



Hans Larsson
Tel 021-39 12 54
stadsbyggnadskontor@vasteras.se

Detaljplan för Område kring Bjärby golfbana, Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustrationskarta och naturinventering (Calluna AB 2008-10-28).

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ge förutsättningar för nybyggnation av ca 60 småhus, parhus och radhus inom fem olika fastigheter, vilka angränsar till varandra i området kring Bjärby golfbana.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger mellan Skerikesvägen och Bjärby golfbana.

Planområdet innefattar fastigheterna Skerike-Tibble 3:22, 3:23, 3:24, 3:13, samt delar av Skerike-Tibble 3:15 och Västerås 4:10.

Arealen för området är ca 6,4 hektar. Se karta på nästa sida och planillustrationen.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs enligt följande:

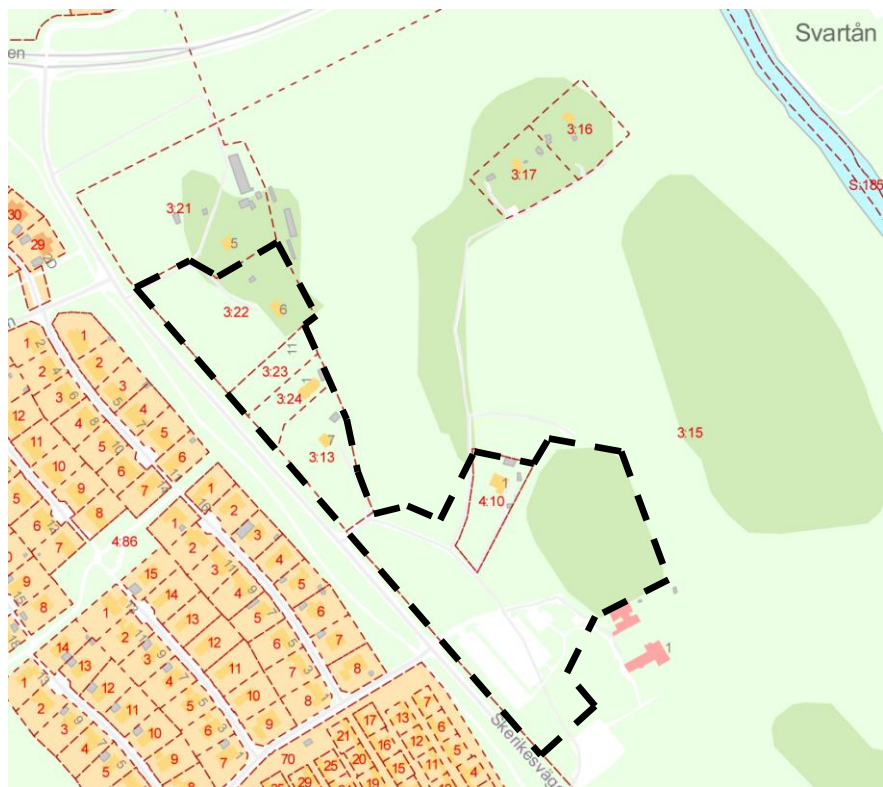
Skerike-Tibble 3:22 ägs av Stefan Coskun och Linda Akyol

Skerike-Tibble 3:23 och 3:24 ägs av Håkan och Maria Dahlkvist

Skerike-Tibble 3:13 ägs av Tony Lindell och Stefan Dahlgren

Skerike-Tibble 3:15 ägs av Västerås Golfklubb

Västerås 4:10 ägs av Musa Özer och Linde Özer



Planområdet är markerat med en svart streckad linje

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med ÖP 54 på fastigheterna Skerike-Tibble 3:22, 3:23, 3:24; 3:13 samt Västerås 4:10. Marken för dessa fastigheter utpekade som värdefullt grönt område där bebyggelse är möjlig att pröva. Detaljplaneområdet anges även som strövområde där det finns ett kärnområde, en ekbacke, för biologisk mångfald på Skerike-Tibble 3:13.

Detaljplanen överensstämmer inte med ÖP 54 på delar av planområdet inom fastigheten Skerike-Tibble 3:15 då kullen med ekar, norr om golfklubbens klubbhus, ingår i ett mycket värdefullt grönt område.

Detaljplan

För området gäller Detaljplan för Bjärby golfbana, Dp 1311.

Marken är planlagd för bostäder på fastigheterna Skerike-Tibble 3:22, 3:23, 3:24; 3:13 samt Västerås 4:10. På Skerike-Tibble 3:15 finns en drygt 10000 kvm stor byggrätt för golfbaneändamål kring golfklubbens klubbhus, inom ett mycket värdefullt grönt område enligt ÖP 54. Övrig mark är planlagd som golfbana och får inte byggas.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2008-05-27 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området. Det beslutades även att en naturinventering ska göras för det grönområde som utpekade som mycket värdefullt i ÖP54 inom fastigheten Skerike-Tibble 3:15. Om naturinventeringen visar mycket stora naturvärden ska befintlig byggrätt inom berörd del utsläckas och ingen ny skapas.

Bostadsförsörjningsprogram

Projektet är medtaget i Västerås Bostadsstrategiska program 2010-2012 med 60 lägenheter i småhus.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har vid beslut om planuppdraget, 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 enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §. Planens genomförande kommer dock att innebära en påverkan på miljön, då ca ett sextiototal nya lägenheter byggs i form av radhus, parhus eller småhus inom de fem olika fastigheterna. I avsnittet Konsekvenser av planens genomförande görs en beskrivning av planens konsekvenser, i enlighet med de riktlinjer som Västerås kommunfullmäktige beslutat.

BAKGRUND OCH FÖRÄNDRING

Natur

Mark och vegetation

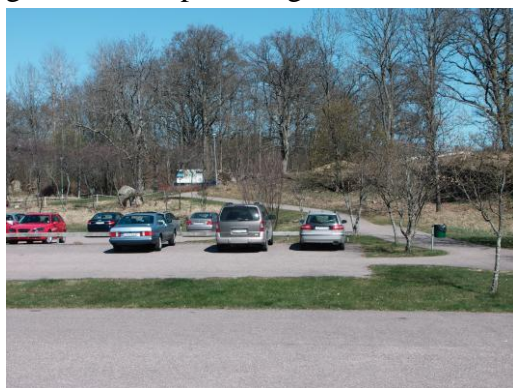
Skerike-Tibble 3:22 består av ängs- och gräsvegetation med inslag av enstaka björkar. Skerike-Tibble 3:23 består enbart av klippt gräsmatta. Skerike-Tibble 3:13 är av uppvoxen trädgårdskaraktär, där det även finns ett område med ek, tall, björk och sly som växer i slänten inom fastighetens nordvästra del. På fastighetens nordöstra del finns ett stenröse. Västerås 4:10 är av trädgårdskaraktär.

Skerike-Tibble 3:15 (golfklubben) består av ängs- och gräsvegetation med inslag av större ekar. På kullen norr om klubbhuset växer ett bestånd av större ekar samt inslag av björk, asp och tall, vilket anges som mycket värdefullt grönt område enligt ÖP54.

Naturinventering

För det senare området har en naturinventering gjorts av Calluna AB, daterad 2008-10-28. Naturinventeringen anger området som klass 3 på en tregradig skala där klass 1 är av riksintresse och klass 3 av lokalt intresse. De största värdena är knutna till de gamla ekarna, men även till död ved. Calluna föreslår att kompensation och skötselåtgärder kan göras i kringliggande skogsområden på golfbanan, vid en eventuell nybyggnation på kullen. Golfklubben och dess byggherre NCC har åtagit sig att utföra de skötselåtgärder som Calluna föreslår i dokumentet "Skötselplan för höjden" daterad 2009-04-14.

På kullen finns även rester efter en stengärdesgård och på slänten nedanför kullen finns golfklubbens parkering.



Bilden visar kullen på Skerike-Tibble 3:15



Skerike-Tibble 3:22 (det gula huset)

Geotekniska förhållanden och markradon

Planområdet ligger inom lågradon mark (låg-riskområde) för markradon enligt Markradonutredning för Västerås, 1987. Kompletterande grund- och radonundersökningar bör utföras innan nybyggnation påbörjas.

Fornlämningar

En fornlämning, en stensträng, finns i området på fastigheten Skerike-Tibble 3:22. Fornlämningen har utretts av Länsstyrelsen och besked har lämnats från länsstyrelsen att det inte krävs arkeologiska åtgärder i form av utredning inför nybyggnationen. Om andra fornlämningar påträffas inom planområdet i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

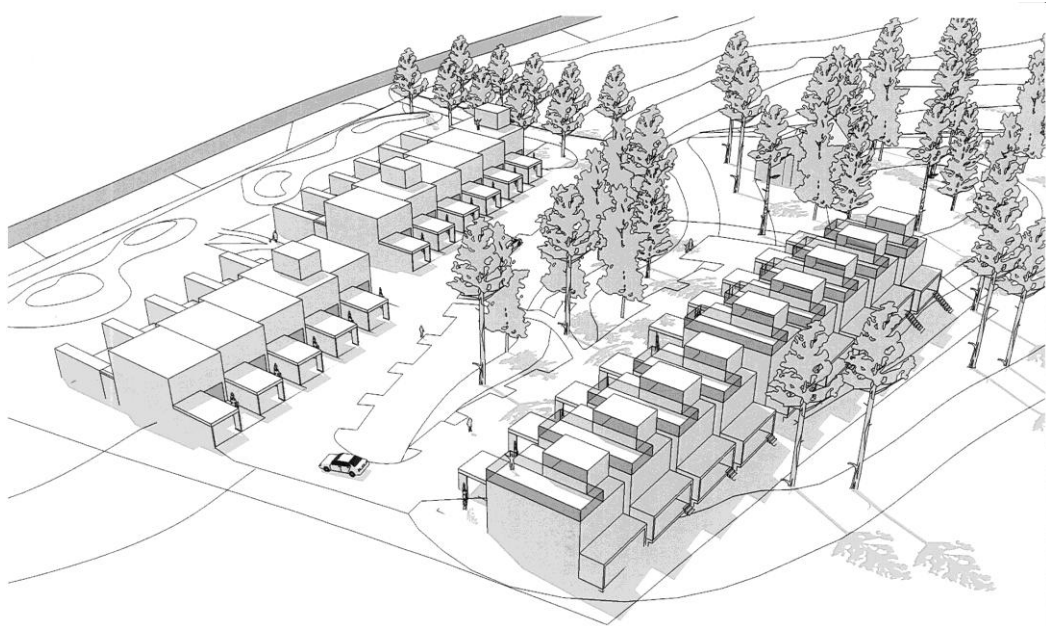
Inom Skerike-Tibble 3:22, 3:13 samt Västerås 4:10 finns idag ett bostadshus inom respektive fastighet. På fastigheten Skerike-Tibble 3:15 finns golfklubbens klubbhus, restaurang samt ett par mindre kompletteringsbyggnader.

Ny bebyggelse

Detaljplanen medger bostäder i form av ca sextio radhus, parhus och/eller småhus. Planen anger maximal byggrätt, angivet som bruttoarea (BTA), inom de blivande tomterna och ger därmed utrymme för att kunna bygga de olika hustyperna.

I beskrivningen nedan anges den sammanlagda byggrätten för respektive delområde.

Stefan Coskun, ägare av Skerike-Tibble 3:22 planerar att uppföra 20 lägenheter i form av radhus i två grupper kring den planerade Ävkullevägen. Här tillåter planen att husen uppförs i två våningar plus en mindre del i en tredje våning. Den sammanlagda byggrätten för detta område är 4100 kvm BTA.



Bilden visar den förslagna bebyggelsen på Älvkullen. Anders Holmberg Arkitekter.

Håkan och Maria Dahlkvist, ägare av Skerike-Tibble 3:23 och 3:24 planerar att uppföra 4 lägenheter i form av två parhus på Skerike-Tibble 3:23. Planillustrationen visar att dessa samordnas med bebyggelsen kring Älvkullevägen. Byggrätten är 850 kvm BTA.

Tony Lindell och Stefan Dahlgren som äger Skerike-Tibble 3:13 planerar att uppföra 6 småhus, kring befintligt bostadshus och med infart från Karlsborgsvägen. Planen anger två våningar och den sammanlagda byggrätten är 1250 kvm BTA.



Bilden visar den förslagna bebyggelsen kring Karlsborg. Anders Holmberg Arkitekter

Musa och Linde Özer, ägare till Västerås 4:10, planerar att uppföra 2-3 småhus söder om befintligt bostadshus, med sammanlagd byggrätt om 650 kvm BTA.

Västerås golfklubb som äger Skerike-Tibble 3:15, planerar att via NCC uppföra 20 lägenheter i form av radhus, samt 7 småhus uppe på kullen. Denna bebyggelse nås via Solbackavägen och Bjärbyvägen. Även här anger planen tvåvåningshus. Den sammanlagda byggrätten för detta område är 5250 kvm BTA.



Bilden visar den förslagna bebyggelsen vid golfbanan. SWECO FFNS Arkitekter

Arbetsplatser

Inga nya arbetsplatser föreslås inom området. Golfklubbens klubbverksamhet och restaurang kommer även fortsättningsvis att utgöra en mindre arbetsplats.

Övrig bebyggelse

Befintliga bostadshus kommer att finnas kvar på alla fastigheter förutom på Skerike-Tibble 3:22 där bostadshuset rivs för att ge utrymme för de planerade radhusen. I anslutning till planområdet finns ett par sommarstugor, samt en mindre gård som används till bostad. Golfklubbens byggnader och dess verksamhet kommer att finnas kvar.

Offentlig service

Offentlig service finns i Vallby stadsdelscentrum samt i stadens centrala delar.

Kommersiell service

Ingen kommersiell service medges inom planen. Boende i området hänvisas till Vallby stadsdelscentrum och till stadens centrala delar.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar och friytor. En förbindelselänk, en gång- och cykelstig, ska anläggas utmed Skerikesvägen för att säkerställa tillgängligheten mellan planens norra och södra bebyggelse. Två säkra passager för gång- och cykeltrafik ska anläggas över Skerikesvägen, en vid Skerike-Tibble 3:22 och en vid infarten till golfklubben (Bjärbyvägen). Dessa ska utformas enligt riktlinjer från Tekniska nämndens stab.

Byggnadskultur och gestaltning

Ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material enligt PBL 3 kap 1 §, vilket prövas i samband med kommande bygglov. Området ska även fortsättningsvis vara av mer lantlig karaktär till skillnad från ett vanligt villakvarter, med friytor, ekar och skogsområden.

Effektiv energianvändning

Västerås stad har som mål att nya byggnader uppförs enligt principerna för lågenergihus. Enligt beslut Kommunfullmäktige är följande nivåer de högsta tillåtna för att 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.

Ett par av aktörerna inom planområdet har visat intresse för att bygga lågenergihus och samtliga fastigheter kommer att ges möjlighet att ansluta sig till stadens fjärrvärmenät. Det bedöms lämpligt att aktörerna enas om ett gemensamt uppvärmningssystem.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anordnas för närvarande.

Friytor

Lek- rekreation och naturmiljö

Två stora ytor för lek och rekreation kommer att anordnas mellan den blivande bebyggelsen och Skerikesvägen, dels vid bostadsgruppen kring Älvkullevägen dels vid bostadsgruppen kring Solbackavägen. Bostadsgruppen vid Karlsborgsvägen kommer att ha en mindre plats för samvaro, markerat grillplats på planillustrationen.

Golfbanan utgör, främst utanför golfsäsongen, ett stort rekreativområde för de boende och västeråsaren. Gång- och cykelstråket utmed Svartåns östra sida samt Vallby fri-luftsmuseum är andra närliggande rekreativområden. Bebyggelsen kommer att ligga i en naturskön miljö till följd av dess läge vid golfbanan och i närheten av Svartån.

Musa Özer kommer att köpa en del av marken från golfklubben, vilken ligger inom mycket värdefullt grönt område, i syfte att även i framtiden säkra att ingen ny bebyggelse tillkommer i närheten av bostadsfastigheten.

Vattenområden

En anlagd damm finns utanför planområdet, på golfbanan, öster om Skerike-Tibble 3:22 vid golfbanans hål 3. Hit pumpas vatten från Svartån.

Gator och trafik

Gatunät, in- och utfart, gång- och cykeltrafik

Bebyggelsen kommer med avseende på gatunätet att delas in i två delar, utan inbördes kommunikation, där in- och utfart sker via Skerikesvägen. För den norra bostadsgruppen kring Älvkullen samordnas in- och utfarten till den befintliga in- och utfarten som idag finns vid Skerike-Tibble 3:22. Angöring till den södra bostadsgruppen, samt befintliga sommarstugor på Skerike-Tibble 3:16 och 3:17 sker på Solbackavägen via en befintlig in- och utfart från Skerikesvägen, samt från den in- och utfart som flyttas söderut och som även används av golfklubben (Bjärbyvägen). Solbackavägen ska ha vägförbindelse med Bjärbyvägen så att den södra bostadsgruppen får två alternativa in- och utfarter från Skerikesvägen.

Solbackavägen och Åsiktsvägen föresås delvis ges en ny sträckning. Golfklubbensbygge-herre och Västerås 4:10 är ansvarig för genomförandet av den nya vägsträckningen..

En förbindelselänk, en gång- och cykelstig, ska anläggas utmed Skerikesvägen för att säkerställa tillgängligheten mellan planens norra och södra bebyggelse. De två säkra passager för gång- och cykeltrafik som ska anläggas över Skerikesvägen ansluter mot befintlig cykelbana väster om Skerikesvägen.

Kollektivtrafik

Busslinje 10 trafikerar Skerikesvägen med begränsad trafik. Närmaste busshållplats finns på Vallbygatan och gångavståndet till den är mellan 100-500 meter.

Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark. Golfklubbens stora parkering för besökare flyttas söderut för att ge plats till den nya bebyggelsen.

STÖRNINGAR

Buller

Delar av området är bullerstört från Skerikesvägen där hastigheten idag är 70 km/h. En bullerutredning har gjorts av ÅF/Ingemanssons, daterad 2008-10-24 för hastigheterna 50, 60 och 70 på Skerikesvägen.

Tekniska nämnden kommer under hösten 2009 att presentera nya hastighetsförslag på huvudvägarna inom Västerås, där även Skerikesvägen ingår. Enligt uppgift från Tekniska nämndens stab kommer troligtvis en hastighetssänkning ske på Skerikesvägen till högst 60 km/h. Bebyggelsen kring Älvkullevägen och på fastigheten Västerås 4:10 har de nya bostäderna placerats så att de ligger utanför kurvan för ekvivalent ljudnivå på 55dB(A), 5meter över mark vid hastigheten 60 km/h.

Bebyggelsen söder om Solbackavägen tangerar bullerkurvan och här kommer mjuka kullar på en höjd av 1,5-2m att skapas som bullerskydd. Även på bebyggelsen vid Karlsborgsvägen beräknas en bullerstörning och här planeras bullerskydd i form av en grässlänt kombinerat med en gabionmur (stenar i metallnät) och ett lägre plank, vilket ger en totalhöjd på 2-3 meter över Skerikesvägen. Anläggningen tar både upp nivåskillnaden mellan fastigheten och vägen, samt dämpar bullret.

Med de ovan beskrivna bullerdämpande åtgärderna klarar fastigheterna kravet på högst 55dB(A) vid fasad.

Skugga

Inom Skerike-Tibble 3:15 kommer bostäderna på kullen att skuggas av ekskogen på morgonen och under förmiddagen. Det nordvästra bostadshuset vid Karlsborgsvägen kommer att skuggas av ekar under eftermiddagen/kvällen.

Skyddsanordningar

Om skydd mot golfbollar behövs för den nya bebyggelsen vid Karlsborgsvägen och Älvkullevägen, ska ett sådant uppföras av Västerås Golfklubb.

Olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. I planområdets närhet finns en riskkälla: farligt gods på Norrleden. Skyddsavståndet mellan riskkällan och planområdet bedöms i MBR:s sakkunnigutlåtande vara så stort, att inga skyddsåtgärder bedöms vara nödvändiga.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

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

Brandvattenförsörjning

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anläggas på ett sådant avstånd från befintliga brandposter att ett brandpostnät med kapacitet minst 600 liter/minut bör anläggas inom området.

Om man istället tillämpar alternativsystemet kan brandpost via Visthusgatan användas som fyllnadspost under förutsättning att dess flödeskapacitet är minst 900 liter/minut. Särskild flödesmätning bör utföras.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ny bebyggelse inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås. Det kan ske genom att byggnaderna uppförs med inbördes skyddsavstånd, utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion eller genom en kombination av dessa.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Bebyggelsen kring Älvkullevägen kan anslutas till det befintliga VA-nätet i norr och övriga fastighet kan ansluta sig till befintliga VA-ledningar söderut. VA-servis till hustomter anläggs företrädesvis från gatan.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt fördröjas och omhändertas lokalt på tomtmark. Takavvattning löses med stuprörsutkastare. Dagvattnet kommer att anslutas till befintliga diken vid Skerikesvägen.

Diket längs Skerikesvägen föreslås breddas ca 1 m, där utrymme finns, för att skapa tillräckliga volymer för att fördröja dagvattnet innan det leds vidare, via en kulvert under Skerikesvägen, till befintlig ledning som löper söderut längs Skerikesvägen. Fördröjningen är nödvändig eftersom denna ledning har en för liten dimension. Även vattnet från golfklubbens nya parkering bör fördröjas innan det når diket.

Värme

Fastigheterna kan anslutas till fjärrvärmenätet via en värmecentral. Totalt behövs två värmecentraler för området. Platser för tre möjliga lägen finns angivet i planen.

Ei

Fastigheterna kan anslutas till elnätet. Bebyggelsen kring Älvkullevägen kan matas från befintlig kabel i området, medan för övrig bebyggelse måste elmatningen ske via en ny transformatorstation. Två alternativa placeringar finns med på detaljplanen.

Tele

Fastigheterna kan anslutas till telenätet, fibermatning kommer från den södra delen.

Bredband

Fastigheterna kan anslutas till bredbandsnät, fibermatning kommer från den södra delen.

Avfall

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Samlad konsekvensbeskrivning

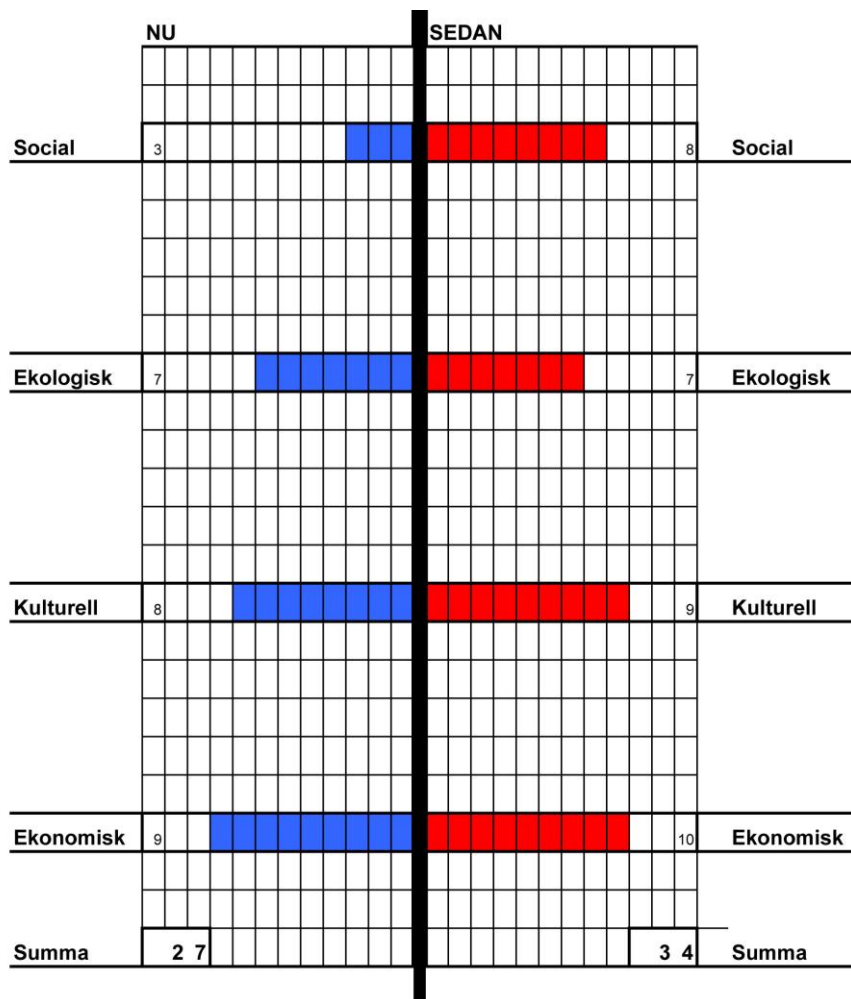
Detaljplanen innebär att den till stor del öppna och outnyttjade marken som finns inom planområdet kommer att användas för bostadsändamål. Ett område med värdefulla ekar kommer delvis att tas bort på kullen bakom golfklubbens klubbhus och ersättas med bebyggelse. Ingreppet kommer att kompenseras med skötselåtgärder som ökar naturvärdena i kringliggande skogsdungar.

Enligt stadsbyggnadskontoret är det positivt med en förtätning av staden och det är även intressant att kunna erbjuda Västeråsarna ett boende i en exklusiv miljö nära en golfbana och samtidigt relativt centralt i staden. Området ligger även i närhet av service vilket borde minska bilberoendet.

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken.

Hållbarhetsfyran för platsen och den yttre miljön

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 riktninganalys.



Kommentarer

Diagrammet visar att planen förbättrar de *sociala värdena* betydligt inom området; tryggheten ökar med de säkra gång- och cykelpassagerna över Skerikesvägen, mångfalden ökar när lekplats och mötesplatser skapas och det blir en blandning mellan arbetsplatser och olika bostäder.

Ingen total förändring sker på de *ekologiska värdena*, men flera bedömningskriterier påverkas; brukbar mark används men ersätts av bebyggelse med relativt hög täthet och grönområden med god kvalitet. Marken används inte i enlighet med grönstrukturplanen, genom att bebyggelse föreslås i delar av ädellövsboden. Bebyggelsen planeras att värmas upp med fjärrvärme och förutsätts byggas enligt stadens riktlinjer för lågenergihus.

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

Den sammanlagda poängsumman för de sociala, ekologiska, kulturella och ekonomiska värdena är 27 idag och ökar till 34 när planen är genomförd.

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.

Hastigheten på Skerikesvägen är idag 70km/h där nuvarande trafikflöde är 4000 fordon/dygn, varav 4 % tung trafik. Den planerade bebyggelsen bedöms generera 250 extra fordonsrörelser per dygn. På Norrleden mellan Skerikesvägen och Skultunavägen är trafikflödet 12 000 fordon/dygn, varav 8 % tung trafik.

Planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids, med hänsyn till de relativt låga trafikmängderna och det öppna landskapet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

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 25 m². 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. Byggnämnan enligt PBL 9 kap 2 § skall göras även för ovan bygglovsbefriade åtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Hans Larsson. Medverkande från lantmäteriförvaltningen har varit Karina Liljeroos, fastighetskontoret Mona Fors, tekniska nämndens stab Helena Kihlén och Paula Krumlinde, samt miljö- och hälsoskyddsförvaltningen Martin Katzman.

Stadsbyggnadskontoret

Hans Larsson
Planarkitekt

Lennart Gustafsson
Planchef