



Helena Hansson

Tel 021-39 23 68

Detaljplan för del av Dingtuna Prästgård 1:1, Lospånga, Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse.

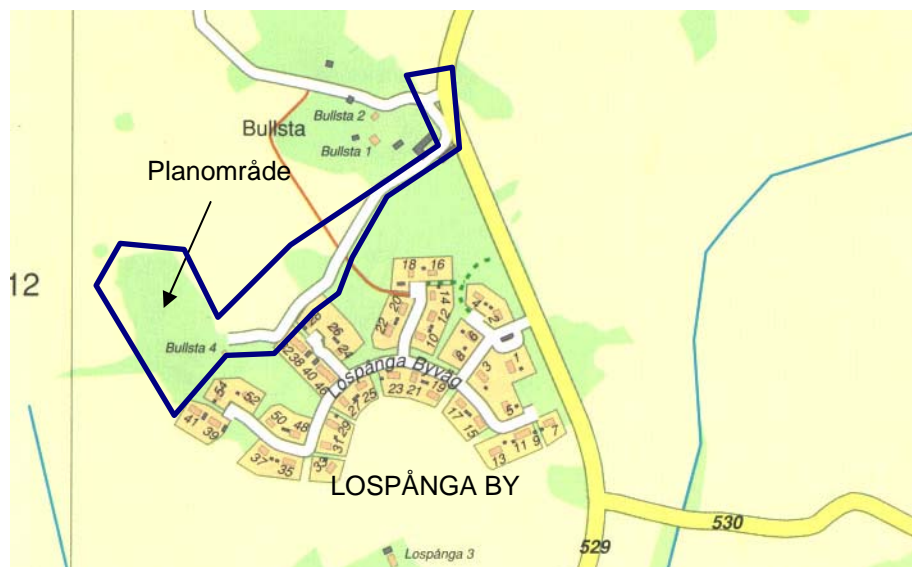
Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya tomter, avsedda för bostadsbebyggelse (cirka nio villor), i anslutning till Lospånga by.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet är lokaliserat på en åkerholme strax norr om Lospånga by och upptar, med angöringsväg, en yta på cirka 3 ha.



Planområdets läge

Markägförhållanden

Fastigheten Dingtuna Prästgård 1:1 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan, planprogram och detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare men ingår i den kommundäckande översiktsplanen, ÖP 52, antagen 1992-08-27. Då föreslagen användning inte strider mot kommunens översiktsplan är det inte aktuellt att upprätta något planprogram.

Planuppdrag

Byggnadsnämndens beslutade den 2006-02-14 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området samt att skicka ut den på samråd.

Bostadsförsörjningsprogram

Projektet är inte medtaget i Västerås Bostadsförsörjningsprogram för år 2007-2009.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut, 2006-02-14 § 12, 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 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats att planens innehåll och därmed effekten av denna är mycket begränsad. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka några särskilda särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte risk för människors hälsa eller miljön föreligger. Miljökvalitetsnormerna (MKN) överskrids inte.

BAKGRUND OCH FÖRÄNDRING

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en flack moränhöjd, åkerholme, som omgärdas i norr, öst och väst av åkermark i produktion. Åkerholmen är bevuxen med bland annat tall, gran, en, ek och björk. Ek förekommer främst i den södra delen. Större stenbumlingar/block finns spridda i området. Ett stor stenbumlingen finns på åkern strax norr om åkerholmen. I kanten av fastigheten Bullsta 1:6 löper en stengårdsgård. Ett dike i öst-västlig riktning avvattnar området. Området används till viss del för rekreation, promenader, och spontanlek.

Stora delar av åkerholmen och en mindre yta av åkermarken kommer att tas i anspråk av föreslagen bebyggelse. Exploateringen innebär att mycket av vegetationen på åkerholmen tas bort i samband med exploateringen. Ett mindre område i den sydvästra delen av holmen sparas som natur. Delar av område är sankt och i perioder blött och föreslås nyttjas för dagvattenhantering som fördröjningsmagasin/översvämningssyta innan dagvattnet leds vidare i diken. Ett släpp hålls mellan torpet och den nya bebyggelsen för att bibehålla och förstärka promenadstråket väster ut till angränsande skogsområden.

Geotekniska förhållanden och markradon

Geologiska undersökningar har inte utförts. Enligt översiktliga geologiska kartor består marken av grusig/sandig morän. Det finns inga radonmätningar gjorda i området men markens beskaffenhet gör att radonförekomst i marken förutsätts. Kompletterande grund- och radonundersökning erfordras.

Förorenad mark

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

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar i området. Enligt riksantikvarieämbetet finns det dock en fornlämningsliknande lämning i den norra delen av höjden som ej är återfunnen. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området ligger i direkt anslutning till Lospånga by som uppfördes i början av 90-talet. Bebyggelsen består av friliggande hus, radhus och parhus, i en till två våningar, med en lantlig karaktär. Fasaderna består av locklistpanel i traditionella kulörer (gula och röda fasader med vita foder) och taken utgörs av sadeltak med tegelröda takpannor eller svart skivtäckt falsad plåt. Bebyggelsen har anpassats till terrängen och vegetationen dvs. flera större ekar på tomt- och kvartersmark har sparats.

Den nya bebyggelsegruppen, strax norr om Lospånga by, ska samspela i utformning och placering till befintlig bebyggelsegrupp. Bebyggelsen föreslås utgöras av friliggande villor med en högsta byggnadshöjd på 7,0 meter för huvudbyggnad och 4,0 meter för komplementbyggnad. Huvudbyggnad får gärna utformas med så kallat förhöjt väggliv. Traditionella kulörer för trakten ska användas (kan innefatta fler färger än gult och rött) vid målning av fasader. Fasader ska utformas med träpanel. Takutformningen ska vara sadeltak med lutningar inom intervallet 22-34 grader. Takmaterialet ska bestå av tegelfärgade takpannor alternativt svart skivtäckt falsad plåt. Balkonger bör endast förekomma på husens fram- eller baksida och då över en veranda. Frihängande balkonger rekommenderas ej. Garage/carport eller uthus (komplementbyggnader) får inte byggas samman med huvudbyggnad. Största sammanlagda byggnadsarea är 250 m² exklusive carport och skärmtak. Byggnadsarean inkluderar all övrig bebyggelse som garage, gäststuga med mera. Minsta tomtstorlek är 1200 m².

Byggnaderna ska anpassas till befintlig topografi och upplevelsen av landskapet. Omfattande uppfyllnad eller schaktning som förändrar marknivån ska undvikas. Byggnaders anpassning till terrängen och utförandet av detta ska redovisas vid bygglov.

Offentlig service

Förskola finns dels i Lospånga by dels i Dingtuna, Dingtuna förskola. Grundskola, Dingtuna kyrkskola, finns strax söder om Dingtuna. Idag råder brist på platser i skola och förskola. Under hösten 2008 kommer fler förskoleavdelningar att öppnas i närområdet som troligtvis lättar på trycket. Det förväntade tillskottet av barn från den föreslagna bebyggelsen kommer då att klaras.

Kommersiell service

I Dingtuna, ca två kilometer norr om Lospånga, finns en pizzeria och bensinstation. Närmsta större centrum med bland annat matvarubutiker finns i Västerås på Bäckby samt Erikslund, ca 6-7 kilometer nordost om Lospånga.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar och friytor.

Byggnadskultur och gestaltning

Ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, material, färg och form enligt PBL 3kap 1§ och stadsbyggnadskontorets rekommendationer.

Sunda hus

Byggmaterialen bör vara resurssnåla både i tillverknings- och byggprocessen. Lokalt tillverkade material som inte kräver långa transporter, bör användas. Material ska vara miljöanpassade och innehålla naturvänliga produkter. De ska kunna återanvändas och återvinnas när byggnaderna rivs. Byggnadsnämndens råd för sunda och miljöanpassade hus bör följas.

Lek- och rekreation

Om behov finns kan en mindre närlekplats inrymmas inom område avsatt som natur. Naturområden för rekreation och spontanlek finns i anslutning till planområdet. Ett mindre parti naturmark har också sparats ut i söder. Tillgängligheten till omgivande naturmark säkerställs genom ”släpp” mellan torpet och de nya tomterna.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Angöring till området kommer ske från väg 529. Befintlig infart till bland annat fastigheten Bullsta 1:8 (Bullsta gård) flyttas längre norr ut. Infarten kommer att serva även den föreslagna nya bebyggelsen. Angöringsvägen till nya området kommer bitvis utgöras av befintlig traktorväg, vars vägstandard förbättras, samt bitvis av ny väg över åkern.

Körbana för tillfartsväg bör vara 5,0 meter bred för att klara möte mellan bil och större bil t.ex. sopbil eller flyttbil vid låg hastighet. Om körbanan dimensioneras smalare krävs mötesplatser vid längre sträckor. Då det är en liten bebyggelsegrupp kan vägarna inom bebyggelsegruppen dimensioneras för att minst klara möte mellan bil och cykel vilket kräver en körbana på 3,6 meter. Vid smala gator/körbanor har sidoområdet en viktig funktion som översvepningsyta för stora fordon t.ex. flyttbil, sopbil samt för snöupplag vintertid. Vägområdet, körbana och sidoområde, bör innehålla plats för t.ex. vägdiken för att klara avvattnings av vägarna. Återvändsgator ska förses med vändplats. De delar av befintlig traktorväg som inte byggs om till bilväg kan nyttjas som promenadväg. Befintlig gång- och cykelväg mellan Lospånga och Dingtuna behålls oförändrad.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger avsides från allmänna kommunikationer. Närmsta hållplats är i Dingtuna, ca 2 km norr om, trafikeras en gång i timmen av busslinje 115. Dingtuna är även försörjt med tågförbindelse till Västerås.

Parkering

Parkering ordnas på tomtmark.

STÖRNINGAR

Olycksrisker

Det planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker varken inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde således finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider och brandvattenförsörjning

Planen föreslår småhusbebyggelse i maximalt två våningar, dvs grupp D-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst inte överskrida 20 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Med nuvarande bebyggelse och uppskattat invånarantal klassas inte planområdet som tätort (>200 personer). Aktuellt handlingsprogram anger därmed inga formella krav om brandvattenförsörjning. Om området exploateras ytterligare kan däremot krav om brandvattenförsörjning införas.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ny bebyggelse skall placeras på ett inbördes tillräckligt avstånd så att risk för brandspridning begränsas. Följande bör beaktas:

- Byggnader som uppförs närmare tomtgräns än 4,0 meter, ska utformas 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.

Vid avsteg se regler i BBR (Boverkets byggregler) kap 5 beträffande brandskydd.

Djurhållning

Jölmesta gård bedriver bland annat uthyrning av boxplatser och har efter ombyggnation tillstånd att inhysa sammanlagt 27 hästar. Avståndet mellan den föreslagna bebyggelsen vid Lospång by och stallar, brukningscentrum på Jölmesta gård, är cirka 480 meter. 50 meter ska hållas mellan bostadshus och beten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Från Dingtuna finns en överföringsledning för vatten och avlopp till Lospånga by. Ledningen och nätet inom Lospånga by är enskilt. Någon möjlighet för den nya bebyggelsegruppen att koppla på sig finns inte. Den föreslagna bebyggelsen kommer istället att koppla på sig på en enskild vattenledning som är lagd i åkern fram till Bullsta gård. Ny avloppsledning som ansluts till det kommunala nätet kommer att läggas ner för den föreslagna bebyggelsegruppen. Anslutningspunkt till det kommunala vatten- och avloppsnätet är belägen cirka 150 meter sydväst om kyrkskolan. Nya ledningar bör läggas i anslutning till befintligt ledningsstråk.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas lokalt. Regnvatten och takavvattning ska infiltreras på den egna tomten så långt som markförutsättningarna tillåter detta. Takavvattning löses genom stuprör med utkastare.

Värme

Bostadshuset ska vara väl isolerade och energisnåla, liksom vitvaror och installationer. Bostäder ska vara utformade så att byggnadens specifika energianvändning exklusive hushållsel högst uppgår till 110 kWh per m² golvarea. Direktverkande el, elpanna eller olja skall inte användas som uppvärmningskälla ur miljöhänsyn. Möjliga uppvärmningssystem är mark-, luft- eller bergvärmepump eller pelletspanna.

El, tele och bredband

Koncessionen för el innehas av Mälarenergi. En befintlig transformatorstation finns strax öster om området. Möjlighet finns att ansluta sig till denna. Teleledning finns i närområdet. Lospånga är inte anslutet till stadsnätet.

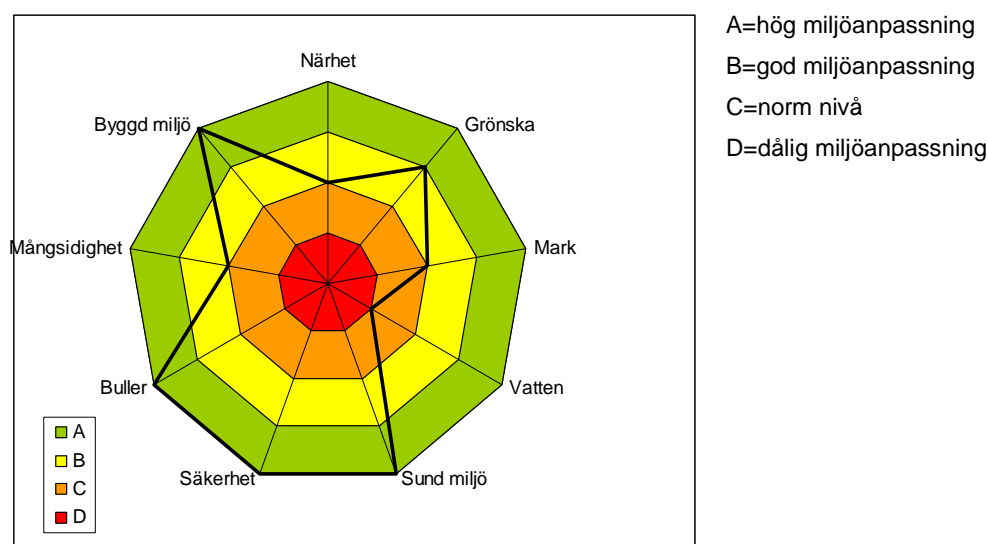
Avfall

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

MILJÖASPEKTER

Miljöros för platsen och den yttre miljön

Miljörosen är stadsbyggnadskontorets verktyg för att visa om planer och projekt uppfyller målen för en god bebyggd miljö. Rosen visar platsens förutsättningar och synliggör planens inverkan på miljön som en del i en miljökonsekvensbeskrivning. På detta sätt blir miljörosen ett tydligt underlag för beslutsfattarna. En miljöros belyser hur väl planen är miljöanpassad. Normnivån (c-nivå) motsvarar i stort sett gängse lagkrav, normer och råd.



Miljörosen visar att föreslagen bebyggelse uppnår hög miljöanpassning för buller, säkerhet, sund miljö och byggd miljö samt god miljöanpassning vad gäller grönska. De högre värdena beror på att bebyggelsen är lokaliserad långt från eventuella industrier, det förekommer inga föroreningar samt att det finns gc-väg större delen av vägen till/från Dingtuna. Det högre värdet på grönska beror på att inom planområdet har naturmark sparats samt att det finns möjlighet att ta sig genom området till angränsande skogsområden. Vid planering av området har hänsyn tagits till landskapet och omgivande bebyggelsemiljö.

Det lägre värdet på vattenanvändningen beror på att detaljplanen inte innehåller några bestämmelser om utökade krav på alternativa eller lokala kretsloppsanpassade lösningar.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveloxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon enligt MB 5:1. Planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem 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 i takfall.

Uppllysning

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 bygglovsbefriats får uppföras utöver i planen angiven byggrätt. Bygganmälan enligt PBL 9 kap 2 § skall göras även för bygglovsbefriade åtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med representanter från Kultur, idrott och fritidsnämndens stab, Bygglov- och tillsynsavdelningen, och Lantmäteriförvaltningen.

Stadsbyggnadskontoret

Lennart Gustafsson

Helena Hansson