² både som par- och enkelstugor. Uthyrningsstugorna är så stora att det är rimligt att utifrån ett brandsäkerhetsperspektiv klassa dem som sk grupp D-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 20 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Enligt aktuellt handlingsprogram ska planområdet brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter alternativt 900 l/min och med ett maximalt avstånd om 1000 meter till närmaste brandpost.

Inga brandposter finns i området. Ett brandpostnät bör anläggas i området. Dimensionerande för brandpostnätets flödeskapacitet är grupp D-bebyggelsen, men även övrig verksamhet inom campinganläggningen (båtuppläggningsplatsen) bör beaktas då flödeskapacitet för brandvatten dimensioneras.

Skydd mot brandspridning

Campingstugor ska placeras alternativt avskiljas inbördes så att brandspridning förhindras i minst 60 minuter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet vid en anslutningspunkt vid Johannisbergsvägen. VA-nätet inom campingområdet är ett internt nät, som markägaren ansvarar för. VA-nätet inom området måste kompletteras i samband med nybyggnad av campingstugor. Eventuella nya toaletter ansluts till det kommunala VA-nätet.

Kapaciteten för brandvattenförsörjning via Mälarenergis ledningsnät är idag mycket begränsad.

Värme

Fjärrvärmeledningen till Barkaröby ligger väster om Johannisbergsvägen. Värmekapaciteten i ledningen är tillräcklig för att klara uppvärmningen av befintliga verksamheter och de planerade nybyggnaderna. Med hänsyn till att campingen mest nyttjas sommartid och således har ett ganska litet värmebehov, får uppvärmningsformen av stugorna studeras.

El

Distributionen inom planområdet handhas av markägaren. Anslutningen till Mälarenergis elnät sker strax norr om Mälarcampingen.

Tele

Området är anslutet till det allmänna telenätet.

Bredband

Fastigheten är ansluten till bredbandsnät.

Avfall

Lämplig plats för avfallshantering kan vara i anslutning till entrébyggnad/butik.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sammanfattning

Planens genomförande bedöms ha en positiv inverkan på turistnäringen i Västerås. Större uthyrningsstugor är mer attraktivt för barnfamiljer och ger också veckobesökare och andra tillfälliga besökare möjligheter att nyttja campingplatsen även utanför sommarsäsongen och bidra till en viss säsongsutjämning.

Planen bedöms inte ge en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser. Planens genomförande bedöms heller inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer inte överskrids.

Trafikflödet inom planområdet och övriga campingområdet är mycket begränsat. Planen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt/lov med villkor

Bygglov behöver ej sökas för solfångare.

Uppllysning

Bygganmälan enligt PBL 9 kap 2 § skall göras även för ovan bygglovsbefriade åtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Camilla Goliath och Lennart Gustafsson.

Stadsbyggnadskontoret

Lennart Gustafsson

Camilla Goliath

