



Handläggare
Anna Paterek
Tel 021-39 25 27

Detaljplan för Tunby Gård 31, Tunby Stadsgärde, Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

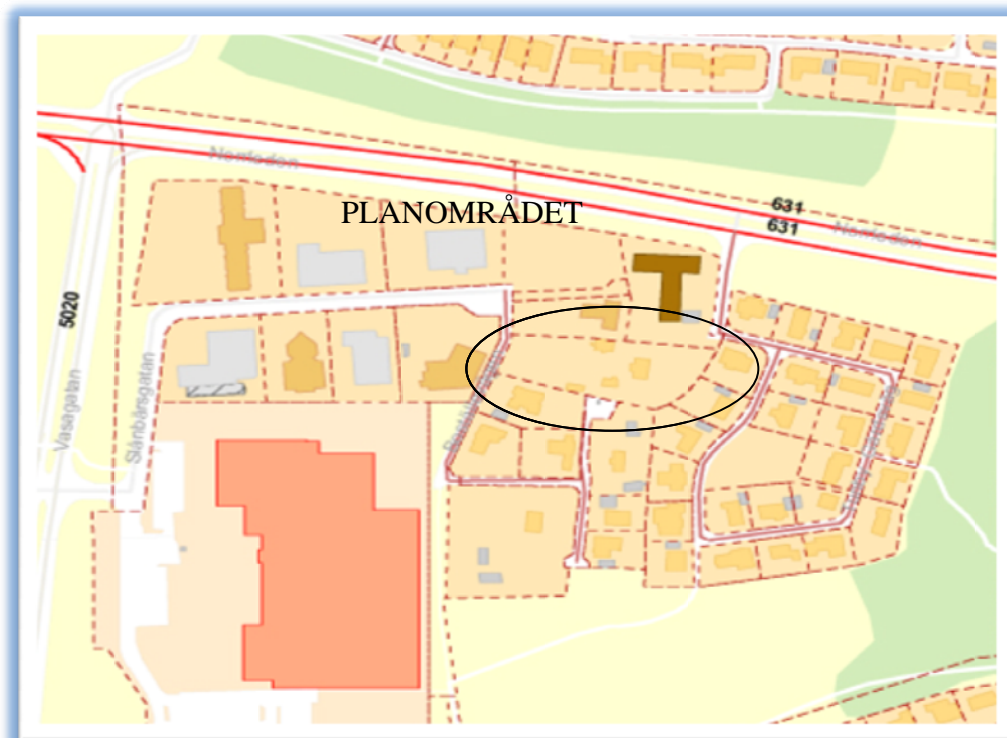
Syfte och huvuddrag

Detaljplanen ska göra det möjligt att bilda en ny fastighet med möjligheten att bygga ett småhus i östra delen av planområdet.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger i norra delen av Tunby Stadsgärde och begränsas i norr av den trafikbullerstörda zonen utmed Norrleden samt scoutgården och ladugården. I öster och söder av småhusbebyggelse samt i väster av området för verksamheter vid Slånärsvägen. Areal ca 0,4ha.



Markägoförhållanden

Marken ägs av Hem till gården i Västerås AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för Västerås Tätort, ÖP 54, anger att området är avsett för blandad stadsbebyggelse, där ny bebyggelse är möjligt att pröva.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Detaljplan

För området gäller detaljplan för Tunby Gård m m, Dp 1178J, laga kraft den 28 juni 1995.

Planens genomförandetid slutade den 31 dec 2008.

Marken är planlagd för bostäder och kontor.

Planuppdrag

Byggnadsnämndens beslutade den 28 oktober 2008, § 277, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

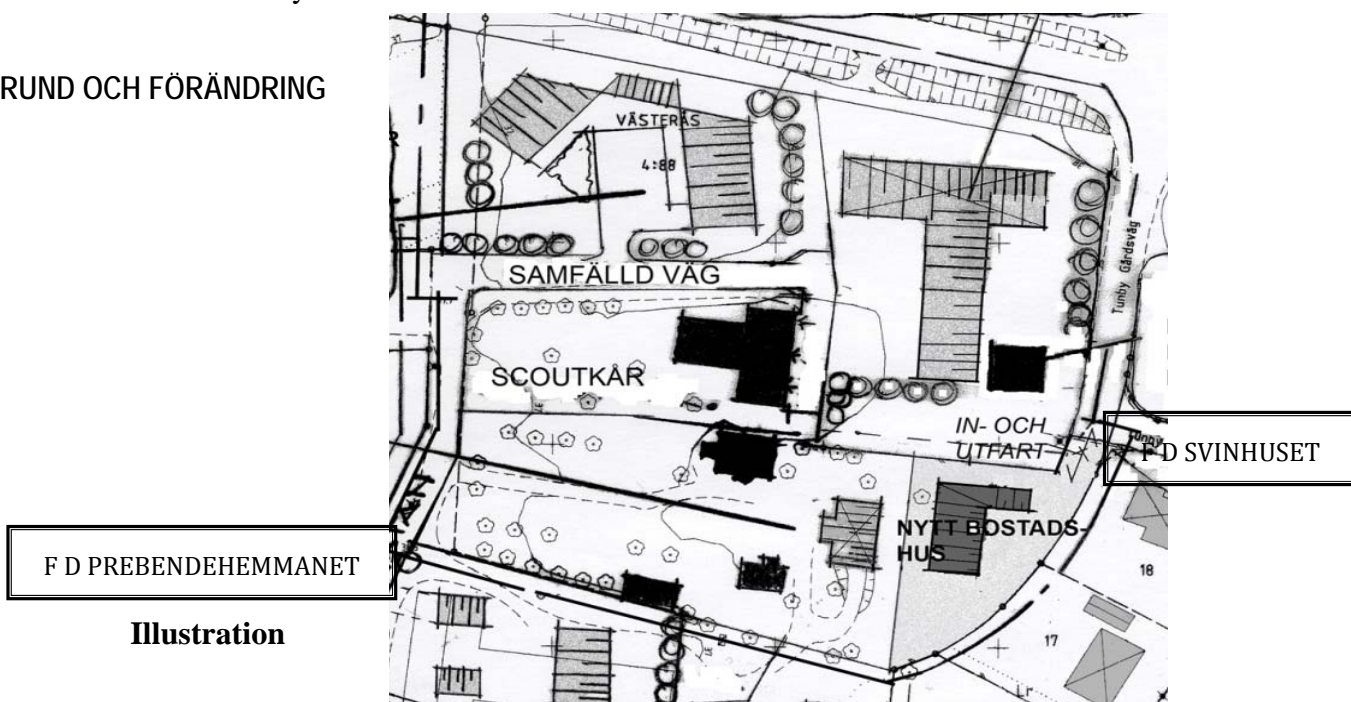
Planprogram

Planens syfte överensstämmer med översiktsplanens överordnade syfte och intentioner varför särskilt planprogram inte har upprättats.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande kommer inte att innebära påverkan på miljön, då planändringen innebär en justering av gällande markanvändning och som innebär att ytterligare ett bostadshus kan uppföras inom området. Planens genomförande bedöms därför inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagens 5 kap 18§. Samråd har skett med Länsstyrelsen.

BAKGRUND OCH FÖRÄNDRING



Natur

Mark och vegetation

De delar av området som är aktuella att bebyggas är en gräsbevuxen bostadstomt med enstaka fruktträd i sydöstra delen av området.

Geotekniska förhållanden och markradon

Geoteknisk undersökning finns inte. Markförhållandena kan med ledning av erfarenheter från angränsande områden antas vara tillfredsställande och inte försvåra byggande av tilltänkt bebyggelse.

Planområdet ligger inom normalområde för markradon enligt Markradonutredning för Västerås, 1987. Kompletterande grund- och radonundersökningar krävs.

Planbestämmelse: b_2 = Byggnad skall uppföras i radonskyddat utförande.

Förorenad mark

Någon industri med miljöfarlig verksamhet har inte funnits på plats.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltning ska alltid underrättas vid fynd av markförorening under anläggandets gång.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom fornlämningsområde med förhistoriska boplatzlämningar från äldre järnålder samt lämningar från medeltid och nyare tid. Före ny bebyggelse ska arkeologiska undersökningar utföras för att fastställa kulturlagrens omfattning och karaktär.

Planbestämmelse: forn = Fornlämningar är skyddade enligt Kulturminneslagen.

Nybyggnation och andra markgrepp kräver tillstånd av Länsstyrelsen.



Område med fornlämningar.



Exempel på skålgropar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det fyra prebendehemmet som utgörs av fyra byggnader. Tre äldre, upprustade, sidobyggnader och bostadshuset från 1940-talet.

I planen föreslås att de tre äldre byggnaderna, som har kulturhistoriskt och miljöskapande värde, ska bevaras och eventuellt rustas upp i enlighet med skyddsbestämmelsen.

Planbestämmelse: q = Värdefull bebyggelse. Byggnader får inte rivas. Vård och underhåll ska ske med material och metoder som är anpassade till byggnaders egenart.

Bostadshuset från 1940-talet är tidstypiskt och bedöms väl kunna fungera som ett bostadshus. Byggnaden har dock inte så pass stort kulturhistoriskt värde att förbud mot rivning kan anses vara motiverat. Huset kan också, till en mindre del, byggas ut. För om- och tillbyggnationer samt eventuella nya byggnader gäller en arkitektonisk utformning som överstämmer med de övriga befintliga husen på gården.

Planbestämmelse: f₁ = Byggnader ska ha en arkitektonisk utformning och färgsättning som överensstämmer med den övriga bebyggelsen inom gården. Fasaden ska utföras i trä. Färgsättning i traditionell oljefärgskulör.

Planbestämmelse: f₂ = Tak ska ha rödtegel kulör

Tunby har anor från medeltiden, säkert med kontinuitet från förhistoriskt tid. Under 1700- och 1800-talen låg tre gårdar i byn. I handlingarna till de äldsta kartorna omtalas den nordligaste gården som prebendehemmen för biskopen. Gården bildar idag en väl bibehållen miljö med bostadshus och ekonomibyggnader av olika ålder. I en kulturhistorisk byggnadsinventering gjord av läns museet bedöms miljön som värdefull.

Gården har helt förlorat sin funktion som jordbrukscentrum. Gårdsmiljön med sina faluröda byggnader är dock i stort sett intakt och är ett tilltalande inslag i stadslandskapet. De stora lövträden och fruktträden, som ramar in bebyggelsen, bidrar starkt till att området upplevs som en enhet och ger en känsla av att gården är klart avgränsad och en lätt avläsbar del av staden.

Gårdsmiljön har som helhet ett stort värde och detta ska bevaras. Träden ska inte fällas, grusytorna ska inte asfalteras och ytterligare byggrätt, utöver de befintliga byggnader, föreslås inte.

Planbestämmelse: k₁ = Gårdsmiljön som helhet ska bevaras och underhållas.

Planbestämmelse: n₁ = Marklov krävs för fällning av träd

Idag bedrivs på gården en verksamhet med stuguthyrning. Det är företaget "Hem till gården" som förvaltar stugorna och verksamheten vänder sig till de som reser mycket och ställer krav på ett boende med karaktär, i trevlig miljö, med genomtänkt interiör och modern utrustning. Det finns möjlighet till både hotellboende och självhushåll.

För den delen av planområdet föreslås förutom bostadsändamålet även verksamheter som kontor, konferens, hotell och liknande.

Planbestämmelse: BK = Bostäder, kontor, hotell.



BEF. BYGGNADER



Ny bebyggelse

Detaljplanen ger en möjlighet att bilda en ny fastighet samt bygga ett nytt bostadshus i östra delen av planområdet. Byggnaden begränsas till maximalt två våningar med en största totalhöjd på 6.5 m. De nya byggnaderna ska ha en arkitektonisk form som korresponderar med de övriga byggnaderna i planområdet samt med de byggnaderna som finns i närheten av planområdet. Den största möjliga byggnadsarean begränsas till en fjärdedel av fastighetsarean.

Planbestämmelse: $e_1= 25$.

*Planbestämmelse **B** = Bostäder.*

För den nya fastigheten ska tillfarten säkras genom fastighetsreglering och överföring av mark från Tunby gård 29.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer och friytor.

Energianvändning

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 en byggnad ska 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 är fjärrvärme.

Installationer för tvätt och hygien skall väljas utifrån låg vattenförbrukning.

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.

Friytor

Träden, häckarna och staketet inom området är viktiga för avgränsning av tomter och som rumsskapande element i området och de knyter samman Tunby Gård till en tydligt urskiljbar enhet med egen identitet i stadslandskapet.

Planbestämmelse: $n_1=$ Marklov krävs för fällning av träd.

Gator och trafik

Planområdet med den befintliga bostadsbebyggelsen ansluter till Slånbärgsgatan. Verksamhetstomterna i norra delen om planområdet ansluter till Slånbärgsgatan via en internväg.

Den föreslagna bostadsfastigheten föreslås ansluta till Tunby Gårdsväg. För att möjliggöra detta överförs en del av marken från fastigheten Tunby Gård 29, genom fastighetsreglering.

Kollektivtrafik

Busslinje 19 och Busslinje 46 (mot Skultunna) trafikerar Vasagatan. Avståndet till den närmaste busshållplatsen på Vasagatan, väster om planområdet, är ca 350 – 400 m.

Parkering

Cykel- och bilplatser ska anordnas inom respektive fastighet i enlighet med Västerås stads parkeringsriktlinjer.

STÖRNINGAR

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar (PM10) enligt MB 5:1. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

Västerås har en god luftkvalitet och kontinuerliga mätningar visar att halterna av luftföroreningar är förhållandevis låga vid en jämförelse med andra städer av liknande storlek (se rapport ”Luftföroreningsmätningar med mobil mätstation i Västerås 9512-0107”). Tätortens läge i det flacka landskapet vid Mälaren gör att staden genomluftas väl. Uppvärmning med fjärrvärme och avsaknaden av tunga industrier i tätortens närhet bidrar också till relativt låga luftföroreningsnivåer.

Med hänsyn till det begränsade tillskottet nya lägenheter och att detaljplanen inte innebär utökning av mark för verksamheter bedöms planen inte medföra sådan ökning av biltrafiken att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Buller

Planområdet är skyddat från trafikbuller, som till övervägande del kommer från Norrleden, genom befintliga byggnader och intilliggande grönska. Tunby Gårdsväg, som kommer att vara infarten till den nya fastigheten, anses som lågtrafikerad.

Gränsen för 55 dB(A) ligger ca 60 m söder om Norrledens mittlinje. Tillkommande bostadsbebyggelse ligger söder om denna gräns och det uppstår inte sådana bullernivåer att utomhusmiljön vid den nya bebyggelsen blir störd.

Risk för störningar mellan verksamheter och bostäder bedöms som minimal då ingen tillverkning eller annan störande verksamhet tillåts.

OLYCKSRISKER

Riskinventering

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker. Norr om planområdet finns en riskkälla: *farlig godstransport på Norrleden* men planområdet ligger inte inom den i ÖP 54 angivna riskbedömningszonen. Planområdets gräns ligger ca 85 m till 95 m från Norrledens mittlinje. Byggrätten inom den nya fastigheten är ytterligare förskjutet 5 m söderut.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR RÄDDNINGSSINGRIPANDEN

Framkörningstid

Planen föreslår området för småhusbebyggelse, kontor och hotell, dvs. grupp B2-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte, enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst, överskrida 8 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Planområdet ska, enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst, brandvattenförsörjas från brandpostnät med den minsta flödeskapacitet 1 200 l/min och med det maximala inbördes avståndet 150 m mellan brandposterna .

Närmaste brandpost finns på Slånbärsgatan och på Tunby Gårdsväg. I planområdets sydvästra del finns inga brandpostuttag. Befintligt brandpostnät bedöms inte ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet. Befintligt brandpostnät bör i planområdets sydvästra del kompletteras med ytterligare minst en uttagspost.

SKYDD MOT BRANDSPRIDNING MELLAN BYGGNADER

Nya byggnader inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås. Detta kan ske genom att byggnader uppföres med inbördes skyddsavstånd, utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion eller genom en kombination av dessa.

Bostadslägenheter i småhus ska avskiljas inbördes så att brandspridning förhindras i minst 60 minuter.

Byggnader som uppförs närmare gränsen mot en granntomt än 4,0 meter, ska utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion 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, skall avskiljas så att brandspridning till eller från småhuset förhindras i minst 30 minuter.

Garage som uppförs på olika tomter med inbördes avstånd mindre än 4,0 meter bör avskiljas så att brandspridning förhindras i minst 30 minuter

Nya byggnader inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ledningar finns norr om planområdet och har kapacitet för planerad nybebyggelse.

Dagvatten

Det finns goda förutsättningar att ta hand om dagvattnet inom fastigheten, varför dagvatten ska infiltreras inom respektive tomt, husgrundsdränering ansluts till kommunalt nät.

Planbestämmelse: b₂ = Dagvatten ska infiltreras inom tomtmark.

Värme

Anslutning av byggnader inom planområdet kan göras till fjärrvärmekulvert i Slånbärsvägen.

Ei

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät. Befintliga elkablar ska beaktas.

Nätstation med tillräcklig kapacitet finns omedelbart söder om planområdet.

Teleledningar, opto kablar

Ledningar finns inom planområdet och norr om planområdet.

Skanova önskar att bibehålla alla sina kablar, inom planområdet, i sitt nuvarande läge.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt lokal renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje tomt i miljöbod eller liknande. Avfallsutrymmen borde även dimensioneras för att möjliggöra en mer långtgående källsortering än, d v s att man även planerar för att förpackningsmaterial, tidningar m m kan hämtas från utrymmena.

Beträffande soputrymmen bör följande observeras:

Ev. körvägar till- och inom planområdet dimensioneras utifrån bärighets- och utrymmeskrav för fordonen

Utrymmen placeras så att backningsmanövrer kan undvikas

Gångvägar mellan avfallsutrymmen och uppställningsplatser görs så som möjligt, plana och hårdgjorda.

Lutningar ska undvikas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret.

Stadsbyggnadskontoret

Lenart Gustafsson

Anna Paterek