



Lennart Gustafsson

Tel 021-39 10 79

Detaljplan för Nordanby Äng, Nordanby, Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Till planen finns även en miljökonsekvensbeskrivning.

Syfte och huvuddrag

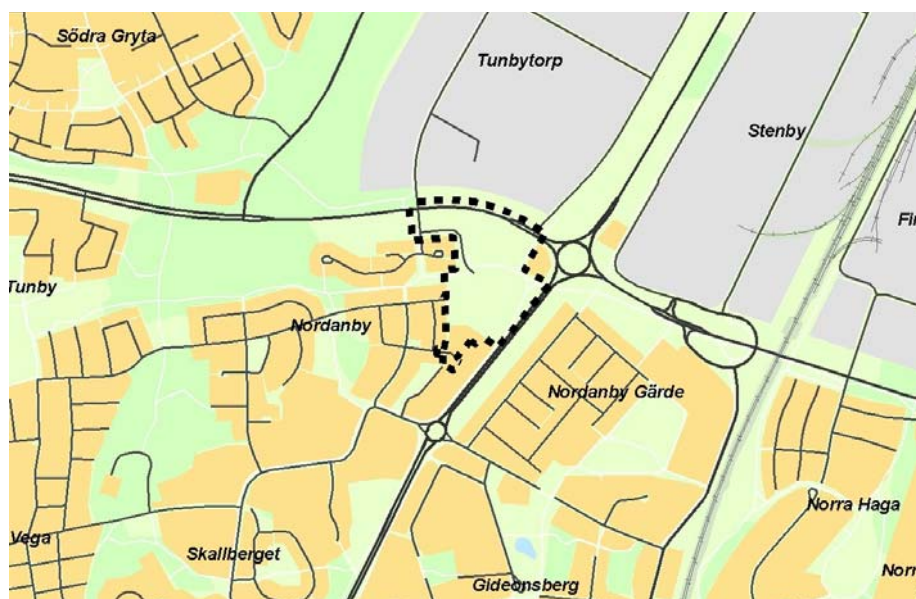
Syftet med detaljplanen är att tillskapa nya attraktiva familjebostäder och mindre lägenheter i flerbostadshus och radhus inom ett i huvudsak inte tidigare planlagt område. Även vissa kontor och andra ändamål tillåts.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet är beläget i stadens norra del. Nordanby Äng ligger väster om Bergslagsvägen, söder om Norrleden och sydväst om Nordanbymotet. I söder ligger Nordanby Gård.

Planområdet omfattar ca 9 ha.



Översiktskarta

Markägoförhållanden

Västerås 3:12, 4:48 och 4:91 ägs av Västerås stad. Kycklingen 42 ägs av Aroseken Fastighet AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Utbyggnaden ligger i linje med stadens intentioner i översiktsplan för Västerås tätort, ÖP 54, där Nordanby Äng anges som tänkbart område för ny bebyggelse.

Detaljplan

Nordanby Äng är inte detaljplanelagt. För Kycklingen 42 gäller detaljplan Dp 1087 J, som vann laga kraft 1990-02-08. I nordväst gäller detaljplan (stadsplan) PI 758 K, fastställd av länsstyrelsen 1979-04-17. Planernas genomförandetider har gått ut.

Planprogram

Ett planprogram har upprättats för området, Pp 15, daterat den 12 december 2000. Planprogrammet visar ca 400 studentlägenheter inom Nordanby Äng. Byggnadsnämnden beslutade 2003-09-23, § 213, att godkänna planprogrammet med den förändrade inriktningen att området ska planeras både för studentbostäder och för familjelägenheter.

Byggnadsminne

Länsstyrelsen har byggnadsminnesförklarat mangårdsbyggnad, flyglar, portlider och tillhörande park på Nordanby gård på fastigheten Kycklingen 42 i beslut den 28 januari 1991, nr 221-273-89.

Gården tillkom sannolikt på 1810-talet och är det enda bevarade landeriet i Västerås kommun (lantliga borgarresidens med jordbruk). Huvudbyggnaden fick sin nuvarande panelning och sin karakteristiska senempireutsmyckning vid en ombyggnad år 1847. Då tillkom också den välbevarade fasta inredningen och den inre utsmyckningen.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 23 september 2003 uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för Nordanby Äng, inklusive den obebyggda delen av Kycklingen 42.

Framställan

Fastighetsnämnden hemställer den 13 januari 2000, § 9, om upprättande av detaljplan för Nordanby Äng. Ljungberggruppen AB, då ägare till fastigheten Kycklingen 42, ansöker i juni 2003 om ändring av detaljplanen till bostadsändamål för den obebyggda delen av sin fastighet.

Bostadsstrategiskt program

Projektet är medtaget i Västerås Bostadsstrategiska program 2009-2011 med byggstart år 2010.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande bedöms kunna ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5kap. 18§.

- En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av WSP Samhällsbyggnad, 2007-02-01.
- Vid behovsbedömningen har tagits hänsyn till den totala effekten av den miljöpåverkan som planen kan medföra, där de betydande miljöaspekterna är vägtrafikbuller och luftkvalitet.
- Planförslaget bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids, eller att kulturarvet eller speciella särdrag i naturen påverkas.
- En beskrivning av påverkan från trafiken med förslag till åtgärder anges i en bullerutredning gjord av Ingemansson Technology AB, Nordanby Äng, Västerås Stad, Översiktlig trafikbullerutredning, 2006-06-01.
- Risker i samband med ny bebyggelse, farligt gods, Nordanby äng i Västerås, har upprättats av Riskkonsulterna i Mellansverige 2004-10-04.
- Åtgärderna beskrivs i planens MKB.

BAKGRUND OCH FÖRÄNDRING

Natur

Mark och vegetation

Befintligt

Den norra delen av planområdet utgörs av åkermark. Där finns även ett buskbevuxet stenröse. I nordväst, norr om befintlig villabebyggelse, finns en trädbevuxen bullervall mot Norrleden. Öster om villorna finns en trädridå. Direkt söder om trädridån ligger en tennisbana.

I den södra delen av området låg resterna av jordbrukets ekonomibyggnader på en mindre kulle. De förstördes vid en brand. Den enda kvarvarande byggnaden är väggarna på en stenladugård, där taket brandskadades och revs. Området väster om kullen är tidigare åkermark och mot öster finns en parkliknande gräsyta, som skiljer den tidigare gårdsbildningen från Bergslagsvägen.

Ändring

Mellan de planerade husen skapas ett parkliknande landskap, där de större träden, buskar och stenröse ska tillvarata den biologiska mångfalden. Grönytorna och ett större befintligt dike ska även användas till fördröjning och rening av regn- och dagvatten. En dagvattendamm anordnas som en utvidgning av diket. Tennisbanan flyttas något mot söder. Planen föreskriver att lekplatser ska finnas med t ex gungor och sandlådor och lekredskap för lite äldre barn. Mot Norrleden och Bergslagsvägen tillskapas med t ex buskar planterade bullervallar med skärmar, alternativt bullerdämpande bebyggelse mot Bergslagsvägen. I väster finns gång- och cykelväg mot parkområdet Jaktmarken med en mindre stadsdelsskog.

Geotekniska förhållanden och markradon

Planområdet ligger både inom normal- och lågriskområde för markradon enligt för Västerås, 1987. Kompletterande grund- och radonundersökningar erfordras.

En översiktlig grundundersökning finns endast för södra delen av planområdet, där den tidigare bebyggelsen har legat. En detaljerad geoteknisk undersökning erfordras för grundläggningen.

Fornlämningar

Riksantikvarieämbetet har utfört en arkeologisk förundersökning, rapport 2001:28 och en arkeologisk utredning, rapport 2001:5, för planområdet. Utredningen har omfattat kart- och arkivstudier, specialinventering och utredningsgrävning. Utrednings-

grävningarna visade bland annat att det fanns en förhistorisk boplats inom området. Staden har hos länsstyrelsen beställt en arkeologisk särskild undersökning av området. Den utfördes under sommaren 2004.

Bebyggelseområden

Stadsbild

Nordanby Äng är ett övergångsområde mellan bostäderna i Nordanby och handeln och verksamheterna i Tunbytorp och Stenby.

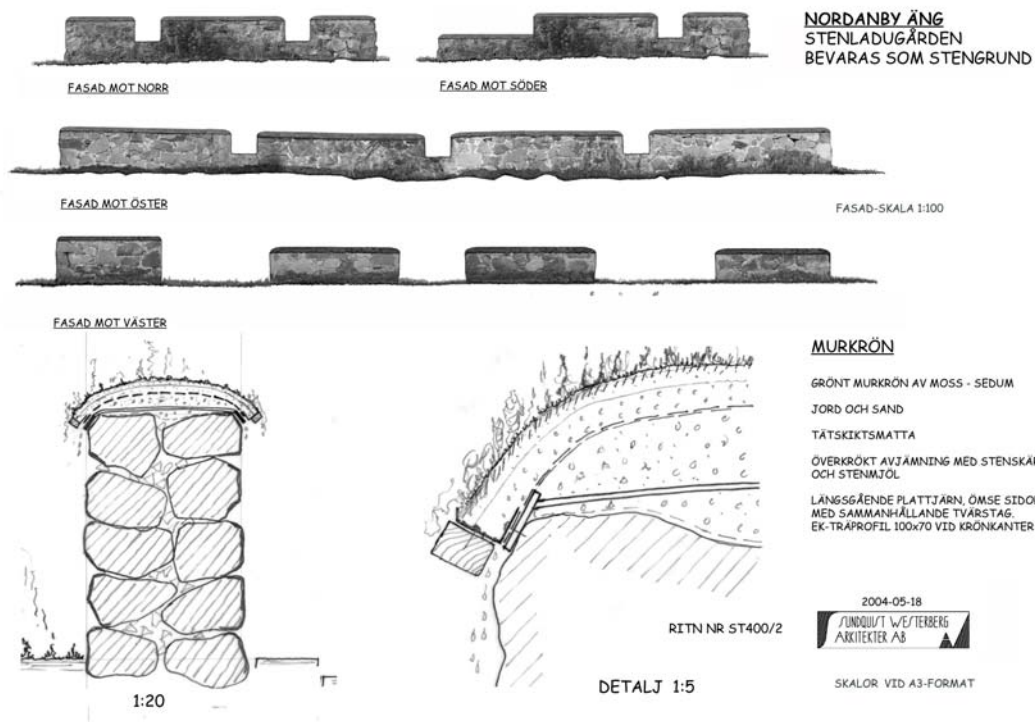
Området ligger väl exponerat mot riksväg 56 mot Sala, Bergslagsvägen, och mot en av stadens stora trafikplatser, Nordanbymotet. Den östra och nordöstra delen av området är en viktig del i stadsfronten för resenärer kommande från norr. Anpassningen till läget sker genom en högre bebyggelse i området, som avviker från småhusbebyggelsen i Nordanby. Samtidigt utformas huset närmast Bergslagsvägen i öster på sådant sätt, att det utgör ett bullerskydd mot trafikleden.

Enligt illustrationen placeras husen i ett parkliknande landskap. Angöringen med bil till flerbostadshusen sker från en omslutande vägslinga, varifrån tillfart sker in mot flerfamiljshusen. På så sätt erhålls trafikskyddade gröna stråk mellan husen.

Nordanby Gårds huvudbyggnad från tidigt 1800-tal är belägen på fastigheten Kycklingen 42. Fastigheten ingår i planområdet till den del, som inte ingår i byggnadsminnet för Nordanby Gård, bortsett från en markremsa i väster. Där anpassas planen till bestämmelserna för byggnadsminnet. I övrigt ändras de obebyggda områdena, i gällande detaljplan för kontorsändamålet på fastigheten Kycklingen 42 till bostäder i form av radhus. Detta för att anpassa den nya bebyggelsen till gårdsmiljön och till anslutande småhusbebyggelse. Särskilda planbestämmelser gäller för husens anpassning till omgivningen. Även södra och sydvästra delen av Nordanby Äng, närmast mangårdsbyggnaden och närmast befintliga villor, bebyggs med radhus för att få en mjuk övergång från flerbostadshusen i norr till byggnadsminnet och småhusbebyggelsen.



Stenladugården med delvis brandskadat tak.



Den bevarade stengrunden.



Utformning av radhusen.

Befintlig bebyggelse

Hösten 2003 förstörde en brand en stor lada, ett sädesmagasin och ett vagnslider i Nordanby. Efter branden återstod en stenladugård vars tak delvis förstördes vid branden, ett sandmagasin och en mindre förrådsbyggnad. De två senare är nu rivna,

liksom stenladugårdens tak.

Stenladugården kommer att bevaras som en stengrund. Stora delar av stenladugårdens väggar behålls som rumsskapande element. En särskild överenskommelse om detta är träffad i juni 2004 mellan staden, länsstyrelsen och exploatören. För stengrunden råder rivningsförbud. Den ska underhållas med traditionella material och metoder.

Byggnaderna tillhörande byggnadsminnet berördes inte av branden. Dessa ingår inte i denna detaljplan.

De största ytorna inom planområdet utgörs av tidigare åkermark.

Ny bebyggelse

Bostäder

Den nya bebyggelsen utformas på sådant sätt att andelen grönytor blir förhållandevis stor. Husen är tänkta som punkthus i fyra till sju våningar samt som skivhus i tre till sex våningar. I den östra delen av planområdet, närmast Bergslagsvägen, placeras ett längre skivhus i fyra och fem våningar.

Området avslutas i söder mot den befintliga villabebyggelsen och mot Nordanby Gårds mangårdsbyggnad med radhus och kedjehus i en våning med förhöjd vindsvåning eller två våningar.

Antalet lägenheter inom planområdet beräknas bli totalt ca 270 st. De flesta, ca 175 st, rymms i punkt- och skivhusen i områdets centrala och norra delar. Det längre skivhuset i fyra och fem våningar närmast Bergslagsvägen kan utföras med ca 80 enklidiga smålägenheter mot sydväst. Dessa kan även användas som studentbostäder eller kontor. I söder närmast Nordanby Gård och befintlig villabebyggelse redovisas 17 radhus/kedjehus. Gruppboende, äldreboende och förskola och till viss del kontor tillåts inom området.

Radhusen/kedjehusen närmast Nordanby Gård ska i utformning och material anpassas till den byggnadsminnesförklarade mangårdsbyggnaden med tillhörande sidosbyggnader.

Stor vikt måste läggas på utformningen av skivhuset mot Bergslagsvägen då byggnaden blir väl synlig från riksvägen och samtidigt utgör en del av Västerås bebyggelsefront för resande från norr in till staden.

Arbetsplatser

Inom bostäderna får högst 25 % av byggnadens bruttoarea (BTA) inredas till kontor. Skivhuset närmast Bergslagsvägen och husen i den nordligaste delen av planområdet kan helt eller delvis inredas som kontor. I sådana fall måste ett ökat antal bilparkeringsplatser anordnas.

Daghem/förskola, äldreboende och gruppboende får anordnas utom närmast Norrleden, som är en trafikled med farligt gods.

Service

Skallbergsskolan med förskola och år 1-6 ligger ca 900 m från planområdet. På samma avstånd ligger Gideonsbergsskolan med år 7-9.

Livsmedelshandel och andra dagligvaror, kläder, skor och apotek mm finns i Coop Forum i Stenby, ca 400 m från området. Ytterligare handel finns i Tunbytorp. Båda områdena kan nås via planskilda gång- och cykelvägar. McDonald's och Coop Forums restauranger finns i närområdet.

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 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.

Energianvändning

Energianvändningen för uppvärmning av byggnader kan minskas genom användning av effektiv isolering av byggnadernas klimatskärm. Krav på byggnadens specifika energianvändning är högst 110kWh/m² golvarea och år (BBR).

Västerås stad eftersträvar att byggnaderna uppförs enligt principerna för lågenergi-hus, vilket innebär en betydligt lägre energianvändning än vad normen anger.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anordnas för närvarande.

Friytor

Lek- och rekreation

Husen placeras i ett parkliknade landskap med stora fria ytor mellan byggnaderna. De befintliga stora ädellövträden och stenröset sparas.

Väggarna efter den delvis nedbrunna stenladugården sparas och används som rumsbildande element i utemiljön. Stenväggarna bildar samtidigt ett vindskydd för en uteplats.

Lekplatser och sittbänkar för utevistelse anordnas vid varje husgruppering. Särskild plats för lek finns angiven i anslutning till småhusbebyggelsen.

Befintlig tennisbana flyttas mot söder i anslutning till Nordanbygatans förlängning.

Vattenområden

Mitt i området nyttjas befintlig bäck för omhändertagande av dagvatten. Bäckens breddas på något ställe för att tidvis under året skapa en vattenspegel. I anslutning till bäcken säkerställs ett större grönområde.

Gator och trafik

Tillfart

Nordanby Äng får sin huvudinfart från Svanågatans anslutning mot Norrleden. En mindre anslutning visas mot lokalgatan Nordanbygatan och Ängsögatan. Den senare utgör tillfart till Nordanby Gård.

En ombyggnad av korsningen Norrleden/Svanågatan till cirkulationsplats är en förutsättning för planens genomförande. Trafiksituationen är redan idag besvärlig för anslutande trafik till och från Norrleden och med den ökning av trafikflödet som planens genomförande innebär bedöms trafiksituationen att bli ohållbar utan en cirkulationsplats.

Gatunät

Bebyggelsen trafikmatas från ett internt gatunät. Gatan kan utformas som en vägslinga med tillfarter till hus och garage. Vägslingan ska till stor del vara tillgänglig för allmän trafik. I söder byggs en ny interngata väster om Nordanby Gårds man-

gårdsbyggnad med tillfarter till de nya radhusen /kedjehusen.

Gång- och cykeltrafik

Ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik mot stadens centrum finns på Bergslagsvägens västra sida. Mot norr och öster fortsätter gång- och cykelvägen med planskilda korsningar mot Tunbytorps och Stenbys handels- och verksamhetsområden.

I väster finns befintliga gång- och cykelvägar som ansluter direkt till planområdet. En större gång- och cykelväg passerar genom området i öst-västlig riktning.

Parkering

All parkering anordnas inom kvartersmark. Planen möjliggör att alla lägenheter kan få en biluppställningsplats under tak, tillkommer gästparkering. Nuvarande planeringsriktvärde för bilparkeringen i området är minst 1,2 bilplatser per familjelägenhet i flerfamiljshus. För ettor i skivhuset mot Bergslagsvägen gäller ett mindre parkeringsbehov. För småhus, radhus och kedjehus ska det finnas 2 bilplatser per lägenhet på den egna tomten.

Kollektivtrafik

Stadslinje 11, busslinje 28 till Hökåsen och Tillberga och busslinje 69 till Sala trafikerar Bergslagsvägen till och från Västerås centrum. Närmaste busshållplats finns på Bergslagsvägen i direkt anslutning till planområdet.

STÖRNINGAR

Buller

Enligt översiktsplan för Västerås tätort, ÖP 54, gäller vid nybyggnad av bostäder följande värden för trafikbuller. 30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad utomhus, 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Med föreslagen placering av och höjd på punkthus, skivhus, radhus och kedjehus samt placering och utformning av bullerdämpande vallar, delvis med skärmar, uppfylls riktlinjerna när skivhuset mot Bergslagsvägen är uppfört.

Det är möjligt att i en första etapp inte uppföra något skivhus mot Bergslagsvägen. Skivhuset ersätts då övergående med en tre meter hög bullerdämpande vall. Ytterligare en 4 meter hög bullerdämpande vall uppförs närmast Bergslagsvägen med en 1,8 meter hög skärm ovanpå. Ett skivhus i öster får på våningsplan 5-6 övergående en ekvivalent ljudnivå på upp mot 60 dBA.

Skivhuset närmast Bergslagsvägen beräknas på våningsplan 3-5 få en ekvivalent ljudnivå på upp mot 65 dBA. Detta förutsätter speciell utformning av huset med t ex glasförsedd fasad med loftgångar.

Mot Norrleden anordnas en 4 meter hög bullervall med ett bullerplank på 1,8 meter. Planket placeras på kvartersmark.

Vid radhusen i söder anordnas 1,5 meter höga skärmar.

Samtliga lägenheter uppfyller riktlinjerna för uteplats avseende både ekvivalent och maximal ljudnivå, 55 respektive 70 dBA.

Skugga

Solstudier visar att alla anordnade uteplatser och alla hus får minst 5 timmars solbelysning vid vår- och höstdagjämning. Under sommarhalvåret ökar antalet soltimmar.

Olycksrisker

En riskutredning för transporter av farligt gods, Norrleden vid Nordanby i Västerås, har utförts av Riskkonsulterna Mellansverige.

Vägverket rekommenderar en byggnadsfri zon på 50 m. Då skyddsvall, bullerplank och växtlighet förekommer kan avståndet minskas i detta fall. Inget bostadshus visas närmare Norrleden än 50 m.

Bebyggelsefritt avstånd från Norrleden, som är en led med farligt gods, är 25 m från väggkant. Inom 25-50 m placeras endast komplementbyggnader. Skyddsavståndet är 50 m till bostadsbebyggelse om vissa åtgärder vidtas och 75 m till äldreboende, gruppbestäder och förskola. Mot Norrleden uppförs en 4 m hög vall, ovanpå vallen placeras ett 1,8 m högt plank.

Skyddsavståndet för brandfarlig vara från bensinstationen på Stagskivan 1 är 25 m bebyggelsefritt område. Mellan 25-50 m ska endast parkeringar och komplementbyggnader finnas. Skyddsavståndet är 75 m till bostadsbebyggelse och 100 m till äldreboende, gruppbestäder och förskola.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

Enligt räddningstjänstplanen får 8 minuters framkörningstid inte överskridas. Tidsramen överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Flödeskapaciteten på närliggande vattenledning är 1200 l/min. En eller två nya brandposter anläggs inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns med anslutningspunkter i väster och sydväst. Vattensåla armaturer och snålspolande toaletter bör installeras. En helt lokal avloppshantering bedöms inte möjlig i projektet.

Dagvatten

Enligt Västerås dagvattenplan ska dagvattnets mängd och innehållet av föroreningar begränsas innan det når Mälaren. Det bör också ske så nära källan som möjligt. Förutsättningarna för detta inom området är goda. Dagvatten från takytor, vägar och hårdgjorda parkeringsplatser leds till i första hand diket, som korsar området. Där kan genom vidgning av diket mindre dagvattendammar tillskapas. I övrigt avleds dagvattnet till de gröna ytor som kommer att finnas i området.

Värme

Området ansluts till fjärrvärmenätet.

El

En ny transformatorstation ska byggas i områdets västra del. Befintlig högspänningskabel, som korsar fastigheten, måste läggas om innan nybyggnad kan påbörjas.

Tele

I planområdets norra del finns 10 optokablar/rör. Ledningarna är av riksintresse.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall sorteras inom området. Ambitionen är att även förpackningsmaterial ska kunna lämnas i den fastighetsnära insamlingen. Platser för miljöbodar illustreras i detaljplanen. Närmaste återvinningscentral är Återbruket Stenby vid Kraftlinjegatan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MKB

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är upprättad av WSP Samhällsbyggnad 2007-02-01 enligt plan- och bygglagens formella krav.

Enligt översiktsplan för utveckling av Västerås tätort, ÖP 54, tillhör Nordanby Äng områden där det är möjligt att planlägga efter det att förslaget om ny bebyggelse prövats från ett helhetsperspektiv där sociala, ekologiska, ekonomiska och kulturella aspekter ingår.

Den norra halvan av planområdet utgörs av åkermark, där matjordlagret tagits bort. Allra längst i norr, mot Norrleden, har början på en bullerdämpande vall anlagts, en vall som längre i väster är planterad. I nordväst växer en trädridå, ca 20-30 år gammal. I södra halvan av planområdet finns väggarna av en tidigare brandskadad stenladugård. En kvalitet inom området utgör hållar som ligger ett stycke väster om ladugården. Planområdet korsas ungefär mitt på av ett öppet dike i väst-östlig sträckning.

Föreslagen bebyggelse med punkthus och skivhus i ett parkliknande landskap blir väl synligt från många håll och utgör samtidigt en viktig del av Västerås bebyggelsefront för resande från norr. Dagens ottydlighet, där olika verksamhetsområden flyter in mot bostadsbebyggelsen, försvinner och i stället accentueras entrén till den sammanhängande staden.

Närmast Bergslagsvägen är ett skivhus, fyra till fem våningar högt, utformat så att det utgör ett bullerskydd mot trafikleden. Kompletterande bullerdämpande vallar planteras för att ge ett mer tilltalande intryck och samtidigt medverka till sänkningen av vägtrafikbuller från i första hand Norrleden.

För att få en anpassning till Nordanby Gård utformas den nya bebyggelsen här som radhus för en mjuk övergång mellan mangårdsbyggnaden och befintlig villabebyggelse. Stenladugården kommer att bevaras som stengrund och stora delar av väggarna behålls som rumsskapande element. Diket utformas som en bäck som kan breddas på något ställe för att under delar av året skapa en vattenspegel. Planförslaget innebär att några garage och ett skivhus tar bort del av den växtlighet som på lite sikt skulle kunna utvecklas till "natur" – den ca 20-30 år gamla trädridån på plan mark i nordväst.

Riktlinjerna för buller uppfylls genom bullerdämpande vallar och skärmar, lämpligt val av fönster, ytterväggar och uteluftdon etc. Kombinerat med genomgående planlösningar med minst hälften av boningsrummen mot den tysta sidan (från Bergslagsvägen sett) uppfylls riktlinjerna även utan avskärmande skivhus mot Bergslagsvägen. Sammantaget uppfyller samtliga lägenheter riktlinjerna för uteplats.

Planförslaget leder till en bebyggelse som dels "täpper igen" en del av stadsrummet, vilket totalt sett ger sämre genomluftning, dels alstrar en del trafik som i sin tur försämrar luftkvaliteten. Båda dessa faktorer bedöms dock vara av marginell betydelse, utan det är trafiken på Norrleden och Bergslagsvägen som genom utsläpp av framför allt kvävedioxid och partiklar ger upphov till en beräkningsbar försämrad luftkvalitet. Miljökvalitetsnormerna för dessa ämnen överskrids dock inte i något fall men noggrannare beräkningar och modelleringar rekommenderas i något fall.

För att begränsa dagvattnets mängd och innehåll av föroreningar innan det når Mälaren leds dagvatten från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor i första hand till det väst-östliga diket/bäcken som även utformas som fördröjningsdamm. Dagvatten som inte kan ledas dit leds i stället till omgivande grönytor.

Planen uppfyller rekommenderade skyddsavstånd/bebyggelsefria områden för transporter med farligt gods samt närhet till bensinstationen i nordost.

Miljöros för platsen och den yttre miljön

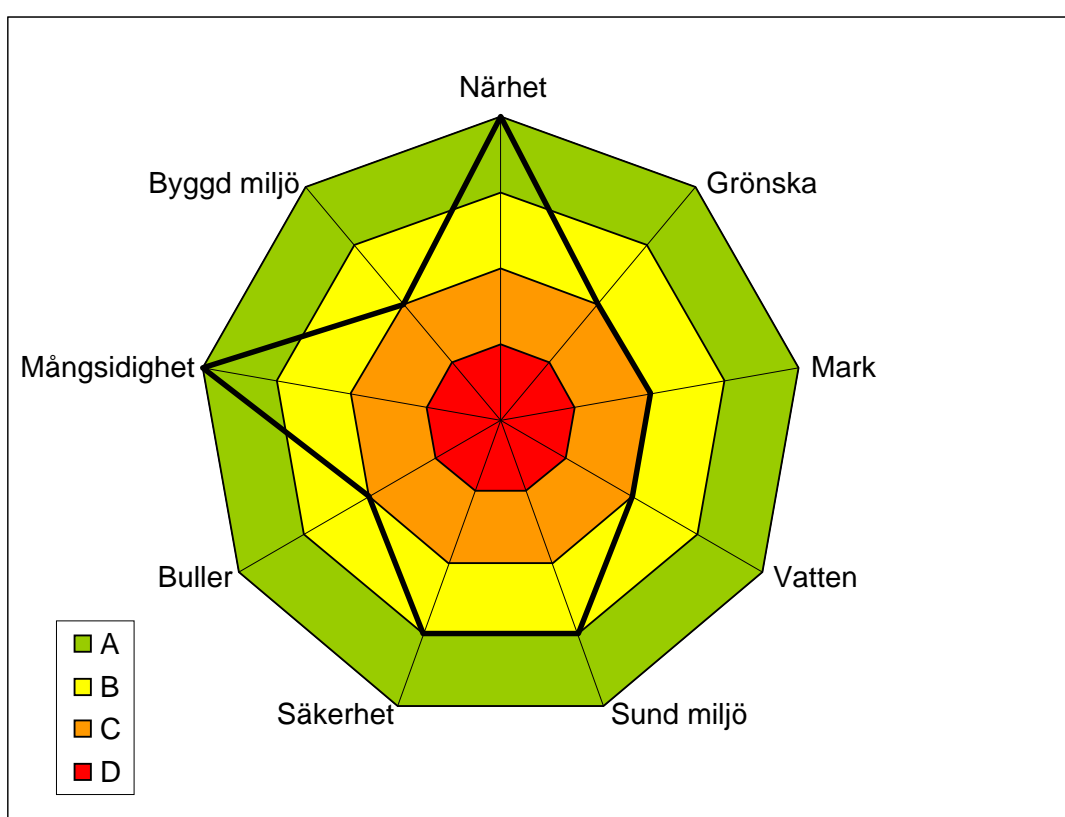
Miljörosen är stadsbyggnadskontorets verktyg för att visa om planer och projekt uppfyller målen för en god bebyggd miljö. Rosen visar platsens förutsättningar och synliggör planens inverkan på miljön som en del i en konsekvensbeskrivning. På detta sätt blir miljörosen ett tydligt underlag för beslutsfattarna. En miljöros belyser hur väl planen är miljöanpassad. Normnivån (c-nivå) motsvarar i stort sett gängse lagkrav, normer och råd.

Miljörosen visar mycket goda värden för närhet och mångsidighet.

Miljörosen visar goda värden för säkerhet och sund miljö.

Miljörosen visar acceptabla värden för grönska, mark, vatten, byggd miljö och buller.

Miljörosen visar inga dåliga värden.



Miljörosen.

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.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt/lov med villkor

Tak över uteplats på mark med/utan enkel inglasning, enkel inglasning av balkong samt solfångare är bygglovbefriade. Likaså är inredande av kontor till högst 25 % av byggnadens bruttoarea i en- och tvåbostadshus bygglovbefriade. Bygganmälan enligt PBL 9 kap 2 § ska göras även för bygglovbefriade åtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är stadsbyggnadskontoret genom planarkitekt Sebastian Gårdendahl. Från fastighetskontoret har projektledare Kim Tatti medverkat och från lantmäteriförvaltningen lantmätare Karina Liljeroos. Sundquist Westerberg Arkitekter AB har medverkat med upprättande av illustrationskartan.

Stadsbyggnadskontoret

Lenart Gustafsson