



Detaljplan för Lövhagen 23, Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

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

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av en föreningsbyggnad med kontor, samlingshall, och övernattningslägenhet samt permanenta tidigare ändrad gatudragning.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger i Råby, cirka tre km väster om Västerås centrum, och omfattar Lövhagen 23 samt del av fastigheten Lövhagen 22.

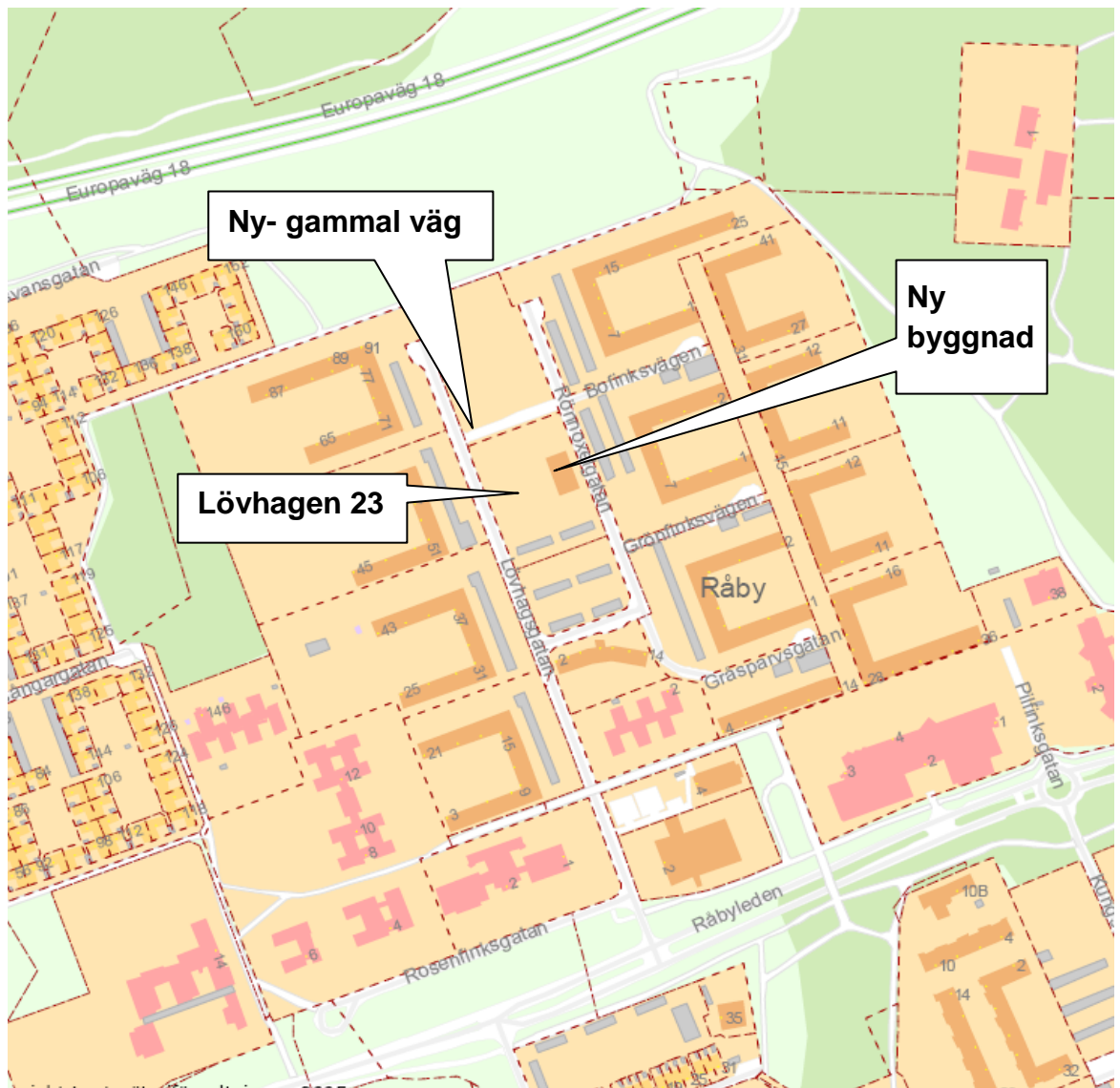


**Del av parkeringen som tas i anspråk.
Trädallén ger fina skönhetsvärden och
skall bevaras.**

(Bild från norr parallellt med Rönnoxelgatan.)



Bild tagen från söder efter entrétråket öster om Rönnoxelgatan.



Översiktskarta

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av bostadsrättsföreningen Västeråshus 23.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Detaljplaneförslaget följer intentionen i ÖP 54; ”blandad stadsbebyggelse, ny bebyggelse är möjlig att pröva”. Under Kulturellt hållbart står bland annat; ”Genom planering och ombyggnad kan vi få trafikrum som är upplevelserika och trevliga att färdas och vistas i samtidigt som de är självförklarande och trafiksäkra”.

Detaljplan

För området gäller detaljplan för ”Råbyområdet” (Ettapp IV) (Pl 385) fastställd 1965-12-16. Den omfattar närmare 1000 lägenheter och var en strukturplan med bostäder tydligt separerade från bostäder. (Se nedan om Gator och trafik.) Marken som nu är aktuell för föreningsbyggnaden är 1965 planlagd för biluppställningsändamål med en byggrätt för p-däck i två plan. (Ur planbeskrivningen; ”För att förhindra gångtrafik mellan de två bostadsgrupperna tvärs över parkeringsområdet är det väsentligt att parkeringsanläggningarna utformas som avskiljande byggnader.”)

Planuppdrag

Byggnadsnämndens beslutade den 2009-08-27, § 195, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området samt att skicka ut den på samråd.

Planprogram

Planens syfte överrensstämmer med intentionen i översiktsplanen varför planprogram inte upprättats.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2009-08-27, § 195, 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 kan dock innebära en påverkan på miljön, då hårdgjord asfalterad parkeringsyta ersätts med hus med dränering och plantering. 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

Planområdet utgörs i dag av större öppen bilparkering som är asfalterad. Mot angränsande väg, Rönnoxelgatan, står en rad med träd (rönnoxel?) på en upphöjd jordvall vilken det finns gångpassager genom på strategiska platser.



Bilparkeringen sedd från Rönnoxelgatan i öster.

Geotekniska förhållanden och markradon

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

Enligt tidigare detaljplan består marken av ”ett tunt lager torrskorpelera ovanpå lös lera med djup till fast botten mellan 0 – 15m”.

Förorenad mark

Marken bedöms inte innehålla förorenad mark.

Fornlämningar

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

Bebyggelseområden

Bostäder

Råby-området är ett av Västerås större bostadsområden med mer än 1000 lägenheter och några hundra småhus uppförda under 1960-talet. Bostadsrättsföreningen Lövhagen 23 lär vara Sveriges största bostadsrättsförening? Bostadsplaneringen präglades under 60-talet av så kallad zonplanering och trafikseparering. Det vill säga ett byggande med till exempel bostäder för sig och arbetsplatser för sig. För att bygga rationellt placerades dessutom småhusen för sig och flerbostadshusen för sig. Bostadskvarteren skulle vara bilfria, det vill säga trafikseparering. (Se gator och trafik.)

Den servicebyggnad som nu är aktuell skall serva elva ”kvarter” med flerbostadshus. Dessa är uppförda i tre våningar och samlade efter ett parkeringsstråk i nordsydlig riktning. Det var tänkt att parkeringsstråket skulle utgöras av ett p-däck i två våningar för att täcka de boendes behov av biluppställningsplatser. Ännu har behovet av p-platser inte inneburit att någon andra våning uppförts.

Med anledning av en åldrande befolkning i området och bristande tillgänglighet till och i lägenheterna i trevåningshusen, uppfördes på 1990-talet ett nytt bostadshus om 14 våningar på södra delen av parkeringen. Lägenheterna var enbart för personer äldre än 55 år,



Bostadshus med hiss för +55 i fjorton våningar.

Arbetsplatser

Bostadsområdet Råby präglas av ett stort antal bostäder och av få arbetsplatser. Den sysselsättning som erbjuds finns i de servicefunktioner som landstingets och kommunens specialboende alstrar samt i kringliggande skolor och i butiker i Råby centrum.

Övrig bebyggelse

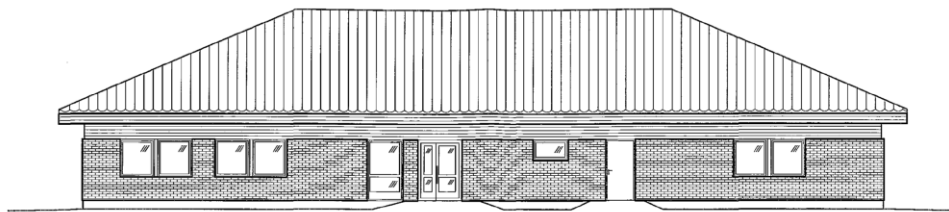
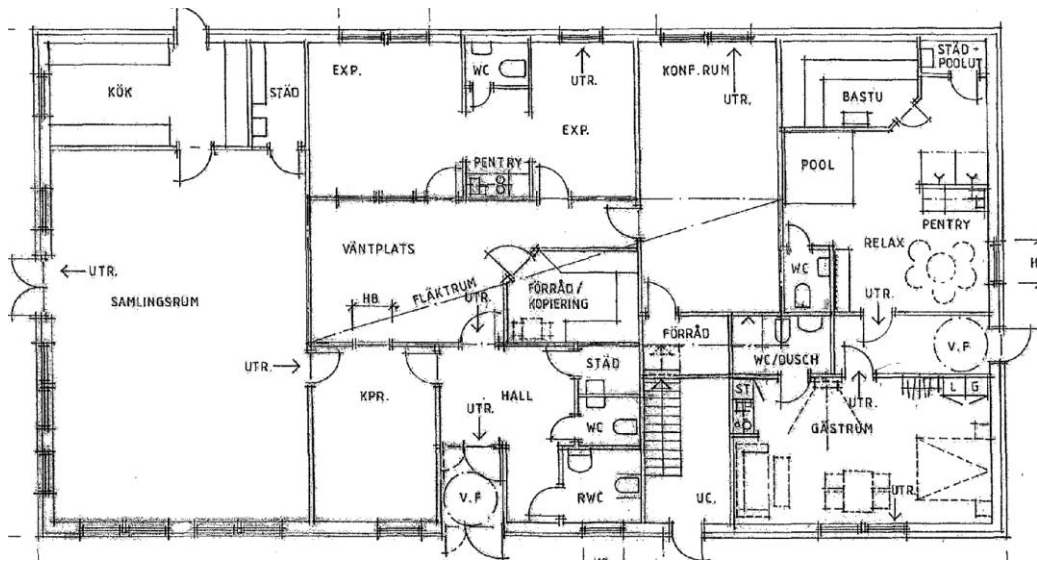
Inom bostadsområdet finns i dag mindre tvättstugor och mindre servicebyggnader av olika sorter vanligtvis i ett plan. Alla har fasader i rödmålad träpanel och valmade tak med svarta betongpannor. På området för biluppställning och längs Rönnoxel- och Lövhagsgatan finns enklare garagelängor med fasader i gråmålad träpanel samt svarta papptak.

Ny bebyggelse

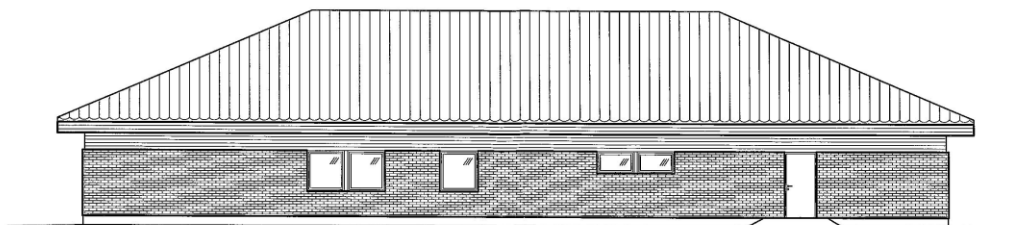
Den föreslagna huskroppen skall i första hand ersätta nuvarande källarlokalerna för kansli- och förvaltningspersonal. Dessa är i dag undermåliga vad gäller bland annat tillgänglighet. Placeringen av den nya byggnaden är viktig och har studerats noga. Föreningens önskemål är att servicebyggnaden placeras centralt i bostadsområdet. Från Stadsbyggnadskontorets sida har framförts önskemål om att byggnaden uppfattas både utseendemässigt och placeringsmässigt som en solitär till vilken det blir enkelt att hitta. Etableringen har också setts som en möjlighet att påverka uppdelning av området som skedde från början genom placeringen av parkeringen centralt i bostadsområdet. Föreslagen placering är den föreningen i första hand har önskat sig. På sikt kan ytterligare bebyggelse tillkomma på parkeringsområdet som därigenom skulle kunna bli mindre dominerande i stadsbilden.

Den nya byggnaden omfattar ca 400 kvm i ett plan med vindsutrymme för ventilation. Här

skall finnas samlingsal, serveringskök, områdeskontor med konferensrum samt övernattningsrum med relaxutrymmen.



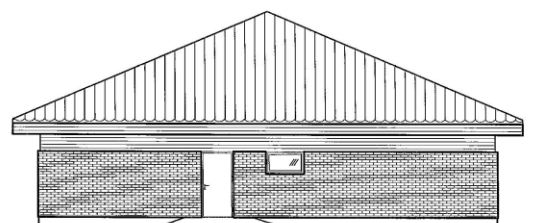
FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT VÄSTER



GAVEL MOT SÖDER



GAVEL MOT NORR

Offentlig service

Råby är välförsett med offentlig service. Här finns Bibliotek, skolor, folktandvård mm.

Kommersiell service

För ca tio år sedan ersattes det gamla stadsdelscentrat från 1960-talet med ett nytt. Här finns nu ett modernt köpcenter med butiker, restaurang, bibliotek och sporthallar ”under ett och samma tak”. Mer omfattande utbud av butiker finns ca en km NV om planområdet i Erikslund.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska utformas så den säkerställer en god tillgänglighet till husets entréer, gång- och cykelvägar och friytor. Allt enligt gällande lagstiftning.

Byggnadskultur och gestaltning

Den nya bebyggelsen ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material enligt PBL 3 kap 1 § samt följa nedanstående rekommendationer från stadsbyggnadskontoret.

Omgivande trevånings bostadsbebyggelse har genomgående ljust putsade fasader och flacka tak med röd plåt. Undantag finns i till exempel höghuset som har en fasad av gult tegel. Detta hus har tak och stor del av fasaderna i röd respektive ljusgrön bandtäckt plåt. Den nya byggnaden bör ”tillhöra” Råby in sin arkitektur men ändå ”sticka ut” på grund av verksamhetens art. Förslagsvis kan fasaderna utföras i ljusputs eller gult tegel. Tak bör bestå av lertegel alternativt betongpannor i röd färg eller röd plåt som monteras i band- eller skivtäckning.

Effektiv energianvändning

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

1. För bostäder som uppvärms på annat sätt än elvärme (ex. fjärrvärme), är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 75 kWh/m²/år.
2. För bostäder som värms upp med elvärme, är den högsta tillåtna nivån 50 kWh/m²/år.
3. För lokaler som uppvärms på annat sätt än elvärme (ex. fjärrvärme), är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 70 kWh/m²/år.
4. För lokaler som värms upp med elvärme, är den högsta tillåtna nivån 50 kWh/m²/år.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anordnas för närvarande.

Friytor

Lek- och rekreation

Behovet av ytor för lek i anslutning till nybebyggelsen bedöms som små. Däremot är behovet av rekreation för dem som arbetar i byggnaden viktigt. På ”tomten” skall det planeras för rekreation i form av parksoffor eller dylikt.

Naturmiljö

Etableringen innebär ingen reduktion av befintlig naturmiljö. Den naturmiljö som finns kvar från tiden innan bostadsområdet tillkom finns öster och söder om den planerade bebyggelsen

med bland annat stora välbevarade ekbestånd.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik



Rönnoxelgatan från norr

Trafiken och parkeringsanläggningarna i området är välutvecklade enligt idealen på 1960-talet. Här gäller så kallad trafikseparering för att eliminera trafikskador främst på barn. Gång- och cykelvägar är ofta nedsänkta under eller upphöjda över trafikleder. Här finns ursprungliga gång- och cykelbroar både över Lövhagsgatan och Råby-leden.

Ny- gammal gata

Den del av Rönnoxelgatan som ligger norr om 14-våningshuset fick en olycklig utformning vid tillkomsten varför den kom att göras enkelriktad av säkerhetsskäl. Det kunde ske genom att Bofinksvägen förlängdes över parkeringen längre norrut så att det finns en rundkörnings-slinga. Förlängningen har hela tiden legat på kvartersmark. I samband med denna planändring rättas detta till så att den kommer att ligga på kommunal gatumark som alla andra gator i området.

Parkering

Dagens markparkeringsanläggning har inte utnyttjats i den omfattning som planerades på 60-talet. Här finns en outnyttjad bygggrätt för ytterligare ett våningsplan för parkering. Ett antal p-platser har till exempel kunna utnyttjats för uppställning av husvagnar.

Den planerade byggnaden tar ett antal befintliga parkeringsplatser i anspråk. (Hur många?...) Byggherren har målsättningen att dessa skall ersättas på annan plats i form av garage. De parkeringar som erfordras för övernattningslägenhet, kontor och samlingsal skall reserveras i närområdet. (Se parkeringsutredning.) All ny parkering anordnas på kvartersmark.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

Enligt Mälardalens brand- och räddning (MBR) är den föreslagna byggnaden en så kallad grupp D-bebyggelse. Framkörningstiden, som för dylik byggnad är 30 minuter, överskrids inte

Brandvattenförsörjning

Befintligt brandpostnät bedöms av Mälardalens brand- och räddning (MBR) ha tillräcklig kapacitet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

Värme

Fastigheten kan och ska anslutas till stadens fjärrvärmenät. Befintlig ledning passerar över planområdet och finns ca 8 m söder om föreslagen byggnad. Ledningen har i nu aktuell detaljplan fått ett ledningsreservat med 4 m bredd.

EI

Fastigheten kan anslutas till elnätet.

Tele

Fastigheten kan anslutas till telenätet.

Bredband

Fastigheten kan anslutas till bredbandsnät.

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

Ekologiska, ekonomiska, sociala och kulturella konsekvenser

Platsens utformning i dag som asfalterad parkering ger dåliga förutsättningar för infiltration av dagvatten till grundvattnet. Den nya byggnaden förändrar inte detta. Nyttjandet av parkeringsyta för en verksamhetslokal ökar det ekonomiska utnyttjandet av marken. För de boende förbättras de sociala förutsättningarna till ett gott boende genom tillkomsten av övernattningsbostad mm. Möjligheten till kulturella aktiviteter ökar genom tillkomsten av denna ”gemensamhetsbyggnad” med bland annat samlingslokal.

Samlad bedömning; Hållbarhetsfyran för platsen och den yttre miljön

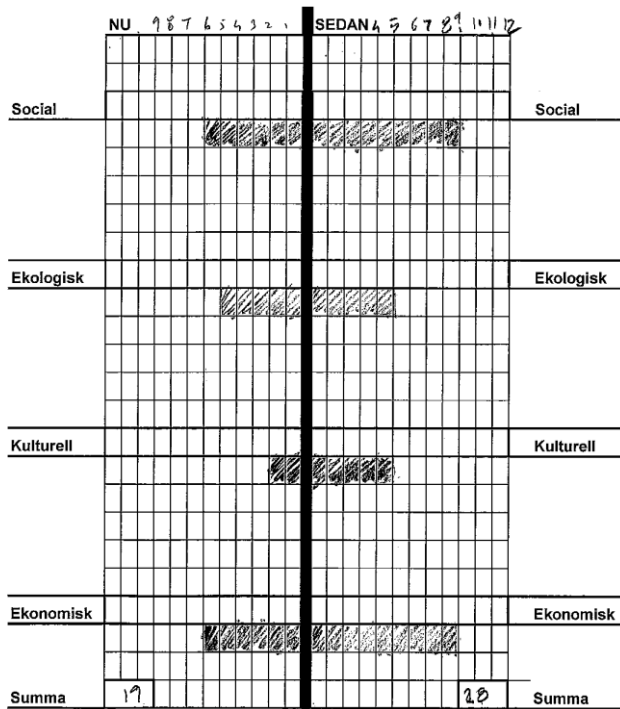
Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadskontorets verktyg för att visa om planer och projekt uppfyller målen för en god bebyggd miljö.

Av ”hållbarhetsfyran” framgår det grafiskt eventuella förbättringar eller försämringar utifrån de fyra hållbarhetsaspekterna. Nedan framgår att med det aktuella tillskottet av en ”gemensamhetsbyggnad” i Lövhagen 23 ökar samtliga ”staplar” efter genomförandet. Den samlade bedömningen är att miljön förbättras!

HÅLLBARHETSFYRAN

Riktningsanalys för d.p...Namn..... LÖVHAGEN

Datum 2009/10/11



Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. I övrigt om genomförandet se separat genomförande beskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom stadsarkitekt Ola Wikström.

Stadsbyggnadskontoret

Lenart Gustafsson
Planchef

Ola Wikström
Stadsarkitekt