



**VÄSTERÅS STAD**

Stadsbyggnadskontoret

2010-06-22

DP 1680

Dnr 06:10029-BN 540

Elisabeth Lindblad

Tel 021-39 15 09

## Detaljplan för Nyckelpigan 8, Skiljebo, Västerås

### PLANBESKRIVNING

---

#### INLEDNING

##### Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

##### Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2007-09-18 § 224 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för Nyckelpigan 8 samt att skicka ut den på samråd.

##### Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att göra det möjligt att dela stamfastigheten i två delar samt att ge de enskilda fastigheterna byggrätter för bostäder.

#### PLANDATA

##### Läge och omfattning

Planområdet ligger i västra delen av Skiljebo och omfattar fastigheten Nyckelpigan 8. Arean på Nyckelpigan 8 är ca 2250 kvm.

## Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av Berit och Jenny Keisu.



Huset och tomten sett från Högby skogsväg

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplan för utveckling av Västerås tätort ÖP 54 antagen den 25 november 2004. För det aktuella området anger översiktsplanen blandad stadsbebyggelse med möjlighet att pröva ny bebyggelse.

### Planprogram

Ett planprogram för hela Skiljebo (PP 16) upprättades i februari 2006. Planprogrammet utpekar det aktuella området som ett tänkbart förtätningsområde och att delning av småhustomterna på Cedergatan är ett lämpligt sätt att förtäta. I planprogrammet står också att en delning av tomterna bör göras på initiativ av berörda fastighetsägare och ske planmässigt, då bland annat infart till de nya tomterna måste samordnas.

### Detaljplan

För området gäller detaljplan (stadsplan) SPL 156 antagen den 20 november 1969. Detaljplanen medger fristående bostäder i två våningar i östra delen av det aktuella området. Den västra delen av tomten får ej bebyggas på grund av ett ledningsstråk som numera är borttaget.

Planens genomförandetid har gått ut

### Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande kommer inte att innebära en påverkan på miljön då den endast ger möjlighet till delning av fastigheten Nyckelpigan 1 med byggrätter för bostäder på de två nya fastigheterna. Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken (MB) 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 18 §.

## NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

**Övergripande användning samt stadsbyggnadsstrukturer och gestaltning av området**  
Skiljebo är ett småhusområde med hus från olika tidsepoker. Inom kvarteret Nyckel-

pigan är fastigheterna i dag stora. På tomterna finns förutom huvudbyggnaderna också ett flertal sekundärbyggnader.

### **Mark, vegetation, lek och rekreation**

Planområdet är plant och har trädgårdskaraktär. Fastigheten är trädbevuxen åt väster med enstaka större träd åt öster och söder.

### **Geotekniska förhållanden och markradon**

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

### **Övergripande trafikstruktur**

Angöringen till Nyckelpigan 8 sker från Högby Skogsväg där hastigheten är 30 km/h. Närmaste busshållplats finns vid Stockholmsvägen.

### **Fornlämningar**

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

### **Resurshushållning, möjlighet till återanvändning**

På stomfastigheten finns i dag ett mindre bostadshus som är tänkt att bygga till

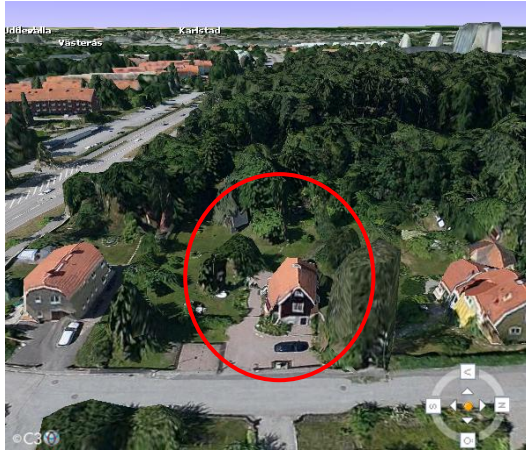
## **FRAMTIDA FÖRHÅLLANDEN**

### **Bebyggelse**

När befintlig fastighet delas så ges båda byggrätter för bostäder. Nuvarande fastighet är 2200 kvm. Vid delning skall den minsta tomtstorleken vara 800 kvm.

### **Gestaltning**

Tomterna i närområdet är stora. Delningen av Nyckelpigan 8 innebär att denna fastighetsstruktur förändras. På den nya fastigheten som bildas är den nya byggrätten begränsad i storlek och läge på grund av buller från Cedergatan och Stockholmsvägen. Huset måste placeras i den nord-östra delen av tomten för att klara bullervärdena. Huset måste utformas så att det inte blir för dominerande



### **Mark och vegetation**

Så många befintliga träd som möjligt sparas inom området.

### **In- och utfarter till den nya tomten.**

In- och utfart till den västra tomten kommer att ske via ett s.k.l. skaft som kommer att tillhöra den nya fastigheten.

### **Buller**

Området är utsatt för buller från Stockholmsvägen och Cedergatan. På Cedergatan kommer det främst från ambulanser som skall till och från sjukhuset. En bullerutredning är gjord av ÅF-Ingemansson AB. Bullerutredningen visar bland annat på den ekvivalenta ljudnivån som begränsar möjlig byggnation inom området utifrån kommunens bullernormer. Planbestämmelser har införts som anger tillåtna bullernivåer inomhus och på uteplats.

### **Vindförhållanden, skuggning m.m.**

Mot väst, Cedergatan; finns ett antal träd som kan skugga inåt tomten.

### **Vatten, avlopp, värme, el, tele, bredband.**

Fastigheten kan anslutas till befintliga ledningsnät.

### **Avfall**

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

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Hållbarhetsfyran**

Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadskontorets verktyg för att visa om planen/projektet förbättras från nuvarande förhållanden till framtida användning av området avseende social- ekologisk- kulturell och ekonomisk hållbarhet. Bedömningen för denna plan är att den är av så ringa omfattning att en hållbarhetsfyra inte behöver upprättas.

### **Miljökvalitetsnormer för utomhusluft**

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon enligt MB 5:1. Inga av dessa miljökvalitetsnormer överskrids i denna plan.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

#### **Genomförandetid**

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

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Projektledare Elisabeth Lindblad Stadsbyggnadskontoret, Mona Fors Fastighetskontoret, Helena Kihlén Tekniska nämndens stab, Karina Liljeroos Fastighetskontoret, Paula Krumlinde Tekniska nämndens stab, Martin Katzman Miljö o Hälsoskyddsförvaltningen, Bertil Sjöqvist Stadsbyggnadskontoret, Sofie Andersson Rosell Stadsbyggnadskontoret.

### **Stadsbyggnadskontoret**

Lennart Gustafsson  
Planchef

Elisabeth Lindblad  
Planarkitekt