



Illustration som visar möjlig utformning av idrottshall med utrymmen för fritis, öppen förskola, restaurang, frisör m.m.



Illustration som visar möjlig idrottshall med utrymmen för fritis och öppen förskola

Detaljplan för Bjurhovda 17 med mera, Bjurhovda

Laga kraft 20011-10-13, Stadsbyggnadskontoret, Västerås stad
Plankarta med bestämmelser och illustration Planbeskrivning
Utlåtande efter utställning

Genomförandebeskrivning



Helena Hansson
Tel 021-39 23 68

Detaljplan för Bjurhovda 17 m.m, Bjurhovda

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

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

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av ny idrottshall och fritidsgård på fastigheten Bjurhovda 17, det befintliga centrumet. I uppdraget ingår också att titta på behövliga kommunikationsytor för de föreslagna verksamheterna.

PLANDATA

Läge och omfattning



Planområdet omfattar centrumbyggnaden som är lokaliserad i slutet av Benvägen samt angöringsväg och kringliggande parkering. Centrumbyggnaden och bostadshuset ”toppen” är placerade i anslutning till ett brett parkstråk, Bjurhovdaparken, som löper genom stadsdelen i öst-västlig riktning.

Planområdet innefattar fastigheterna Bjurhovda 17 och Bjurhovda 3 och upptar en yta på cirka 30 000m².

Streckad linje visar planområdesgränsen

Markägförhållanden

Västerås stad är lagfaren ägare till fastigheterna Bjurhovda 17 och Bjurhovda 3. Fastigheten Bjurhovda 3 är upplåten med tomträtt till Förvaltningsföreningen Bjurhovda ekonomiska förening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan och planprogram

Området är i översiktsplan för Västerås tätort, ÖP54, som antogs i november 2004, utpekad som område med särskild funktion, befintligt centrum. Översiktsplanen anger att det är tänkbart med ny bebyggelse i anslutning till det redan byggda. Bjurhovdaparken är bedömd som värdefullt grönt område.

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

Detaljplan



Området omfattas av detaljplan SPL 571 och angöringen till området av DP 1198. Detaljplanerna är antagna i slutet på 60-talet respektive början av 90-talet. Fastigheten Bjurhovda 17, befintlig centrumbyggnad, är planlagd för samlingslokaler, butiker och dylikt. Byggnader får uppföras i en våning och med en högsta byggnadshöjd på 5 meter.

Planuppdrag

Byggnadsnämndens beslutade den 2007-12-18, § 307, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret och Länsstyrelsens bedömning är att detaljplanen inte innebär 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 §. Byggnadsnämnden tog den 25 november 2008 ställning till att detaljplanen inte ger betydande miljöpåverkan. I avsnittet Konsekvenser av planens genomförande beskrivs planens konsekvenser, i enlighet med de riktlinjer som Västerås kommunfullmäktige beslutat.

BAKGRUND OCH FÖRÄNDRING

Natur

Mark och vegetation

Större delar av planområdet består av hårdgjorda, asfalterade, ytor. En mindre grönyta med buskar och något enstaka träd finns inom fastigheten för centrumbyggnaden. Grönytan anlades troligtvis i samband med byggnationen av området. På parkeringen utefter Benvägen har rönnar planterats och mindre gräsytor anlagts och sparats ut.

En viss förändring vad gäller grönskan kommer att ske i samband med en byggnation av ny idrottshall. De delar av "plattan" som inte kommer att tas i anspråk av ny byggnad föreslås utgöras av ett torg, aktivitetstorg, med viss vegetation. Den del av centrumfastigheten som idag består av gräsytor föreslås utgöra parkering. Som kompensation föreslås en yta med vegetation anläggas i den norra delen av parkeringen utefter Benvägen.

Geotekniska förhållanden och markradon

Grundundersökning genomfördes under 60-talet av Geo-expert AB för stora delar av Bjurhovda. Undersökningen visar att marken huvudsakligen består av lera med en mäktighet på cirka 3 meter.

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon enligt Markradonutredning som gjordes för Västerås, 1987. Enligt översiktlig geologisk karta består marken kring befintlig centrumbyggnad av lera och morän vilket gör att radonförekomst i marken förutsätts. Kompletterande grund- och radonundersökningar samt konstruktionsundersökning på befintlig platta erfordras. Byggnad bör utföras på så sätt att grunden säkras mot radon såvida radonundersökningen inte visar på annat.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar.

Fornlämningar

Det har funnits två fornlämningar, stensättningar, inom parkeringsområdet. Båda är borttagna.

Bebyggelseområden

Bebyggelse



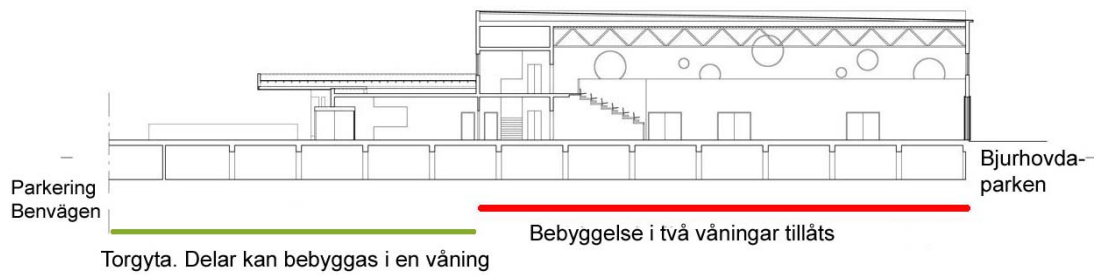
Parkeringsytan utefter Benvägen kantas av flerfamiljshus, lameller i tre till fyra våningar. Byggnadernas loftgångar är vända ut mot parkeringen. Fasaderna är putsade i olika pastelliga kulörer. I fonden på parkeringen finns förutom centrumanläggningen även ett 16 våningar högt punkthus, ”toppen”, som markerar centrumplatsen. Byggnaden inrymmer huvudsakligen mindre lägenheter.

Centrumanläggningen består av en låg byggnad, en våning, som breder ut sig över så gott som hela fastigheten. Den inrymmer fritidsgård, frisör, och kvarterskrog. Byggnadens framsida upptas av en ramp ned till garaget samt lastintag till butikerna

och verksamheterna under byggnaden, från parkeringen sett.

Bebyggelsen norr om centrumanläggningen och Bjurhovdaparken består av friliggande villor i en till två våningar i varierat utförande.

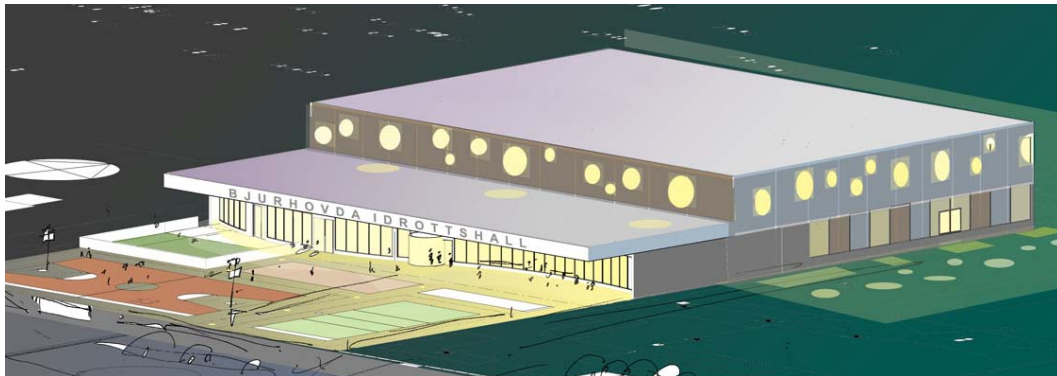
Förslaget till detaljplan ger möjlighet att uppföra bebyggelse som är förenlig med ändamålet centrum (C), idrott (Y) och skola (S). På delar av plattan, delen mot Bjurhovdaparken, kan byggnad uppföras i två plan. Den främre delen av plattan, delen mot parkeringen på Benvägen, är huvudsakligen avsedd som en platsbildning, torgyta men kan på delar av ytan bebyggas i en våning. Parkering får inte anläggas på plattan. De skisser som byggherren presenterat visar att garaget planeras att behållas medan den övre delen, befintlig centrumbyggnad rivs. Ny byggnad planeras byggas på befintlig platta.



Sektion som illustrerar möjligheten att bygga i en respektive två våningar

Bygganden ska ges ett starkt och självständigt uttryck och samtidigt vara öppen och välkomnande. Ett modernt formspråk med en balanserad volym eftersträvas. Då byggnaden nås från alla håll ska ingen sida uppfattas som en tydlig baksida utan huset ska fungera i alla riktningar.

Detaljplanen ger möjlighet att utnyttja och bebygga fastigheten på flera sätt. Nedan visas två alternativa utbyggnadsmöjligheter. Ett alternativ innehåller idrottshall, fritis och öppen förskola. Denna byggnad upptar endast en mindre del av "plattan" och ger möjlighet att anordna ett aktivitetstorg på den främre delen av "plattan" mot Benvägen. Det andra alternativet är en byggnad som förutom ovan nämnda funktioner även innehåller ytor för centrumverksamheter som till exempel butik, restaurang och frisör. Det innebär en byggnad som upptar en större del av "plattan" vilket medför att torgytan framför byggnaden blir mindre.



Perspektiv, från sydost, som visar ett förslag till byggnad innehållandes idrottshall, fritis och öppen förskola



Perspektiv, från sydost, som visar ett förslag till byggnad innehållandes idrottshall, fritis, öppen förskola samt utrymmen för restaurang, frisör och butik

Offentlig service

Bjurhovdaskolan som stod färdig till höstterminen 2008 inrymmer både förskola, 6 avdelningar, samt skola upp till årskurs 6, med plats för cirka 350 elever. Eleverna i skolan kommer att ha gymnastiklektioner i idrottshallen. Det har inte uppförts någon gymnastiksal i anslutning till skolan utan samutnyttjande av idrottshallens lokaler kommer att ske.

Den nya byggnaden kommer förutom idrottshall också att inrymma lokaler för familjecentrum, öppen förskola samt "fritis".

Kommersiell service

I befintlig centrumanläggningen finns idag en kvarterskrog och frisör. Utefter Bjurhovdagatan finns en Konsumbutik. I Skiljebo Centrum, cirka 1,3 km väster ut, finns matvaruaffär och flera olika butiker och affärer. Söder om Bjurhovda finns handelsområdet Hälla som inrymmer både dagligvaror och sällanköpsvaror. Hit är det cirka 3,5 km. Avsikten med planläggning är att möjliggöra för byggnation av ny fullstor idrottshall på centrumanläggningens plats. Detaljplanen ger möjlighet att inrymma verksamheter som överensstämmer med centrumändamålet i byggnaden.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens 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, PBL 3kap 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.

Friytor (Lek- och rekreation)

Planområdet ligger i kanten av ett park- och aktivitetsstråk, Bjurhovdaparken, som bedöms som ett värdefullt grönområde. Delen närmast planområdet består av uppvoxen naturmark med många stora träd, ädellövträd. Öppna ytor för spontanlek finns i den östra delen av parken.

En yta på plattan har i detaljplanen avsatts som torg. Möjlighet finns att bebygga delar av ytan med bebyggelse i en våning. Parkering får inte anordnas. Vegetation ska finnas. Torgytan kan med fördel utformas som ett aktivitetstorg med funktioner som inbjuder till lek och rörelse likväl som avkoppling. Möjlighet bör finnas att "möblera" torget i form av till exempel pingisbord, basketplan, häckar, träd och sittplatser. Även möjlighet att ordna en mindre inhägnad gårdsdel för de små barnen i "fritis" och öppna förskolan bör finnas. Den nya byggnadens storlek och funktion påverkar torgytans storlek, utformning och funktion.

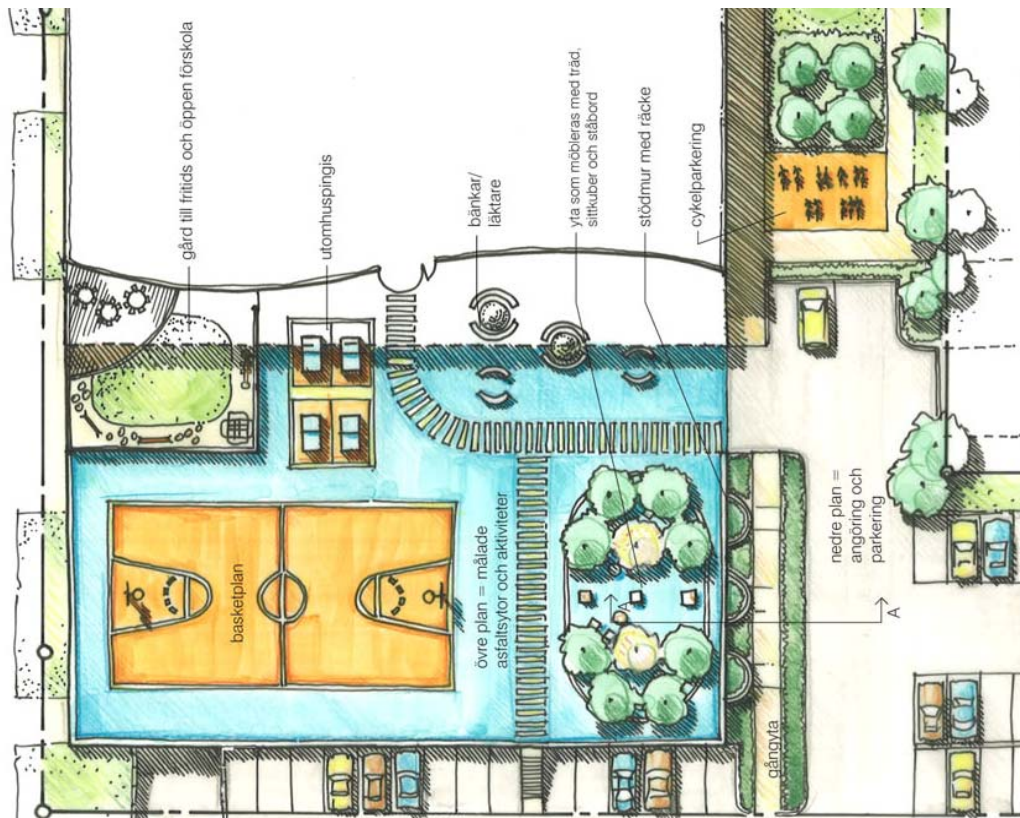


Illustration över hur torget, på plattan, framför entrén till idrottshallen kan utformas. Utformningen av torget beror på utformningen av planerad byggnad. En byggnad som upptar mer plats på marken medför att torgytan blir mindre.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik samt parkering

Angöring till befintlig centrumbyggnad sker idag via Benvägen. Befintliga verksamheter i centrumbyggnaden vänder sig huvudsakligen till boende på Bjurhovda förutom postens verksamhet som alstrar trafik. VL trafikerar Benvägen med Aroslinje 7, vardagar 6 turer per dag och lördagar 4 turer per dag. Busslinje 12 trafikerar endast Bjurhovdagatan (under högtid 4-5 turer per timma på vardagar) vilket resulterat i att trafikmängden minskat väsentligt på Benvägen.

I dagsläget finns ett 20-tal parkeringar i markplan som betjänar centrumbyggnaden. Parkering finns också i garaget men dessa är uthyrda till boende på Bjurhovda. Förvaltningsföreningen förfogar över cirka 530 parkeringsplatser. Av dessa så finns det ett äldre servitut som ger "toppen" (Bjurhovda 18) möjlighet att utnyttja 125 platser.

Angöring till föreslagen idrottshall kommer även fortsättningsvis att ske via Benvägen. Antalet fordonsrörelser per dygn som genereras av idrottshallens verksamhet beräknas till cirka 400 stycken. Flertalet av dessa trafikrörelser kommer att ske på kvällar och helger. Då Benvägen är lång och rak, vilket kan inbjuda till höga fordons hastigheter, föreslås att hastighetsdämpande åtgärder i form av till exempel plattågupp anläggs på lämplig plats på Benvägen.

Området som idag utgörs av lastkaj och vändplan för buss planeras att förändras. Den del som idag utgörs av lastkaj för posten föreslås fyllas upp till samma nivå som befintlig parkering. En mindre ramp ner till garaget behålls. På den yta som uppstår

till följd av uppfyllnaden föreslås en mindre yta anläggas med vegetation samt en grupp med ett 20-tal parkeringsplatser som tillfaller förvaltningsföreningen. En rad med parkeringar anläggs också utefter stödmuren, parkeringsplatser för besökare till byggnaden. Ny vändmöjlighet för bussar och bilar anordnas. Läget för befintlig busshållplats behålls.

Antalet parkeringsplatser som behövs för att klara den dagliga verksamheten beräknas till cirka 50-70 platser. 50 parkeringsplatser anordnas inom fastigheten, ovan mark. Förutom de parkeringsplatser som anordnas utefter stödmuren kommer ytterligare parkeringar att anläggas på markområdet framför ”toppen”. Här kommer också att finnas handikapparkeringsplatser. Förutom dessa finns ytterligare parkeringsplatser i garaget, i dagsläget cirka 137 stycken, som kan behöva tas i anspråk om ytterligare verksamheter än idrottshall, fritis och öppen förskola inrättas i byggnaden. Vid större cuper och evenemang kommer besökare att hänvisas till parkering vid södra Bjurhovda förskola och till nya Bjurhovdaskolans parkering. Detaljplanen medger inte parkering på plattan, ovan garaget.

Någon förändring i gc-vägnätet kommer inte att ske på grund av den föreslagna byggnationen. Angöring till byggnaden för gående och cyklister kommer liksom tidigare att ske via befintligt gång- och cykelvägnät. Parkering för cyklar planeras i anslutning till byggnadens entré.

Utfart

I samband med anläggandet av ny parkering och utemiljö kring idrottshallen finns möjlighet att anordna ny in- och utfart till fastigheten ”toppen” via den uppfart som kommer att anläggas inom Bjurhovda 17. Lösningen skulle medföra att befintlig angöring via gång- och cykelväg på fastigheten Bjurhovda 15 (Brf Bjurhovda nr 4) inte behöver användas.

Befintlig in- och utfart till garaget under centrumbyggnaden behålls. Området för lastkajen fylls upp till samma nivå som befintlig parkering.

Kollektivtrafik

Aroslinje 7 trafikerar Benvägen med sex turer på vardagar och fyra turer på lördagar. På söndagar sker ingen trafikering. Hållplatsen är belägen i slutet på Benvägen, vid centrum. Busslinje 12 trafikerar Bjurhovdagata. Vardagar från klockan 7 till 18 avgår bussen var 12:e minut. Under lågtrafik, vardagkvällar samt morgon och kväll på helger, trafikeras samma sträcka av busslinje 92. Närmaste busshållplats finns på 300 meter gångavstånd.

STÖRNINGAR

Skugga

Sol- och skuggstudier på den föreslagna nya byggnaden visar att skugga faller på fastigheten ”toppen” under sen eftermiddag under vår och höst.

Skyddsanordningar

Stora byggnader ska delas upp med brandväggar i sektioner av sådan storlek att brandspridning till närliggande byggnader kan hindras eller försvåras.

Olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

Planen förslår bebyggelse i form av en idrottshall inklusive fritidsgård, en grupp C-bebyggelse. Enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänsten får räddningsstyrkans framkörningstid inte överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Planområdet ska brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet på 1200 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter.

De två närmaste befintliga brandposter finns på Benvägen, drygt 50 meter respektive 100 meter från planområdet och med ett inbördes avstånd som understiger 150 meter. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet utan att särskild flödesmätning behöver göras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp, Värme, El, Tele och Bredband

Fastigheten kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, fjärrvärme, el och tele samt bredband. Byggnadens uppvärmningssystem ska ha en låg miljöbelastning och elförbrukningen ska hållas nere. Västerås stads föreskrifter vad gäller energiförbrukning på 70kWh/m² och år för lokaler som värms upp på annat sätt än med elvärme bör om möjligt understigas.

Dagvatten

Dagvattenavrinningen från föreslagen byggnation samt anläggande av parkering inom Bjurhovda 17 ryms i befintligt dagvattennät. Om det däremot finns möjlighet bör förutsättningarna för att minska flödet av dagvatten till ledningsnätet undersökas bland annat för att minska mängden dagvatten till recipienten (Mälaren). Dagvattnet från den hårdgjorda parkeringsytan bör avledas till grönytor i närheten eller infiltreras via grusade/gatstenssatta rännदार innan det avleds via ledningsnätet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Avfallsutrymmet bör dimensioneras för att möjliggöra långtgående källsortering. Det vill säga även ha utrymme för förpackningsmaterial och tidningar med mera. Avfallsutrymmet planeras att finnas i källarplan i anslutning till garaget.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Samlad bedömning

Planens genomförande kommer att innebära både positiva och negativa konsekvenser. Påverkan på miljön anses dock som ringa då föreslagen byggnation inte tar ny mark i anspråk, befintlig infrastruktur som vatten och avlopp, el, fjärrvärme med mera har kapacitet att klara den nya anläggningen. Byggnationen ökar inte mängden dagvatten i området.

Den föreslagna byggnationen, innehållande fullstor idrottshall, ”fritis”, öppen förskola och familjecentrum, bidrar till att bristen på fullstora hallar i den östra delen av staden minskar, skolbarnen i nya Bjurhovdaskola får en idrottshall inom gångavstånd till skolan att bedriva gymnastik i och i samband med byggnationen kommer utemiljön kring byggnaden att rustas upp.

Detaljplanen ger möjlighet att inrymma centrumverksamheter i byggnaden men det är byggherren som avgör om den typen av verksamheter kommer att inrymmas i byggnaden.

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

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.

Området utefter Benvägen är luftigt, andelen trafik är låg och bebyggelsen ligger långt ifrån, ca 60 meter. Det bedöms inte finnas någon risk för överskridande av gällande miljö kvalitetsnorm.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av planavdelningen i samarbete med representanter från Fastighetskontoret, proAros, Tekniska nämndens stab, Pedagogiska nämndens stab, Lantmäteriförvaltningen samt Kultur-, idrott- och fritidsnämndens stab. Olov Gynt Arkitektkontor AB har ritat på byggnaden och AQ Arkitekter på utemiljön.

Stadsbyggnadskontoret

Lennart Gustafsson

Helena Hansson