



Handläggare
Lars E Persson
Tel 021-39 17 58

DETALJPLAN FÖR KV. ÖVERSTEN 2, VIKSÄNG, VÄSTERÅS

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

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

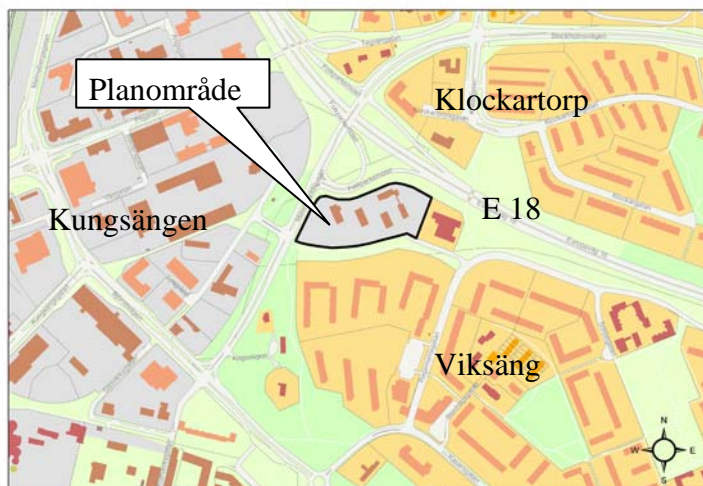
Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra byggande av bostäder av olika typer och upplåtelseformer med mindre inslag av verksamheter som kontor.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger i direkt anslutning till Folkparksmotet vid E 18, i nordvästra delen av Viksäng.





Snedfoto mot norr över planområdet.

(Bilden från Eniro)

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av Trilit i Västerås AB sedan januari 2007.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Översiktsplan för utveckling av Västerås, ÖP 54, anger att det är ett befintligt verksamhetsområde som kan utvecklas. Området ingår i riskbedömningsområde för transporter med farligt gods på väg och järnväg.

Detaljplan

För området gäller detaljplan för Ängsgärdet, Kungsängen, Sommarro, m.m., Västerås, Dp 748 L som vann laga kraft den 16 oktober 1978. Tillåten markanvändning för Översten 2 är småindustri.

Planuppdrag

Byggnadsnämndens beslutade den 29 maj 2007, § 130, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Planprogram

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

Bostadsförsörjningsprogram

Projektet är inte medtaget i Västerås Bostadsstrategiska program 2009-2011.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2007-05-29, § 130, 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 §. Samråd har skett med Länsstyrelsen.

Planens genomförande kommer dock att innebära en positiv påverkan på miljön, då

planändringen innebär ändrad markanvändning från småindustri till bostäder och kontor. 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

Marken i området består av morän och berg. Enligt SWECO VIAK:s fältundersökning den 13 december 2005 är området överlagrat med torrskorpelera och ovanpå det ett 1-2 m tjockt lager med utfyllnadsmassor bestående av sand och grus.

Ungefär halva området utgörs av barrskog. Övriga delar är bebyggt och hårdgjort. Området ligger relativt högt, upp till 10 m över motorvägen. Området sluttar mot väster med en nivåskillnad på ca 10 m.

Geotekniska förhållanden och markradon

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon enligt Markradonutredning för Västerås, 1987. Kompletterande grund- och radonundersökningar krävs vid ny- och tillbyggnad, om inte grundläggningen sker på radonsäkert sätt.

Förorenad mark

Enligt SWECO VIAK:s miljötekniska utredning från 2008-05-08 utgör föroreningshalterna inte någon akut risk för människors hälsa. Dock sker en viss spridning av metaller från området genom markvattnet. Det ska också uppmärksammas att all annan markanvändning som kan beaktas som känslig markanvändning, t ex bostäder, kommer att medföra krav på saneringsåtgärder.

Dessa åtgärder kan vara bortschaktning av metallförorenad jord i en omfattning som får avgöras utifrån att den framtida markanvändningen är bostäder dvs. känslig markanvändning. Bostadsområdet ska således vara sanerat innan det får tas i anspråk för bostadsändamål.

Fornlämningar

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

Bebyggelseområdet

Bostäder

Inga bostäder finns inom området idag, men området ligger relativt centralt, i anslutning till bostadsområdena Viksäng och Klockartorpet. Enligt planförslaget kommer området att bebyggas med bostäder i form av radhus och flerbostadshus i upp till sex våningar. Den f d stabsbyggnaden ska byggas om till bostäder. Inom flerbostadshuset kan även äldreboende eller annat trygghets-/serviceboende inrymmas. Planförslaget innebär att ca 100 nya lägenheter tillkommer. Med hänsyn till trafikbullerstörningar tillåts inte enkelsidiga lägenheter mot E 18.

Arbetsplatser

Försvaret har tidigare bedrivit verksamhet inom fastigheten, den är nu avvecklad. Inom fastigheten finns en relativt nybyggd stabsbyggnad samt ett par äldre byggnader – mobiliseringsförråd. Förråden kommer att rivras och stabsbyggnaden är planerad att byggas om till bostäder. Planbestämmelserna ger möjlighet till verksamheter som kontor omfattande totalt 25 % av respektive byggnads bruttoarea. Äldreboendet/serviceboende/trygghetsboende innebär också att ett antal arbetsplatser kan tillkomma i området.

Områdets förhållandevis centrala läge innebär också en närhet till ett flertal arbetsplatser.

Service

Området är relativt välbeläget i staden med närhet till den kommersiella och allmänna service, som dagligvaror, skolor och förskolor, som finns i Viksäng.

Tillgänglighet

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

Sunda hus

Byggmaterialen bör vara resurssnåla både i tillverknings- och byggprocessen. 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.

Energianvändning m m

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

Enligt beslut i Kommunfullmäktige är följande nivåer de högsta tillåtna för att definieras som lågenergihus i Västerås. För bostäder som uppvärms på annat sätt än elvärme (ex. fjärrvärme), är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 75 kWh/m²/år.

För bostäder som värms upp med elvärme, är den högsta tillåtna nivån 50 kWh/m²/år.

För lokaler som uppvärms på annat sätt än elvärme (ex. fjärrvärme), är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 70 kWh/m²/år.

För lokaler som värms upp med elvärme, är den högsta tillåtna nivån 50 kWh/m²/år

Primär värme inom planområdet är fjärrvärme.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anordnas.

Friytor

Lek- och rekreation

Ytor för lek och rekreation finns i anslutning till planområdet. Inom planområdet ska lek- och rekreationsytor prioriteras framför parkeringsplatser.

Naturmiljö

Området har inga påtagliga naturvärden. Området ska dock disponeras på sådant sätt att de uppvuxna träden kan sparas och bilda ett värdefullt inslag i boendemiljön. Detta har angetts på illustrationsplanen.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Angöring till planområdet anordnas via en infartsväg från Regementsgatan. Området är anslutet till stadens cykelnät.

Kollektivtrafik

Busslinje 6 trafikerar Västra Regementsgatan alt. Soldatgatan dagtid med närmaste busshållplats på ca 200 m gångavstånd. Linje 10, 15 och 30 trafikerar området betydligt oftare fast med närmaste hållplats något längre bort från området, på Björnövägen (kraftverket). Nattetid trafikerar linje 98 senast nämnda hållplats.

Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark. Ett hundratal parkeringsplatser kommer enligt planförslaget att anordnas inom planområdet. Västerås stads parkeringsriktlinjer ska följas.

Varumottagning, in- och utfarter

Varumottagning till äldreboendet ordnas på innergården med vändplats och hårdgjord mark fram till ingång.

STÖRNINGAR

Buller

ÅF Ingemarsson AB skriver i sin översiktliga trafikbullerutredning, daterad 2008-03-05, följande:

”Bostäderna utsätts för höga trafikbullernivåer från E 18 och Stockholmsvägen. Med åtgärder i form av bullerskyddsskärm (planbestämmelse) utmed E 18 blir ekvivalent ljudnivå upp mot 65 dB(A) vid fasad. Med tillbyggd administrationsbyggnad innehålls riksdagsbeslutet för lamellhuset.

Med föreslagen planlösning med enkelsidiga lägenheter mot gård i administrationsbyggnaden kommer samtliga lägenheter få högst 55 dB(A) vid samtliga fasader. Rum mot E 18 är inte avsedda för boende.

Med en 2 m hög bullerskärm (planbestämmelse) ut mot Stockholmsvägen får radhusen en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dB(A) vid fasad, mål enligt riksdagsbeslutet innehålls. ”

Sol och skugga

Solförhållandena i området bedöms tillräckliga. Trevåningshusen i norra delen av området kommer dock att skuggas av sexvåningshusen i den södra delen av området.

Olycksrisker

I planområdets närhet finns riskkällor som kan påverka människor och miljö inom planområdet. Farligt gods transporteras på E18, dess södra påfartsramp och på Mälarstrandsgatan.

En särskild riskutredning ”Riskutredning Ändring av detaljplan för bostäder och äldreboende” har utförts i syfte att utreda lämpligheten i att genomföra föreslagen planändring. Riskutredningen som utfördes av Fire AB är daterad 071210/ rev 3.

Enligt utförd riskutredning är risker som bedöms kunna påverka personsäkerheten inom planområdet förknippade med transporter av farligt gods. En transportolycka med utsläpp av giftig gas skulle kunna leda till en masskadesituation med mycket hög andel skadade och omkomna. Planområdets geografiska läge med höjdskillnad och gasspridande barriärer, i form av bullerplank och växtlighet, bedöms verka skadereducerande. Som skyddsåtgärd föreslår riskutredaren att skyddsavstånd tillämpas mellan E18 och ventilationsöppningar/friskluftsintag

En annan risk som riskutredaren nämner är risk för explosion eller kärlsprängning. För denna händelsetyp föreslår riskutredaren inga ytterligare skyddsåtgärder.

Transportolycka med brandfarlig vätska bedömer riskutredaren vara den mest sannolika händelsen. För sådana händelser föreslår riskutredaren att skyddsavstånd tillämpas.

Sammanfattningsvis föreslår riskutredaren följande skyddsåtgärder:

- 50 meter skyddsavstånd till E18 för bostadsbebyggelse.
- 25 meter skyddsavstånd till E18 för parkeringsplatser och komplementbyggnader
- ventilationsöppningar och friskluftsintag tillåts inte inom 50 meters avstånd till E18
- 25 meter skyddsavstånd till Mälarstrandsgatan och påfartsramp för all typ av bebyggelse

MBR bedömer att riskerna är acceptabla under förutsättning att ovanstående åtgärder vidtas. Föreslagna riskreducerande åtgärder anges lämpligen som lokala säkerhetsanvisningar i planbestämmelserna.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus i maximalt sex våningar, småhus i form av radhus samt vårdanläggning (äldreboende), dvs. grupp A, B och D-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst inte överskrida 5 minuter till aktuell bebyggelsetyp (A). 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.

I planområdets nordvästra del finns en uttagspost för brandvatten. Denna brandpost ligger på en ändledning (D>150 mm). Det är tveksamt huruvida aktuell uttagspost kan leverera 1200 l/min. För att säkerställa flödeskapaciteten hos befintlig brandpost bör en särskild flödesmätning utföras.

Om flödeskapaciteten är otillräcklig måste ytterligare minst ett brandpostuttag anläggas i planområdet.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Radhusgrupper ska inbördes placeras eller utformas så att brandspridning förhindras i minst 60 minuter. Det kan uppnås genom att grupperna placeras så att ett inbördes skyddsavstånd om 8 meter erhålles alternativt att grupperna sektioneras med brandväggar med maximalt 600 m² sektionsytor.

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 m², ska avskiljas så att brandspridning till eller från småhuset förhindras i minst 30 minuter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

Värme

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningar med tillräcklig kapacitet finns i gångvägen söder om planområdet.

EI

Fastigheten kan anslutas till elnätet. För att klara elförsörjningen inom området måste en ny transformatorstation anläggas.

Tele

Fastigheten kan anslutas till telenätet.

Bredband

Fastigheten kan anslutas till bredbandsnät.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Avfallsutrymmena dimensioneras för att möjliggöra en mer långtgående källsortering, dvs. att bebyggelsen planeras så att även förpackningsmaterial, tidningar m m kan hämtas från utrymmena. På så sätt uppnås en mer flexibel lösning som kan fylla sin funktion för lång tid framöver.

För de avfallsutrymmen som ska uppföras i området är det viktigt att tänka på till-

gängligheten för sophämningspersonalen. Här bör följande observeras:

- Körvägar dimensioneras utifrån bärighets- och utrymmeskrav för fordonen.
- Utrymmen placeras så att backningsmanöver kan undvikas.
- Gångvägar mellan avfallsutrymmen och uppställningsplatser för sophämningsfordon görs så korta som möjligt, plana och hårdgjorda.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Samlad beskrivning av planens konsekvenser

Planens konsekvenser på miljön bedöms bli positiva då ny markanvändning medför att marken saneras från markföroreningar vilket innebär en positiv omgivningspåverkan.

Även de sociala konsekvenserna bedöms vara positiva eftersom det är en relativt ödslig och övergiven plats som befolkas vilket innebär ökad trygghet i närområdet. Ett etablerat och inbott område kompletteras med ett måttligt tillskott av nya lägenheter i delvis nya upplåtelseformer. Boende och arbetande inom området kommer inte att behöva vara beroende av bil då det är nära till både stadsdelscentrum och Västerås centrum. Busskommunikationer och cykelvägnät finns lättillgängligt i anslutning till området.

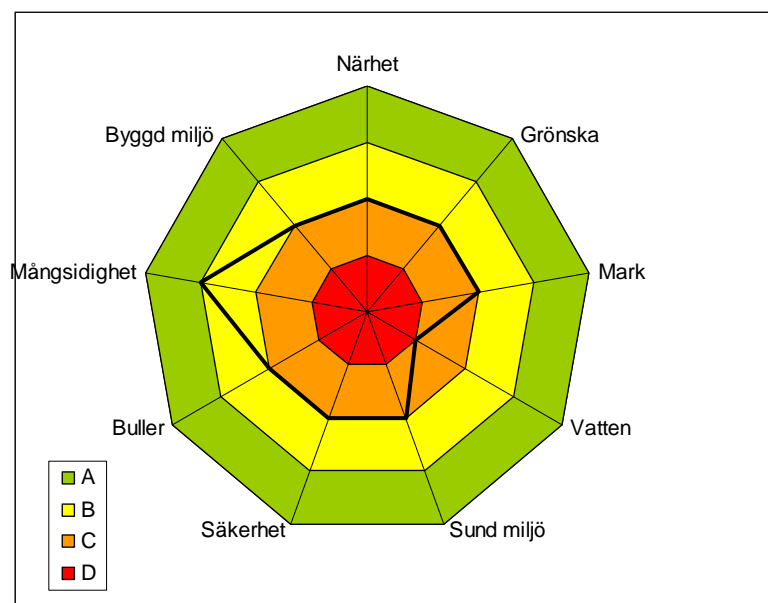
Ny markanvändning innebär att befintlig infrastruktur i form av gator och ledningar samt kommunal och kommersiell service kan utnyttjas vilket innebär att även planens ekonomiska konsekvenser bedöms relativt positiva.

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken.

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.



- A – hög miljöanpassning
- B – god miljöanpassning
- C – norm nivå
- D – dålig miljöanpassning

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.

SWECO POSITION har i sin rapport, Luftutredning avseende partiklar från vägtrafik i Kv. Översten i Västerås från 2008-05-06, kommit fram till att tillskottet av luftföroreningar kring kv. Översten blir litet då trafiken till och från området är förhållandevis begränsad. Det är framförallt trafiken på E 18 som påverkar emissionsbildningen. Den totala halten kommer emellertid inte att innebära ett överskridande av miljökvalitetsnormen inom eller i anslutning till planområdet då detta ligger relativt högt och fritt över E 18 och är därmed välventilerat.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt/lov med villkor

Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov: ändrad användning till kontor och hantverk, högst 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas. Carport 25 m². Tak över uteplats med/utan enkel inglasning om högst 25 m². Solfångare i takfall.

Uppllysning

Med carport avses byggnad avsedd för biluppställningsplats, som i sin helhet utgör öppenarea, dvs. endast en långsida och kortsida får förses med vägg. Carport och tak över uteplats som bygglovbefriats får uppföras utöver i planen angiven bygggrätt. Byggnmälan enligt PBL 9 kap 2 § skall göras även för ovan bygglovsbefriade åtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Lars E Persson och Anna Pettersson. Mats Andreasson, SWECO FFNS har utarbetat underlag till planen.

Stadsbyggnadskontoret

Lars E Persson