



Detaljplan för Brage 11, Blåsbo, Västerås

Stadsbyggnadskontoret, Västerås stad

PLANPROCESSEN

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under samrådsskedet för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten. I antagandeskedet antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande, vilket främst innebär att om inga större invändningar inkommer under samrådsskedet kommer planen efter en kortare granskningstid antas av byggnadsnämnden. Inkomna skrivelser sammanfattas i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden under år 2013.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

Anna Paterek
Planarkitekt

Postadress:
Stadshuset
Stadsbyggnadskontoret
721 87 Västerås

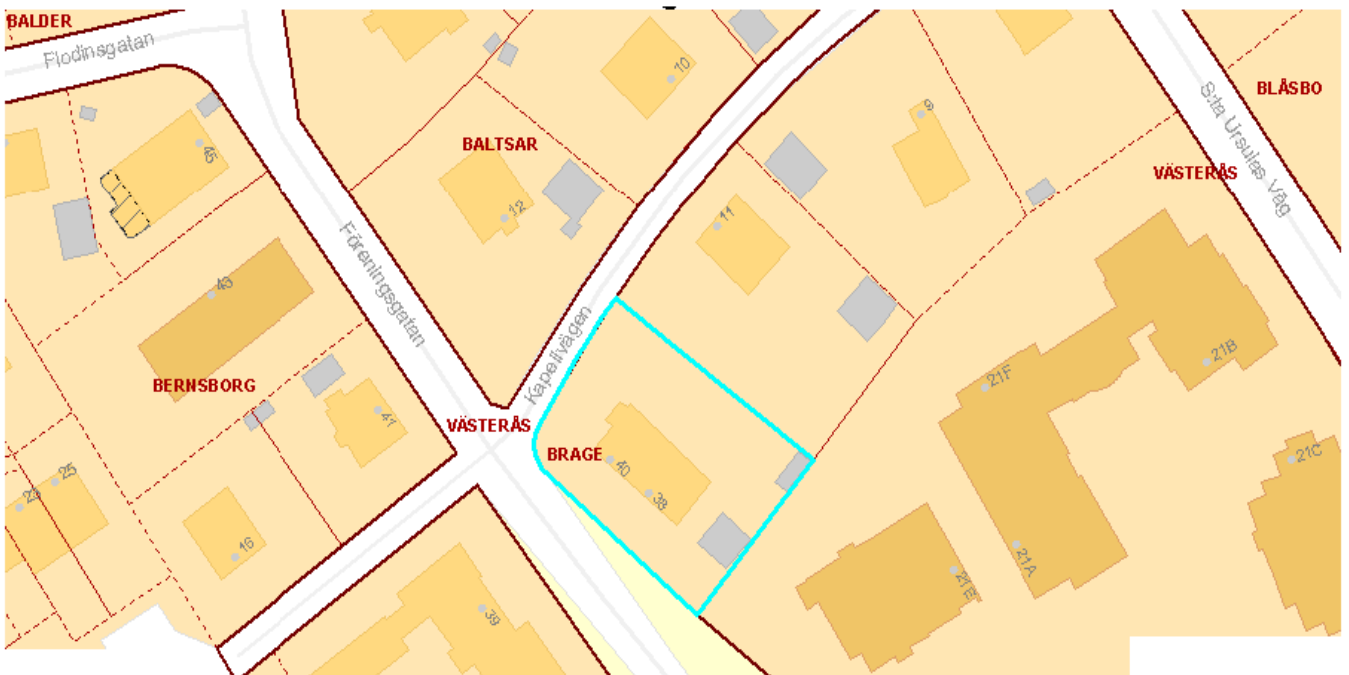
E-post:
stadsbyggnadskontor@vasteras.se
Hemsida: www.vasteras.se

Telefon direkt: 021 - 39 25 27
Kontaktcenter: 021 - 39 00 00

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Thomas Pennanen ansökte tillsammans med andra ägare till fastigheten Brage 11 om planändring för att möjliggöra en uppdelning av den ovan nämnda fastigheten.



SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra en uppdelning av fastigheten Brage 11, Blåsbo, Västerås.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet ligger i stadsdelen Blåsbo, Västerås och den berörda fastigheten Brage 11 är belägen vid korsningen Föreningsgatan och Kapellvägen. Den totala arealen för fastigheten Brage 11 är 1173, 5 kvm.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Brage 11 ägs av två familjer. Idag är fysiska personer; Gunilla Pennanen, Thomas Pennanen, Carina Berghök, Hans Åke Berghök, registrerade som ägare till denna fastighet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Detaljplanen omfattas inte av riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

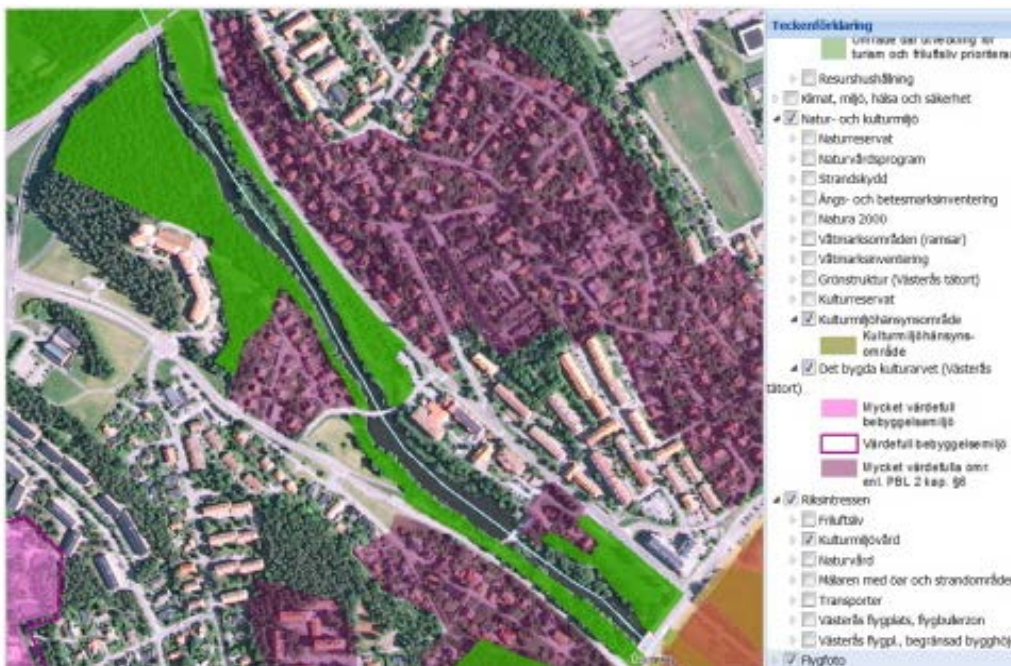
Riktlinjer

Planområdet omfattas av riktlinjer för områden med mycket värdefull bebyggelsemiljö där särskild hänsyn ska tas till områdets karaktär, enligt bevarandeprogrammet från 1985. Dessa områden har kvar sin ursprungliga karaktär såväl hos enskilda byggnader som hos området som helhet och representerar gott byggnadsskick från sin tid. Mindre förändringar kan ha gjorts men utan att dessa förändrat det ursprungliga uttrycket varken hos byggnader eller av byggnadens samspel med sin omgivning, med grönska och gaturum.

Dessa områden får inte förvanskas. Det innebär dock inte förbud mot förändringar. Området och dess byggnader, grönska och trafiksystem ska behålla sin tidstypiska karaktär.

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom Västerås tätort. Detaljplanen överensstämmer med ÖP2026 där riktlinjer för Västerås tätort anger att planeringen ska inriktas på ett varierat bostadsutbud vad gäller hustyper, storlekar liksom upplåtelseformer liksom blandning av verksamheter och bostäder. Mark och byggnader ska i högsta möjliga mån planeras för en flexibel användning.



Befintliga detaljplaner

För fastigheten gäller två detaljplaner. Gränsen mellan de två gällande detaljplanerna går längst husets sydöstra fasad. Den delen av fastigheten som ligger vid Kapellväg och inrymmer bostadshuset omfattas av detaljplan SPL 92K från 1947. Planen tillåter bostadshus i form av fristående byggnader av mindre typ i högst 2 våningar och med en vind inredd till högst en tredjedel.

För den mindre, sydöstra delen av fastigheten, som inrymmer garaget, gäller detaljplan DP 1130 J från 1992. Resultatet av detaljplanens genomförande blev att en del av fastigheten Brage 11 som tidigare betecknades som prickmark och därmed inte kunde förses med byggnader fick bebyggas med uthus.

I denna detaljplan markerades en del av fastigheten Brage 11, som tidigare betecknades som prickmark - ej avsedd att bebyggas, som mark som får bebyggas med uthus.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2009-05-26 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för Brage 11, Blåsbo, Västerås enligt stadsbyggnadskontorets skrivelse daterad 2009-05-19. Byggnadsnämnden beslutade vid samma tillfälle att förslaget till detaljplanen ska skickas ut på samrådsremiss.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2009-05-26, § 117 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 i enlighet med 5 kap. 18 § plan – och bygglagen. Arbetet med detaljplanen Dp 1722 för Brage 11 har inletts före den 2 maj 2011 varvid ÄPBL äger tillämpning i ärendet om denna detaljplan.

Planens genomförande kommer inte att innebära någon påverkan på miljön då den totala påföljden av planen inte medför några fysiska effekter eller ändringar.

Vid behovsbedömningen har det beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten eftersom projektets storlek och omfattning är begränsat till en juridisk handling. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Samråd kring bedömning av miljöpåverkan har skett med Länsstyrelsen.

OMRÅDESSTRUKTUR

MARK OCH VEGETATION

Markförhållanden

Enligt översiktlig jordartskarta består planområdet av lera och stenblock

Tomterna i området har mycket varierande storlek från ca 500 kvm till 6000 kvm. De flesta har riklig växtlighet med stora lövträd och fruktträd. Vissa delar präglas av barrträd. Till karaktären bidrar också partier av stora buskar såsom syren, gullregn, spirea och jasmin.

Förorenad mark

Någon industri eller miljöfarlig verksamhet har inte funnits inom planområdet och det finns inga föroreningar. Om förorenad mark påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Planområdet ligger inom ett normalområde för markradon enligt Markradonutredning för Västerås, 1987.

Vattenområden

Yt- och grundvatten rinner genom planområdet i en sydöstlig riktning.

Fornlämningar

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

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Planområdet ingår i stadsdelen Blåsbo i Västerås. Blåsbo avgränsas av E 18 i norr, Cityringen i söder, Svartån i väster och Vasagatan i öster. Särskilda miljöregler för detta område behandlades redan 1979: "Blåsbo -miljö att varna om".

Detaljplanområdet ingår i den delen av Blåsbo som bebyggdes under 1910, 20- och 30- talen med villor av varierande karaktär. Inslaget av ljusa färger är större än i övriga enheter i området.

Gårdsbebyggelse är relativt riklig. Husens placering på gården är nästan lika individuell som husens utformning och ger därigenom mycket varierande gatubild. Avgränsningarna mot gatan består i de flesta fall av häckar eller staket. Typisk är också grindar i trä och järn med grindstolpar.

Den dominerande stilen i denna stadsdel är nationalromantik, jugend, 20-tals klassicism och funktionalism. Fasadmaterial är framförallt puts och träpanel och fasadfärger är falurött, brun, gråvitt eller gult. Takets form är först och främst sadeltak och brutet sadeltak. Plant tak kan förekomma ibland. I de flesta fall är takmaterial rött tegel.

Från början fanns det två fastigheter inom planområdet. Fastigheterna hette ursprungligen Brage 1 och Brage 10. Efter antagandet av detaljplanen SPL 92K, som bara tillät bostadshus i form av fristående byggnader, genomfördes sammanläggningen av de två fastigheterna. Det bildades en tomtindelning 1953 efter att stadsplanen har gjorts. Sammanläggningen som gjordes 1955 för att följa tomtinledningen resulterade att endast en fastighet Brage 11 bildades.

BEFINTLIG BEBYGGELSE



Inom fastigheten Brage 11 finns ett befintligt bostadshus och ett garage. Huset är byggt i mörkrött tegel med brutet sadeltak av rött tegelpannor. Garaget är klädd med mörkröda, stående träpanel. Garageportarna är målade i mörkgrön färg.

Det befintliga huset som hör till fastigheten byggdes år 1929 som helårsbostad för två familjer. Huset är en tvåvåningsbyggnad med en tillhörande källare.

Byggnaden inrymde från början två skilda lägenheter med två separata ingångar på husets respektive gavlar. Ovanför entréerna finns träbalkonger med brunt/mörkrött räcke och vita kanter. Fem stycken vitmålade trästolpar på varje sidan av huset stödjer balkongen och markerar tydligt entrén.



Tvärs över hela huset, i mitten av byggnaden, löper en 450 mm tjock murstock med tillhörande skorstensdelen som är 950 mm tjock. Husets murstock går som en ryggrad genom hela byggnaden. Det börjar i källaren, passerar de båda våningarna och sedan sträcker sig upp mot husets taknock.



År 1955 genomgick huset en invändig ombyggnation och gjordes om till ett stort enbostadshus. Efter det nyttjades huset av bara en familj. Året 1992 fick man bygglov får att uppföra ett fristående garage. Garaget med plats för två bilar byggdes på den sydöstra delen av fastigheten. År 2006 köptes fastigheten Brage 11 gemensamt av två familjer och idag finns 4 fysiska ägare till fastigheten. Byggnaden renoverades 2007 för att återställa två avskilda bostäder i huset och göra det möjligt för de två berörda familjerna att få ett prisvärt och attraktivt boende i varsin del av huset. De använder två separata ingångar och är inskrivna på två olika adresser; Föreningsgatan 38 och Föreningsgatan 40. Det finns även två separata infarter; från Föreningsgatan och från Kapellvägen.



LEK OCH REKREATION

Det finns ytor för lek och rekreation inom kort avstånd från planområdet. Avståndet till det gröna området längst Svartån är ca 300 m, till Arosvallen är 400 m och till Djäkneberget är ca 500 m. Kristiansborgsbadet ligger på 600 m avstånd. Rocklundaområdet som kan erbjuda det mesta i friluftsliv såsom motionsspår, hockey- och bandyarena m.m. ligger på gångavstånd (ca 1000 m) från fastigheten Brage 11. Det är också relativt nära till Vallby friluftsmuseum.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Blåsbo ligger på gångavstånd (ca 1 km) från Västerås centrum som kan erbjuda det mesta. Det är lätt och snabbt att ta sig med kollektiv trafik till några av Västerås större köpcentra som Erikslund och Hälla. Närmaste matvaruhandeln ICA Nära Aroslunds livs ligger utmed Arosvägen ca 350 meter från planområdet.

Det finns flera förskolor i närheten och från planområdet är det gångavstånd till de närmaste grundskolorna, t.ex. Blåsboskolan och gymnasieskolor som Carlforsska gymnasiet samt många andra gymnasieskolor i centrum.

Gångavstånd till city är ca 1 km.

Att cykla till city tar ca 5-10 min.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Angöringen till planområdet för biltrafik sker idag via Föreningsgatan.

Gång- och cykelvägnät

Stadsdelen har ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät med goda förbindelser med centrum och övriga stadsdelar samt med det omkringliggande naturområdena.

Parkering

Cykel- och bilplatser är anordnade inom fastigheten.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom zonen för stadstrafiken. Den nya busstrafiken i Västerås som träder i kraft den 18 augusti 2013 innebär att avståndet mellan fastigheten Brage 11 och den närmaste busshållplatsen på Vasagatan kommer att bli ca 350 m. Vasagatan kommer att trafikeras av busslinje 2 och busslinje 6. Turintervallen för linje 6 kommer att bli 15 min och för linje 2 två 7,5 min. Tiderna gäller under rusningstiden. Avståndet till servicelinjens busshållplats på S:ta Ursulas väg kommer att bli ca 250 m. Buss till city tar ca 5-10 min. Västerås Järnvägsstation ligger på ca 1,3 km avstånd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till befintligt kommunalt nät för vatten och avlopp.

De två nya fastigheterna bör ansluta sig till det allmänna vatten och avloppsnetet med en VA-servis per fastighet. Om man beslutar att behålla nuvarande anslutning bör ett servitut eller en gemensamhetsanläggning upprättas för VA-ledningarna.

Fastighetsägarna bör kontakta Mälarenergi AB, affärsområde Vatten för att diskutera den framtida VA-anslutningen.

Dagvatten

Planområdet är lämpligt för infiltration av dagvatten och det finns fårutsättningar att ta hand om dagvatten inom fastigheten. Dagvatten omhändertas lokalt.

Uppvärmning

Fastigheten är ansluten till stadens fjärvärmenät.

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

För planer där Västerås stad inte äger marken gäller;

Allmänna krav på energiförbrukning som framgår av Boverkets byggregler, BBR, gäller generellt. Det är dock viktigt att vi successivt minskar användningen av el för uppvärmning.

Västerås stad har därför som mål att nya byggnader ska uppföras enligt principerna för lågenergihus. Detta gäller även för tillbyggnader och vid ombyggnation.

El

Fastigheten är ansluten till det befintliga elnätet och telenätet.

Det finns ingen bredband som är anslutet till fastigheten.

Vid uppdelning av fastigheten Brage 11 i två fastigheter ska hänsyn tas till elmatningen. Idag matas fastigheten en gemensam elservis.

Avfall

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

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet, trygghet

Fastigheten uppfyller kravet för tillgänglighet och trygghet får alla åldersgrupper och personer med handikapp.

Störningar

Risken för störning från omgivningen bedöms som minimal då ingen tillverkning eller störande verksamhet tillåts.

Biltrafiken på de närliggande gatorna är relativt liten och trafikbullernivån ryms inom normen.

Olycksrisker

Samråd kring bedömning av olycksrisker har skett med Mälardalens Brand- och Räddningsförbund. Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker. Planområdet ligger inte inom någon känd riskkällas riskområde således finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripande

Planen föreslår bostadsbebyggelse i maximalt två våningar, dvs grupp C-bebyggelse.

Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram 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.

Närmaste brandpost finns på Föreningsgatan, drygt 50 meter från planområdet. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

Den föreslagna detaljplanen innebär att de bestämmelserna i gällande detaljplanen som hindrar att fastigheten kan delas i enskilda tomter upphävs. De nya planbestämmelserna tillåter både fristående enbostadshus och parhus inom detaljplanområdet. Inom fastigheten Brage 11 finns ett befintligt bostadshus som inrymmer två lägenheter. Från 2006 bor två familjer, som är gemensamma ägare till fastigheten, i två avskilda delar av det befintliga huset och gemensamt nyttjar garaget.

Fastighetsägarna ansöker nu om en delning av fastigheten Brage 11 för att möjliggöra ett eget ägande till de respektive delarna av fastigheten. Uppdelningen ska ske längst murstocken, mitt i det befintliga huset.

Det ska tilläggas att liknande tomtindelningar har tidigare genomförts inom detaljplanens närområde.

Planbestämmelserna för Kvarteret Bernsborg ändrades redan 1974 efter genomförandet av detaljplanen SPL 687 K. Detaljplanen medgav radhusbebyggelse i högst två våningar i det aktuella området.

Ändring av detaljplanen ÄDP 1412 från 1999 medförde möjlighet att via avstyckning indela fastigheten Blåsbo 5 i tre radhustomter.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Den nya detaljplanen, genom att även tillåta parhus inom detaljplanområdet, kommer att ge de två berörda familjerna möjligheten att genomföra en uppdelning av fastigheten. Den totala effekten av den föreslagna detaljplanen är mycket liten. Projektets storlek och omfattning är mycket begränsade. Delningen av fastigheten Brage 11 innebär dock att servituten för el, vatten och värme måste inrättas. För garaget och infarten till garaget ska gemensamhetsanläggning bildas.

Den nya detaljplanen kommer, genom att även tillåta parhus inom detaljplanområdet, att ge de två berörda familjerna möjligheten att genomföra en uppdelning av fastigheten.

Planens genomförande kommer inte att innebära någon påverkan på miljö.

HÅLLBARHETSFYRAN

Detaljplanen Dp 1722 föreslår enbart en liten förändring inom ett detaljplanområde som enligt den gällande detaljplanen berör endast en fastighet. Förändringen är begränsad till en juridisk åtgärd. Genomförandet av denna detaljplan innebär ingen påverkan på miljö i området och förändrar inte områdets förhållande avseende social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet.

MILJÖKVALITETSNORMER

UTOMHUSLUFT

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Vattenförekomster

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATIONSFRÅGOR

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande. Samråd har skett under augusti/september månad 2013. Efter samrådsskedet sammanfattades inkomna skrivelser i dokumentet "underrättelse efter samråd".

Granskningstiden som gäller vid normalt förfarande ersattes enligt 5 kap 18 § med ett underrättelseskede som innebar att de berörda som hade synpunkter under samrådet fick "underrättelse efter samråd" samt det reviderade förslaget och kunde inom två veckor granska det och lämna synpunkter. Detaljplanen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden under november 2013.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ägarna till fastigheten Brage 11 ansvarar för planens genomförande.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för alla åtgärden inom detaljplanområdet. Exploatören har även ansvar för eventuella anslutningar till allmänna vägar, utbyggnad av teknisk försörjning inom planområdet och erforderliga anslutningar till allmänna ledningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för anslutande gator.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Den föreslagna detaljplanen medför fastighetsbildning. Detaljplanen tillåter att en ny fastighet kan bildas för bostadsändamål genom avstyckning eller klyvning av fastigheten Brage 11. Ansökan om fastighetsbildning görs av fastighetsägare hos lantmäterimyndigheten

Servitut och ledningsrätter

Vid delning av Brage 11 kan servitut för behövliga ledningar komma att bildas för vatten-, värme- och teleledning.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för befintligt garage med tillhörande infart. Ansökan görs av fastighetsägare hos lantmäterimyndigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Planavgiften betalas av fastighetsägarna.

Avtal som reglerar planavgiften upprättades mellan staden och ägarna till fastigheten Brage 11. Fastighetsägaren/exploatören bekostar all eventuell utbyggnad inom planområdet och teknisk försörjning samt alla eventuella åtgärder på allmän plats, som orsakas av denna detaljplan.

Inrättande av en ny gemensamhetsanläggning och nya servituter finanseras av fastighetsägaren/exploatören.

Genomförande av den föreslagna detaljplanen orsakar inga kostnader för Västerås kommun.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är stadsbyggnadskontoret genom Anna Paterek. Medverkande från lantmäteriförvaltningen har varit Melanie Heiland och Tim Parksjö.

STADSBYGGNADSKONTORET

LANTMÄTERIFÖRVALTNINGEN

Anna Paterek
Planarkitekt

Melanie Heiland / Tim Parksjö
Lantmätare