VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadskontoret

Anna Paterek
Tel 021-39 25 27

2012-09-18

DP-1742
Dnr 2009/367-BN

Detaljplan för del av Skerike-Tibble 3:10, Västerås

PLANBESKRIVNING

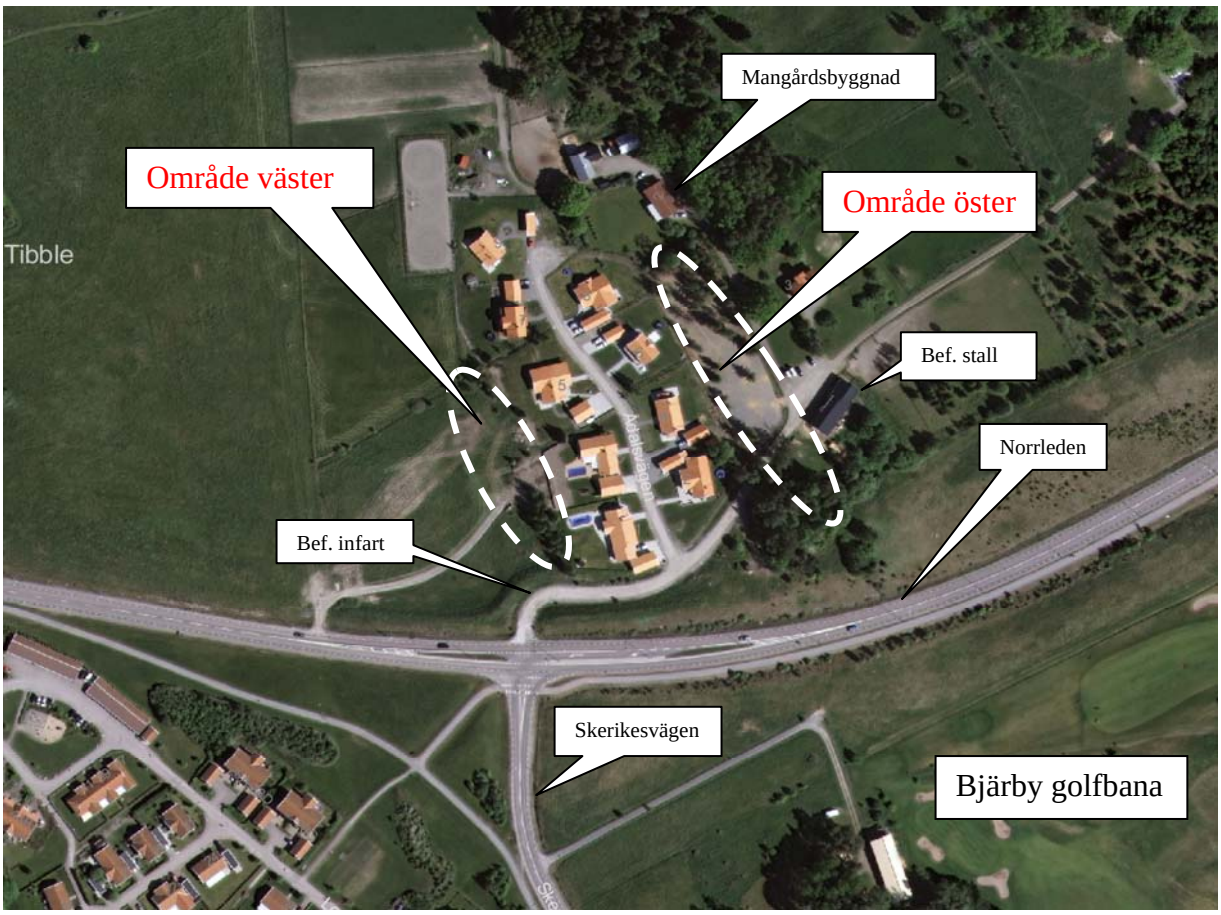
INLEDNING

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2010-01-19 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för delar av fastigheten Skerike-Tibble 3:10.

Syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra nybyggnation av 7 enbostadshus i anslutning till befintliga villatomter samt en hästgård. Husen ska vara fördelade på två skilda områden inom fastigheten Skerike-Tibble 3:10.



De vita ringarna visar de två föreslagna delområdena i detaljplanen

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planillustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Till samrådshandlingarna hör också;

- *Naturinventeringen på fastigheten Skerike-Tibble 3:10 utförd av Calluna AB*
- *Den särskilda arkeologiska utredningen "En härd från förromersk järnålder" utförd av Västmanlands läns museum*
- *Trafikbullerutredningen utförd av ÅF – Ingemansson*
- *Skyddsanalys för fastigheten Skerike-Tiblle 3:10 utförd av Fire and Risk Engineering Nordic AB*

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdena ligger i anslutning till Skerikesvägens förlängning, mellan ca 30 m till 190 m norr om Norrleden och omfattar två åtskilda delar av fastigheten Skerike-Tibble 3:10.

Det planeras 4 nya fastigheter inom område väster och 3 nya fastigheter inom område öster.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo. Fastigheten Skerike-Tibble 3:10 (Ådalen) ägs av Maria och Claes Hellgren.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Gällande översiktsplan är Översiktsplan för Västerås Tätort (ÖP 54) fastställd av kommunfullmäktige den 25 november 2004.

Enligt översiktsplanen ligger området i direkt anslutning till Mycket värdefullt grönt område – Svartåstråket.

I september 2010 utförde Celluna AB en naturinventering på fastigheten Skerike-Tibble 3:10. Naturinventeringen bekostades av fastighetsägaren. Sammanfattning av naturinventering klargör att ur naturvårdssynpunkt finns inga naturvärden som ställer hinder i vägen för exploatering av de två områdena. Vid anläggningsarbeten och körning på vägen är det dock viktigt att inte den grova eken skadas.

Vid grävning inför eventuell husbyggnad i hästhagen är det viktigt att inte ekens rötter grävs sönder. Ingen grävning bör därför ske innanför en tänkt linje som sammanfaller med kronans utsträckning.

Naturinventeringen på fastigheten Skerike-Tibble 3:10 utförd av Calluna AB bifogas till samrådshandlingarna.

Den grova eken

Befintliga detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt.

Området mellan de två föreslagna bebyggelseområdena är tidigare planlagd för bostadsändamål. Detaljplanen 1509J, som vann laga kraft i oktober 2004, möjliggjorde uppförande av nio stycken enfamiljshus.

Riksintresse

Området är beläget strax innanför gränsen för riksintresseområde för kulturmiljövården; Svartåns dalgång med Skultuna bruk. Den föreslagna bebyggelsen bedöms dock inte påtagligt skada riksintresset. Hänsyn ska tas till att det utgör en komplettering till befintlig bebyggelse och ligger i anslutning till Norrleden.

Länsstyrelsens uppfattning är att de planerade bebyggelsegruppen i väster tangerar gränsen för riksintresset för kulturmiljö; Svartåns dalgång med Skultuna bruk och åtgärderna i den västra delen av planområdet innebär en negativ påverkan på riksintresset.

Länsstyrelsen anser dock att planläggningen utifrån sin omfattning, sitt läge till befintlig nybebyggelse och relation till det sammanhängande riksintresseområdet, att riksintresset inte utsätts för påtaglig skada genom de förslagna åtgärderna.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2010-01-19, § 350, 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 4 kap. 34 § plan – och bygglagen.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är liten, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsat till 7 enbostadshus. Planförslaget påverkar inte naturområde med formellt skyddsstatus eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm (MKN) överskrids. Samråd med länsstyrelsen har skett kring detta.

De genomförda utredningarna är mycket omfattande och bedöms ge ett tillräckligt underlag för att upprätta en detaljplan för sju stycken enbostadshus inom fastighetens redovisade delområden.

Planens genomförande kommer dock att ha viss påverkan på miljön, då det föreslagna området ligger i anslutning till Mycket värdefullt grönt område - Svartåstråket och strax innanför gränsen för riksintresseområde för kulturmiljövården.

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse

På fastigheten 3:10 finns en mangårdsbyggnad, vilken uppfördes under 1990-talet som ersättning för en äldre bostadsbyggnad på samma plats, och ett stall.

Mangårdsbyggnaden Stallet

Bostadsbebyggelsen längst Ådalsvägen

Får några år sedan kompletterades området med 9 stycken friliggande bostadshus i en till två våningar och en tillfartsväg som getts namnet Ådalsvägen.

Vid samma tillfälle inrättades stallet som gemensamhetsanläggning. Den 30 december 2010 beslutade Lantmäterimyndigheten att gemensamhetsanläggningen har förfallit enligt 33§ anläggningslagen och Skerike-Tibble ga:4 avregistrerades.

Området har sin tillfart med enskild väg som ansluter till Norrleden. Den enskilda vägen fortsätter vidare till fastigheten Skerike-Tibble 3:3 och leder även till ett mindre fritidshus öster om gårdarna.

Fastigheten Skerike-Tibble 3:3 ägnar sig åt hästhållning. Det finns en stallbyggnad med plats för högst 3/ 4 hästar på jordbruksfastigheten.

Fastigheten Skerike-Tibble 3:3 har ett servitut för den befintliga vägen som ägs av fastigheten Skerike-Tibble 3:10 och det kan förekomma tunga transporter till jordbruksfastigheten.

Mark, vegetation

Nordöstra området består av en gammal julgransodling som nu kan utnyttjas som hästbetesmark. Trädskiktet (granarna som finns kvar) är något tätare i den norra delen.
I den norra delen har även stora delar av hagen dränerats och fyllts med grus.

Sydvästra området består av en gammal vallodling som idag är gräsmark. I den östra delen, närmast de befintliga villorna, finns ett ungt trädskikt med tall, gran och björk. Över den gamla vallåkern finns en klippt stig ut till vägen i söder.

Nordöstra området

Sydvästra området

Geotekniska förhållanden och markradon

Med hänsyn till de variationer som förekommer i den närmaste omgivningen bör kompletterande radonmätningar göras.

Förorenad mark

Det finns inga identifierade förorenade områden inom planområdet eller dess närmaste omgivning.

Övergripande trafikstruktur

Busslinje 10 med begränsad trafik och Aroslinjen 8 med relativt limiterade turer trafikerar Vallbygatan i Brottberga. Närmaste hållplatser ligger vid korsningen Vallbygatan – Skerikesvägen, 350 m från området.

Inom området är trafiken liten och separata gång- eller cykelvägar finns inte. Befintliga GC-vägar finns utefter Norrleden och Skerikesvägen. Från dessa vägar fortsätter ett väl utbyggt cykelvägnät till Vallby centrum och Västerås Centrum.

Norrleden som är en hårt trafikerad väg medför ett hinder för både bilister, cyklande och gående som vill ta sig in eller ut från området. För att förbättra situationen för de gående och cyklande har man gjort en ”öppning” mot Norrleden. Den ska underlätta att ta sig över till andra sidan av Norrleden där det redan finns en cykelväg. Idag finns dock inga planer på att anlägga ett övergångsställe i närheten av Skerikesvägen. Man anser att ett övergångsställe skulle kunna medföra mer skada än nytta. Statistiken visar att bara 50 % av passerande bilister stannar vid en liknande övergångsställe.

In- och utfarter till området samt parkeringar

Angöring till området sker via en väg som ansluter till Norrleden.
De befintliga villorna nås från Ådalsvägen.

All parkering sker på den egna tomten.

Området har sin tillfart med enskild väg som ansluter till Norrleden

Fornlämningar

Kända fornlämningar fanns i området och arkeologiska undersökningar har genomförts. I maj 2004 utförde Västmanlands läns museum en särskild arkeologisk utredning. Utredningsområdet omfattade mark inom fastigheterna Skerike-Tibble 3:3 samt 3:10 och bekostades av markägarna.

Sammantaget grävdes 26 sökschakt inom utredningsområdet och allt historiskt material omhändertogs i samband med dokumenteringen. Västmanlands läns museum anser att inga ytterligare antikvariska åtgärder är nödvändiga inom det kartlagda arområdet.

Mer omfattande information om undersökningsresultat finns i den särskilda arkeologiska utredningen ”En härd från förromersk järnålder”.

I närområdet finns även ett gravfält ca 30 meter norr om utredningsområdet. Gravfältet är markerat med en streckad linje i utredningsdokumentet och på detaljplankartan samt detaljplanillustrationen. I förslaget till detaljplanen skyddas fornlämningsområdet genom att delar av nordöstra området prickats, dvs undantas från bebyggelse. Det föreskrivna skyddsavståndet är 30 m. Bedömningen görs med anledning av att det redan finns befintliga hus i direkt närhet till gravfältet samt en befintlig väg mellan den förslagna bebyggelsen och gravfältet.

Om ytterligare flera fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Den särskilda arkeologiska utredningen ”En härd från förromersk järnålder” utförd av Västmanlands läns museum bifogas till samrådshandlingarna.

Alla eventuella framtida åtgärder längs med Skonborgsvägen som till exempel en breddning, är tillståndspliktiga enligt Kulturminneslagen och frågan måste prövas av Länsstyrelsen då vägen ligger inom fornlämningsområdet för gravfältet. Detta trots att man i nuläget inte planerar för att genomföra några förbättringar av vägen.

Resurshushållning, möjlighet till återanvändning.

Inom varje fastighet sker en första sortering av avfall.

Sopbilen hämtar hushållsavfall från respektive fastigheter.

FRAMTIDA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse

Området mellan de två förslagna bebyggelseplatserna är redan ianspråktaget.

De båda planområdena ligger i direkt anslutning till den relativ nya bebyggelsen bestående av 9 stycken fristående småhus. I närområdet finns också en mangårdsbyggnad och ett stall.

Detaljplanen medför en komplettering med 7 stycken liknande enfamiljshus. Husen ska placeras inom de två föreslagna planområdena. Området öster om den befintliga bebyggelsen kompletteras med 3 stycken friliggande enbostadshus och området väster om bebyggelsen, med 4 stycken friliggande enbostadshus samt med en ny lokalväg som avslutas i en vändplan.

Planillustrationen visar friliggande bostadshus med tomter på 1330 kvm till 3300 kvm och den nya lokalvägen. Antal tomter inom det västra området begränsas till fyra stycken.

Byggnadsarean har begränsats till 25 % av tomten dock högst 300 kvm, exklusive carport och tak över uteplats med/utan enkel inglasning.
Minsta tomtstorleken anges till 1000 kvm.

Högst 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas till kontor eller inrymma en mindre verksamhet. Därav är det viktigt att verksamheten inte får störa de boende vad gäller buller, kundtrafik och transporter.

Den nya bebyggelsen blir inte synlig från Norrleden om man närmar sig området från öster. Från väster och sydväst visar den sig bakom den befintliga vallen och växligheten.

Bebyggelsen placering är av stor betydelse för riksintressets kulturmiljövärden. För att inte bryta in i den öppna dalgången och den landskapsbild som är ett av intressets kärnvärden samt inte förändra bebyggelsemönster som riksintresse avser at värna för, har man placerat de nya bostadshusen i den östra delen av område väster i anslutning till befintlig bebyggelse. Stora del av marken på den västra sidan har genom en särskilt planbestämmelse undantagits från all bebyggelse (prickad mark). Dessutom är alla fyra hus inom detta område enplanshus. Dessa åtgärder har vidtagits för att minska effekten på landskapsbilden och för att utsikten norrut inte ska skymmas. Upplevelsen av det öppna landskapet ska påverkas så lite som möjligt.

En 3.5 m markremsa mellan de nya fastigheterna inom området väst, som gränsar mot fastigheten Skerike-Tibble 3:3, lämnas bebyggelsefri. Detta möjliggör för ägaren till fastigheten Skerike-Tibble 3:3 att kunna komma åt sin mark, då behov av enstaka jordbrukstransporter kan uppstå, och samtidigt garanterar en fri tillgång från Ålidsvägen till naturmarken.

Inom område öster har man avsiktligt undantagit stora delar av de nya fastigheterna från allt bebyggelse (prickad mark). De här fria ytorna ger en viss luftighet och gör att utsikten för de befintliga husen inte försämras nämnvärt.

Förutsättningen för uppförande av den nya bebyggelsen är att det befintliga stallet rivs, flyttas längst österut eller att stallbyggnaden tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål.

De gemensamt ägda anläggningarna ska sammankopplas med bostadshusen enligt lagen om gemensamhetsanläggningar.

Gestaltning

Ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material. För husens utformning gäller samma planbestämmelser som för de nio fristående villorna i närområdet.

Husen bör ha en sammanhållen, något lantlig karaktär. Fasaderna ska utformas med stående träpanel som målas i en traditionell färgskala och taken ska beläggas med rött lertegel. Hustaken får ges en högsta takvinkel på 30 grader för att hindra alltför höga hus. Detta omöjliggör också stora vindar.

Garage och carportar ska utformningsmässigt stämma väl överens med bostadshusen. För att undvika alltför modern framtoning av området föreskrivs att garage och carport inte får sammanbyggas med huvudbyggnaden.

Huset i närområdet– gestaltnings exempel

Mark och vegetation

En av förändringarna vid tillkomsten av den nya bebyggelsen är en ökad påverkan av människan i området. Det sker en förändrad artsammansättning från granar och viss öppen hagmark till kulturväxter av trädgårdskaraktär. Landskapsbilden ändras från några villor till en bebyggelse mer av bykaraktär i en lantlig miljö.

Mellan fastigheten Skerike-Tibble 3:28 och den föreslagna nya fastigheten inom området väst finns marken med björkdungen. För att skydda och behålla träden ska en större del av marken med björkdungen, som gränsar mot fastigheten Skerike-Tibble 3:2,8 undantas från den nya fastigheten.

Det finns också en samling träd i anslutning till tomterna Ådalsvägen 1 och Ådalsvägen 3, som motverkar buller och dam från Norrleden. De skall behållas i största möjliga mån.

Djurhållning

Ägaren till fastigheten Skerike-Tibbe 3:10 bedriver idag hästverksamhet i en ganska liten skala. Den nya placeringen av det planerade stallet är i enlighet med Boverkets ”Vägledning för planering för och invid djurhållning” och säkerställer att detta inte medför risker för hälsa och hygien. Det är dock oklart om man i framtiden ska fortsätta med hästverksamheten.

Ventilationsutsläpp från det eventuella häststallet måste riktas bort från bostadshusen Gödselupplagen måste placeras avskärmat och så långt bort från bostadshusen som möjligt.

Förutom fastigheten Skerike-Tibble 3:10 finns det också fastighet 3:3 som ägnar sig åt hästverksamhet och som också ligger inom det närmaste området.

Jordbruksfastigheten Skerike-Tibble 3:3 kommer att bedriva hästverksamheten och den befintliga vägenska fortsätta nyttjas då servitutet för nyttjande av vägen finns kvar.

Avståndet mellan fastighetsgränsen för den närmaste föreslagna fastigheten inom området öst och stallet på fastigheten 3:1 /3:3 överstiger 50 m.

För området väster införs en skyddszon vilken innebär att avståndet mellan den befintliga hagen inom fastigheten Skerike-Tibble 3:3 och de närmaste byggrätten inom området väst är minst 54 m. För att trygga denna skyddszon har avtalet mellan Gunvor Zetterberg, ägaren till fastigheten Skerike-Tibble 3:3, och Maria och Claes Hellgren, ägarna till fastigheten Skerike-Tibble 3:10, träffat.

Hästhagen

Gunvor Zetterberg försäkrar genom detta avtal att ingen djurhållning med en minsta avstånd om 50 m skall förekoma på fastigheten Skerike-Tibble 3:3 i anslutning till Maria och Claes Hellgrens mark betecknad som området väster i detaljplanen Dp 1742.

Avtalet mellan Gunvor Zetterberg, ägaren till fastigheten Skerike-Tibble 3:3, och Maria och Claes Hellgren, ägarna till fastigheten Skerike-Tibble 3:10, träffat. Gunvor Zetterberg

försäkrar genom detta avtal att ingen djurhållning med en minsta avstånd om 50 m skall förekoma på fastigheten Skerike-Tibble 3:3 i anslutning till Maria och Claes Hellgrens mark betecknad som området väster i detaljplanen Dp 1742.

För att säkra existens för dem fastigheter där det bedrivs hästverksamhet ska det nya köpkontraktet innehålla en klausul gällande fastighetens skick. Klausullen innebär att köparen är väl medveten om att fastigheten är belägen nära en hästanläggning.

Köparen godtar ovanstående villkor och den genom detaljplanen föreslagna skyddsavståndet samt även eventuella framtida ändringar av skyddsavståndet. Köparen avstår från att, i framtiden, ställa krav om ändrade skyddsavstånd och förebinder sig också att vid en eventuell försäljning av denna fastighet medta denna paragraf i köpkontraktet med en ny köpare.

Lek och rekreation

Detaljplanen medger en liten yta som kan nyttjas för både lek och samvaro. Plankartan och planillustrationen visar placeringen av lek- och samvaroplatsen.

Tack vare tomtens storlek kan lek och utevistelse för yngre barn ske på tomterna. I övrigt finns stora rekreationsområden av olika karaktär lätt tillgängliga i omgivningarna.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste offentliga och kommersiella service finns i Vallby centrum. Det är drygt 1 km från planområdet. Där finns ICA Vallby, en restaurang/pizzeria, tobakskiosk, en frisörsalong, Mimers kvarterskontor, och en vårdcentral. Väljer man i fortsättningen av att använda sig av den nya cykelvägen kommer avståndet till Vallby centrum vara drygt två km.

I stadsdelen Vallby finns också förskolor och grundskolor (F till 5 och 6 till 9).

Arbetsplatser

Marken som berörs av planförslaget ligger med relativt kort avstånd till Västerås centrum där ett stort antal arbetsställen finns. Även i den närmaste stadsdelen Vallby, finns många arbetsplatser som till exempel skolan, förskolan, Vallby centrum och Vallbyinstitutet.

Trafikstruktur

I det nya förslaget till kollektivtrafik i Västerås ”SmartKoll”, med sikte på 2010 och 2020, föreslås en stamlinje för att trafikera Brottberga. Förslaget innebär tätare turer och trafik alla dagar hela trafikdygnet. Den nya stamlinjen skulle medföra en stor förbättring när det gäller möjligheten att utnyttja kollektivtrafik för de som bor i närheten till planområdena och för boende inom de två föreslagna delområdena i detaljplanen.

Avståndet från planområdet till den närmaste busshållplatsen kommer att förändras i följd av ”Smartkoll” och blir beroende av vilken väg man väljer. Tar man den kortaste sträckan är avståndet ca en km. Bestämma man sig för den planerade cykelvägen kommer avståndet att vara strax under två km.

Inom planområdena är trafiken så liten att separata gång- eller cykelvägar inte bedöms nödvändiga.

För att gående och cyklister ska kunna säkrare ta sig till och från området ska en gång- och cykelväg anläggas och skötas av stamfastigheten. Den nya gång- och cykelvägen kommer att löpa österut till en gång- och cykelbron vid Svartån. Förbindelsen med denna knutpunkt möjliggör att man tryggt kan ta sig vidare åt alla fyra väderstreck

In- och utfarter till området, parkeringar

Angöring med bil kommer att ske via en befintlig avfart från Norrleden, belägen direkt norr om Skerikesvägens anslutning till Norrleden. Tillfart till de nya fastigheterna inom område Öster kommer vidare att ske på en befintlig lokalväg och till de nya fastigheterna inom område Väster på en nybyggd lokalväg.

All parkering anordnas inom kvartersmark på respektive tomt.

Dagvatten

Dagvatten fördröjs och omhändertas lokalt på tomtmark. Takavvattning löses med stuprör försedda med utkastare.

Tillgänglighet, trygghet

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

Vatten och avlopp
Planområdet kan anslutas till Västersås kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.
Hur anslutningen ska utföras bestäms i en överenskommelse mellan Mälarenergi och exploatören.
Om Mälarenergi ska ta över VA-ledningsnätet får inte ledningarna ligga på fastigheter. Det kan behövas ytor mellan vissa fastigheter för ledningsdragning.

El
El går att ansluta till det befintliga kommunala elnätet. Ingen ny nätstation behövs.

Tele, bredband
Teleledningar och optorör finns inom närområdet. Fastigheterna kan anslutas till det befintliga telenätet och bredbandsnätet.
Vid exploateringen ska hänsyn tas till de fiberkablar som kan finnas inom planområdet.

Värme
Planområdena kan för närvarande inte anslutas till fjärrvärmenätet.

En lokal fjärrvärmeanläggning är inte ekonomiskt möjlig på grund av att det finns för få hus och det är gles bebyggelse.
Husens uppvärmningssystem är inte fastställda. Rekommenderade system är frånluftsvärmepumpar, jordvärme eller eldning med pellets. Direktverkande el får inte användas.
Hur man gör, förbindelsepunkter, byggnation, kostnader, ägande mm måste diskuteras och regleras med avtal med exploatören samt berörda markägare.

Avfall
Avfall skall hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning.
En första sortering av organiskt avfall och restavfall sker inom varje fastighet. Avfallet kan sedan placeras i miljöboden alternativt kan sopbilen hämta hushållsavfall från respektive fastighet. Både den nya lokalvägen (6 meter bred) och vändplatsen (6 meters radie) uppfyller krav för sopbilens transportutrymme.

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

Bostäder under 400 m2
Enligt beslut i Kommunfullmäktige är följande nivåer de högsta tillåtna för att definieras som lågenergihus för bostäder med en bostadsyta under 400 m2:

> För bostäder som värms upp på annat sätt än med elvärme, till exempel fjärrvärme, pellets eller vedeldning, är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 75 kWh/m2/år.
>
> För bostäder som värms upp med elvärme, till exempel värmepump, är den högsta till-

låtna nivån 40 kWh/m2/år.

Byggnaden får ha en maximal effektförlust vid dimensionerande utomhustemperatur på 20 W/m2.

Tätheten i omslutande area, golv, yttervägg och tak ska vara mindre än 0,4 l/s m2 (liter per sekund och kvadratmeter), vilket ska säkras i byggprocessen via provtryckning enligt gällande standard. (SS021551)

I energikravet ingår energi för varmvatten, värme och fastighetsel (drift av pumpar och fläktar).

STÖRNINGAR

Buller

ÅF - Ingemansson har utfört en trafikbullerutredning. Syftet med utredningen var att utreda förutsättningarna avseende vägtrafikbuller för nya bostadshus i Skerike-Tibble 3:10.

Sammanfattningsvis har resultaten av denna utredning visat att planerade enplansvillor i områdena öster och väster får en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A) och mål enligt riksdagsbeslut efterföljs därför. För område öster kan även, för tomter norr om lokalvägen, villor i två plan får en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A). Gällande mål på uteplats, 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå, efterföljs därför i områdena öster och väster. Med i beräkningen finns en cirka 3 meter hög befintlig bullerskyddsvall utmed Norrleden. För att garantera de nya fastigheterna i område Väster ännu bättre bullerskydd kommer vallen att kompletteras. Kompletteringen av bullervallen ska ske i riktning mot norr och ska utförmas med den största respekten för omgivningen. Den får inte bli dominerande och skymma utsikten mot Svartådalen.

På Norrleden mellan Skerikesvägen och Skultunavägen är trafikflödet 12 000 fordon/dygn varav 4 % är tung trafik (år 2010). Hastigheten är 70 km/h. Den planerade bebyggelsen bedöms generera mycket få fordonsrörelser per dygn. Genom Norrledens skärning i terrängen, utgör naturen till en viss del en skärm mot Norrleden

Risk för störningar mellan verksamheter och bostäder bedöms som minimal då ingen störande verksamhet tillåts. Trafikbullerutredningen utförts av ÅF – Ingemansson, daterad 2009-11-19, bifogas till samrådshandlingarna.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker. I planområdets närhet finns en riskkälla: farligt godstransporter på Norrleden. Planområdet ligger inom den i ÖP54 angivna riskbedömningszonen. Risker förknippade med farligt godstransporter utreddes 2009.

I oktober 2009 utförde Fire and Risk Engineering Nordic AB en skyddsanalys för fastigheten Skerike-Tibble 3:10. Skyddsanalysen upprättades på uppdrag av fastighetsägaren i syfte att föreslå lämpliga skyddsåtgärder, specifika för den aktuella planen.

I Risutredningen av Farligt gods-leder i Västerås (2009) föreslås ett bebyggelsefritt område på 40 meter från Norrleden. Skyddsanalysen fastställer att detta gäller för fastigheten Skerike-Tibble 3:10. Ett utsläpp av brandfarlig vätska som antänds kan påverka människor och byggnader inom detta område genom värmestrålning trots skyddsvall.

Nybyggnation på område Väster anses möjligt endast med följande förbehåll:

- avstånd mellan Norrleden och närmaste bostadshus är minst 40 meter
- befintlig bullervall bevaras

Mälardalens Brand- och Räddningsförbund har granskat skyddsanalys för fastigheten Skerike-Tibble 3:10 och anser att den planerade bebyggelsen kan medges under förutsättning att särskilda skyddsåtgärder vidtas. Transportrisker förenliga med farligt gods bedöms då vara acceptabla. För att säkerställa skyddsnivån regleras skyddet genom planbestämmelsen.

Detaljplanen säkrar skyddsavståndet mellan Norrleden och den nya bebyggelsen genom en särskilt planbestämmelse. På plankartan markeras 40 meters zon, norr om Norrleden, som ”kryssad mark”. Detta betyder att marken endast får bebyggas med skärmtak, uthus och garage.

Skyddsanalys för fastigheten Skerike-Tiblle 3:10 utförts av Fire and Risk Engineering Nordic AB, daterad 2009-10-27, bifogas till samrådshandlingarna.

Förutsättningar för räddningsingripande

Planen föreslår småhusbebyggelse i max. två våningar, d.v.s. grupp D-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid överskrider inte 20 min, vilket är förenligt med gällande kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst.

Framkörningstider:
Planen föreslår bostadsbebyggelse i småhus, dvs grupp D-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 20 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 brandposter finns på Rökugnsgatan, drygt 680 meter från planområdet. Brandposten ligger på en grovledning vilket innebär ledningsnätets flödeskapacitet bedöms vara minst 900 liter/min. Brandposten på Rökugnsgatan kan användas som fyllnadspost. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Byggnader inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås. Det kan ske genom att byggnader uppförs med inbördes skyddsavstånd, utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion eller genom en kombination av dessa. För att säkerställa skydd mot brandspridning ska följande regler efterföljs;

- byggnad belägen närmare tomtgräns än 4,0 meter ska utformas så att risk för brandspridning till grannbyggnader begränsas
- byggnad belägen i tomtgräns ska utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion så att risk för brandspridning till grannbyggnader begränsas
- bostadslägenhet i småhus, belägen mindre än 4,0 meter från komplementbyggnad större än 10 m^2, ska utformas så att brandspridning förhindras i minst 30 minuter
- garage på olika tomter med inbördes avstånd mindre än 4,0 meter ska utformas så att brandspridning förhindras i minst 30 minuter.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Samlad konsekvensbeskrivning

Detaljplanen innebär att en del av den öppna och outnyttjade marken som finns inom planområdena kommer att användas för bostadsändamål. Enligt översiktsplanen ligger området i direkt anslutning till Mycket värdefullt grönt område – Svartåstråket och detaljplanens genomförande betyder att en del av området tas bort och ersätts med bebyggelse. Ingreppet bör kompenseras med skötselåtgärder som ökar naturvärdena i det kringliggande närområdet.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en förtätning av staden. Vid tillkomsten av nya hus utanför tätorten ska lägen intill befintlig bebyggelse sökas. Det är intressant att kunna erbjuda Västeråsarna ett boende i en exklusiv, lugn och avslappnande miljö nära naturen och samtidigt relativt centralt i staden. I närområdet finns också en befintlig infartsväg och en fungerande infrastruktur. Planområdena ligger även i närheten till en bra service- och mötesplats i Vallby centrum. Detaljplanen ger alltså förutsättningar för en god bostadsmiljö.

Hållbarhetsfyran

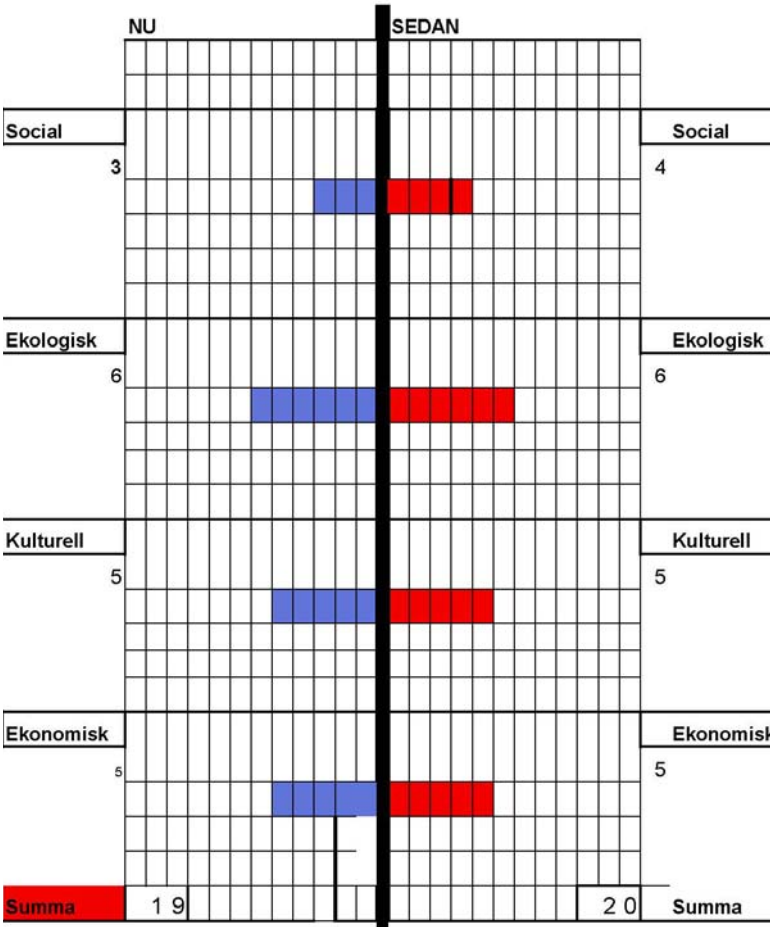
Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadskontorets verktyg för att visa om planer och projekt uppfyller målen för en god bebyggd miljö, utifrån de fyra hållbarhetsaspekterna; socialt, ekologiskt, kulturellt och ekonomiskt. Diagrammet visar platsens förutsättningar innan planeringen och redovisar planens inverkan på miljön, och blir på detta sätt både en del i en konsekvensanalys och en riktningsanalys.

Kommentarer

Diagrammet visar att planen förbättrar de *sociala värdena* något, inom området. Områdets attraktion ökar när lek- och mötesplats skapas och när det blir en utvidgning av olika bostadshus.

Ingen total förändring sker på de *ekologiska värdena*, men flera bedömningskriterier påverkas; brukbar mark används men ersätts av bebyggelse dock med låg täthet och grönområden med god kvalitet. Marken används inte i enlighet med grönstrukturplanen, då området är beläget strax innanför gränsen för riksintresseområde för kulturmiljövården Den föreslagna bebyggelsen bedöms dock inte skada riksintresset. Hänsyn måste tas till att den nya bebyggelsen kommer att bilda en komplettering till befintlig bebyggelse och ligger i direkt anslutning till Norrleden.

De kulturella och ekonomiska värdena blir i stort oförändrade när planen genomförs.



Hållbarhetsfyran

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och 2.5) och ozon enligt MB 5:1. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids.

Planens genomförande bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids, med hänsyn till de mycket låga trafikmängderna och det öppna landskapet.

Motiven för bostadskomplettering är bland annat att vid tillkomsten av nya hus utanför tätorten ska lägen intill befintlig bebyggelse sökas. I det här fallet finns också en befintlig väg och en fungerande infrastruktur. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en förtätning av staden och möjligheten att kunna planera för ett boende i fridfull och avkopplande miljö i närheten till både naturen och staden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Strandskydd

Parallellt med detaljplanens västra gräns löper ett spår efter ett tidigare åkerdike.

På dikets båda sidor råder strandskydd enligt miljöbalken 7 kap 13§. Strandskyddet gäller intill 25 m från dikeskant.

Spåret som finns kvar efter diket är dock inte vattenförande vilket innebär att diket inte omfattas av strandskydd och inte heller av biotopskydd.

Genomförandetid

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

Bygglov med villkor

Bygglov får inte ges förrän den nya gång- och cykelvägen som löper till gång- och cykelbron vid Svartån iordningställs av exploatören.

Ändrad lovplikt/lov med villkor

Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov: ändrad användning till kontor och hantverk, högst 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas. Carport 25 m2. Tak över uteplats med/utan enkel inglasning om högst 25kvm. Solfångare/solceller i takfall.

Upplysning;

Med carport avses byggnad avsedd för biluppställningsplats, som i sin helhet utgör öppenarea, dvs. endast en långsida och kortsida får förses med vägg. Carport och tak över uteplats som bygglovbefriats får uppföras utöver i planen angiven byggrätt. Bygganmälan enligt PBL 9 kap 2 § skall göras även för ovan bygglovsbefriade åtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom planarkitekt Anna Paterek. Från lantmäteriförvaltningen har lantmätare Tim Parksjö medverkat.

Stadsbyggnadskontoret

Hans Larsson	Anna Paterek
Planchef	Planarkitekt