

Detaljplan för del av Abergga 1:2, Tillberga, Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

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

Syfte och huvuddrag

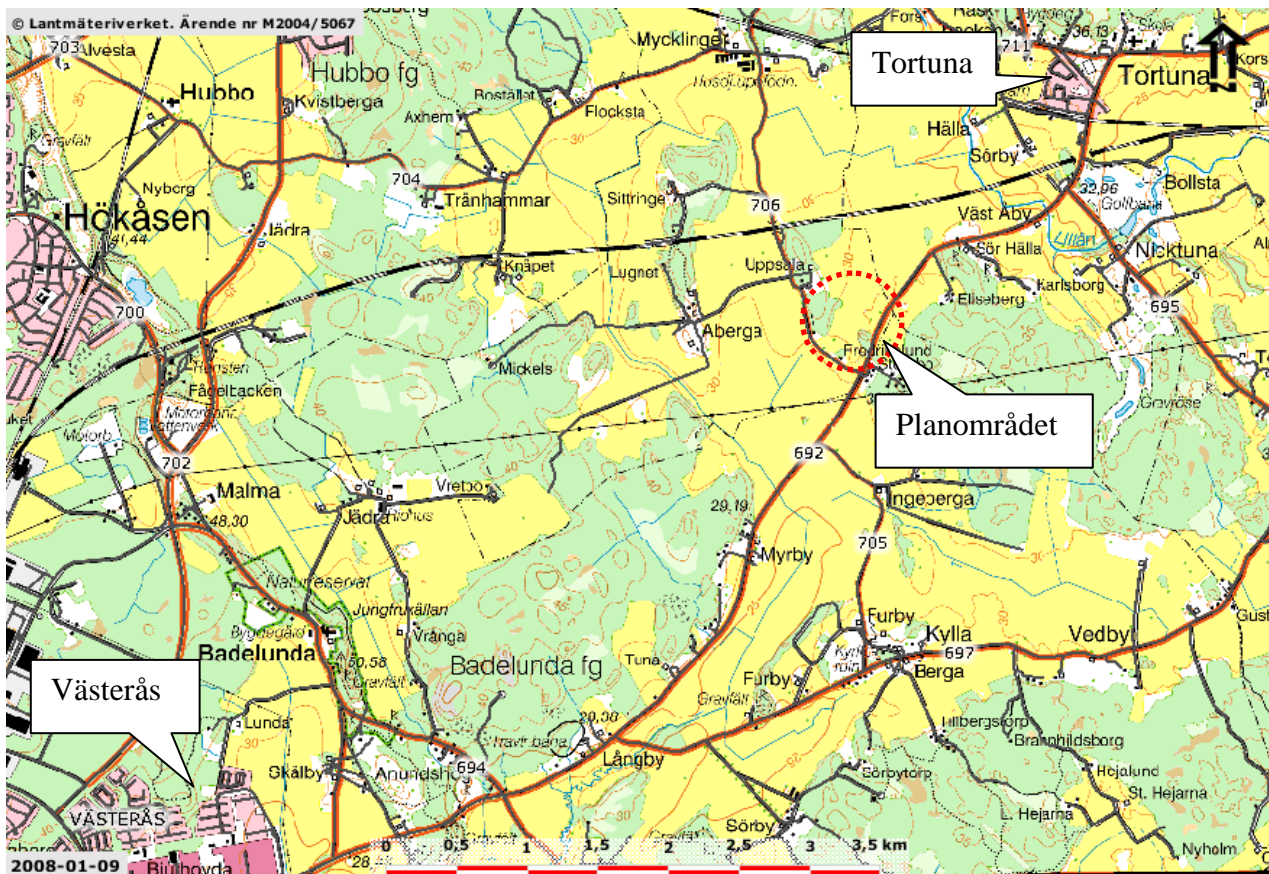
Planen syftar till att möjliggöra för att bygga 37 enfamiljshus, på fastigheten Abergga 1:2.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet är ca 16 hektar stort och ligger väster om den allmänna vägen 692 mellan Västerås och Tortuna. Området avgränsas i väster av vägen 706. Avståndet till stadens centrum är ca 10 km. Se karta sid. 2.





Markägoförhållanden

Ägare till fastigheten Abergå 1:2 och initiativtagare till planen är Gunnar Larsson, Abergå. Angränsande fastigheter är Abergå 1:3, 1:4, 1:7, 1:8, 1:9 samt 2:6.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Planen strider inte emot kommunens översiktsplan.

Detaljplan

Området är tidigare inte detaljplanlagt.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 2007-01-23, att detaljplan ska upprättas för Abergå. Markägare Gunnar Larsson har gett Mälark AB uppdrag att upprätta denna detaljplan i samarbete med stadsbyggnadskontoret.

Bostadsförsörjningsprogram

Området är upptaget i Västerås Bostadsförsörjningsprogram för 2008-2010, med 20 småhus och med byggstart 2006.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande bedöms inte ge 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 §. Samråd med länsstyrelsen har haft kring detta.

På sidan 7 beskrivs planens konsekvenser.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Planområdet har en varierande karaktär där bebyggelsen har orienterats efter terrängen. Marken består av skogsmark, åkermark och åkerholmar med därtill typisk vegetationen i form av lövträd och tallskog.

Bebyggelsen har grupperats i tre grupper som avgränsas av naturliga element såsom vegetation och moränhöjder. Marken som bebyggs har en högsta höjd om 37 m i områdets nordvästra del och sluttar in mot de centrala delarna ner till 26 m.



Geotekniska förhållanden och markradon

Inom planområdet har en översiktlig geoteknisk utredning utförts. Inom områdets nordvästra del förekommer moränmark nedan ett ca 0,5 - 2,0 m lager av uttorkad lera. Här kan bebyggelse förväntas utföras med platta på mark. När det gäller områdets östra och södra delar så förekommer ställvis lös lera med en mäktighet varierande med mellan ca 0,5 - 1,5 m. Radonunderökning ska utföras och om radon förekommer i den omfattning att åtgärder behövs byggs radontäta plattor med täta genomföringar.

Fornlämningar

Området ligger i en fornlämningsrik bygd. Kända fornlämningar fanns i området sedan tidigare och ytterligare arkeologiska undersökningar har genomförts. Planområdet har undersökts, fornlämningar har avgränsats av länsstyrelsen och en har grävts ut.

Söder om den blivande infarten till området finns en husgrund från historisk tid och nordost om denna ett odlingsröse på en åkerholme. På den stora moränmarken i västra delen fann arkeologerna många fornlämningar i form av gropar, stensträng, fossila åkrar, stensättningar samt en färdväg. Om fornlämningarna påverkas i den fortsatta

exploateringen kommer ytterligare utgrävningar och avgränsningar ske om så krävs. Planen har utformats och avgränsats med hänsyn till fornlämningarna, så att de viktigaste ligger utanför planområdet.

BOSTADSBEBYGGELSE

Bebyggelsemiljön

Planen har utformats så att ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material.

Målsättningen är att området ska få en väl sammanhållen karaktär. Vilket ska uppnås dels genom bostädernas orientering i grupper dels genom enhetlig takfärg, takmaterial och takutformning.

Planen ger möjlighet att bygga totalt 37 småhus fördelat i tre grupper. Bebyggelsen nås via en ny infart från väg 706, även kallad Mycklingevägen. Den nya vägen löper in centralt och förgrenar sig ut till bostadsgrupper. Vägen följer relativt plan mark i hela området utom där den höjer sig upp på moränhöjden i nordväst.

Tomterna är placerade i gles skogsmark eller på åkermark, omgivna av varierande natur och vegetations former. Alla tomter har fri baksida. Planområdets friyor och angränsande naturmark förstärker områdets prägel. För att området ska behålla sin karaktär av brutet åkerlandskap ska ytor som angränsar till bostäderna bevaras och ges en anpassad skötsel.



Planområdet har en varierande karaktär med åkerholmar och moränhöjder.

Hus och tomt

Föreslagna tomter är relativt stora, mellan 1100 och 1600 m². Byggrätten på dessa tomter har därför begränsats till 20 %.

Del av bostad, 25%, av boendearean får inredas till kontor eller hantverk. Skärmtak och uteplats högst 25 m² minst 4 m från tomtgräns får byggas utan bygglov.

Bostadshus och komplementbyggnader skall utföras med sadeltak, pulpettak eller mansardtak, med tegelfärgade takpannor. Husfasader skall utföras med träpanel. Solfångare får byggas i takfall.

Tomternas placeringar har anpassats till terrängen, fornlämningar och till enstaka

landskapselement. För att uppnå den önskade terränganpassningen har införts en planbestämmelse; *Byggnader skall anpassas efter terrängen och utförande av detta skall redovisas vid bygglov.*

Det är också byggherrens inriktning att detta skall föreskrivas vid upplåtelseavtal köpekontrakt el. dyl.

Husens utformning, grupperna, terränganpassningen, de stora tomterna, samt de slingrande vägarna, ger sammantaget bebyggelsegruppen en "lantlig karaktär".

Övrig bebyggelse

Miljöhus, transformator samt pumpstation är servicebyggnader i området som ska utformas så att de ansluter väl till angränsande bostäder och natur.

Offentlig service

Förskolor finns i bl.a. Tortuna, Bjurhovda samt Berga, Badelunda. Närmaste F-6-skola är Tortunaskolan, ca 3 km bort. Exempel på F-9-skolor är Tillbergaskolan, Bjurhovdaskolan samt Skiljeboskolan ca 7 km från området. Abergå tillhör Tillberga rektorsområde vilket innebär att skolskjuts erbjuds dit.

Kommersiell service

Närmaste dagligvarubutik finns på Bjurhovda dit avståndet är ca 6 km. Till Hälla köpcentrum med dess varierande utbud är det ca 8 km.

Arbetsplatser

Mindre företag med verksamhet kan förekomma inom ett bostadsområde. En särskild planbestämmelse anger att högst 25 % av byggnadernas bruttoarea får inredas till kontor eller hantverk. Verksamheterna får inte bedrivas utomhus, alstra mycket trafik eller vara störande för omgivningen.

Tillgänglighet

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

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.

Friytor

Lek och rekreation

I den södra gruppen har avsatts en yta för lek och bollspel. I områdets centrala del finns en befintlig öppen yta som är avsedd att skötas och användas för bollspel, mid-sommarfirande m.m.

Naturmiljö

Tillgängligheten till omgivande naturmark säkerställs med flera "släpp" mellan tomterna.

I den västra delen där ny bebyggelse gränsar mot befintlig sparas ett naturområde i vilket karaktären av naturmark ska bevaras. I samband med att samfälligheten bildas ska en skötselplan för naturmarken upprättas.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Angöring till tomten anordnas via respektive garageuppfart.

Områdets förgrenade vägnät gör att trafiken på respektive väg blir liten.

Parkering

Parkering anordnas på respektive tomt.

Kollektivtrafik

Busshållplats för VLs landsortstrafik finns i vägkorsningen Stolpbo, ca 200m från planområdets södra del. Antalet turer per dag är ungefär 5 i vardera riktning.

Det är dock rimligt cykelavstånd till både Tortuna och Västerås yttre stadsdelar, men det förutsätter cykling på bilvägen.

STÖRNINGAR

Buller

Mellan väg 692 och föreslagen husgruppering i nordost föreslås en terrängmodellering som delvis skyddar mot buller men även ger ett visuellt skydd mot vägen. En bullerberäkning har utförts och resulterade i mindre än 55dBA vid tomtgräns utan terrängmodellering.

Olycksrisker

Mälardalens Brand- och Räddningsförbund (MBR) har gjort en riskbedömning. Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför området. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde således finns inga riskkällor utanför området som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

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.

Brandvattenförsörjning

Planområdet klassas inte som tätort. Aktuellt handlingsprogram ställer därmed inga formella krav på brandpostnät.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet skall anslutas till kommunalt vatten- och avloppssystem. Mälarenergi kommer att göra en anslutningspunkt för vatten och spillvatten i områdets sydöstra del från planerade ledningar mellan Tortuna och Västerås.

Dagvatten

Huvuddelen av dagvatten tas omhand lokalt. De stora tomterna och markens beskaffenhet gör att regnvatten och husdräneringar kan infiltreras. Övrigt dagvatten leds via det interna vägnätets diken till omgivande grönområdena där det fördröjs och infiltreras. Vid dagvattnets utlopp anläggs ett fördröjningsmagasin.

Uppvärmning och energihushållning

Stadens inriktning vid planering är att uppnå en miljövänlig och effektiv energiproduktion och energianvändning. Ny bebyggelse bör inte värmas upp med direktverkande el, elpanna eller fossila bränslen som olja. Den i planen föreslagna bebyggelsen har inte bedömts möjlig att förse med fjärrvärme. System för uppvärmning av husen inom planområdet är ännu inte bestämt. Tänkbara alternativ är bergvärme- eller luftvärmepumpar eventuellt kompletterade med solfångare. Nya bostadshus ska ha en så låg energiförbrukning att Boverkets föreskrifter, 110 kWh per m² och år, om specifik energianvändning underskrids. Målsättningen är för den nya bebyggelsen att med 10% underskrida gällande föreskrift.

EI

Mälarenergi har för avsikt att från norr dra fram elkraftförsörjning till området och till respektive tomt. En ny transformatorstation planeras centralt i området varifrån fastigheterna och områdets gemensamhetsanläggning (stolpbelysning, pumpar och dyl.) strömförsörjs via separata ledningar. Befintlig luftledning, 20 kV, som passerar området i nordsydlig riktning kommer enligt Mälarenergi att markförläggas igenom området i ett för markledningar avsatt u-området.

Tele

Bebyggelsen planeras att anslutas till telefoni, tv och bredband via Mälarenergi Stadsnät alternativt Telia eller annan operatör.

Avfall

Avfall källsorteras i miljöbod centralt i området.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE - MILJÖROS

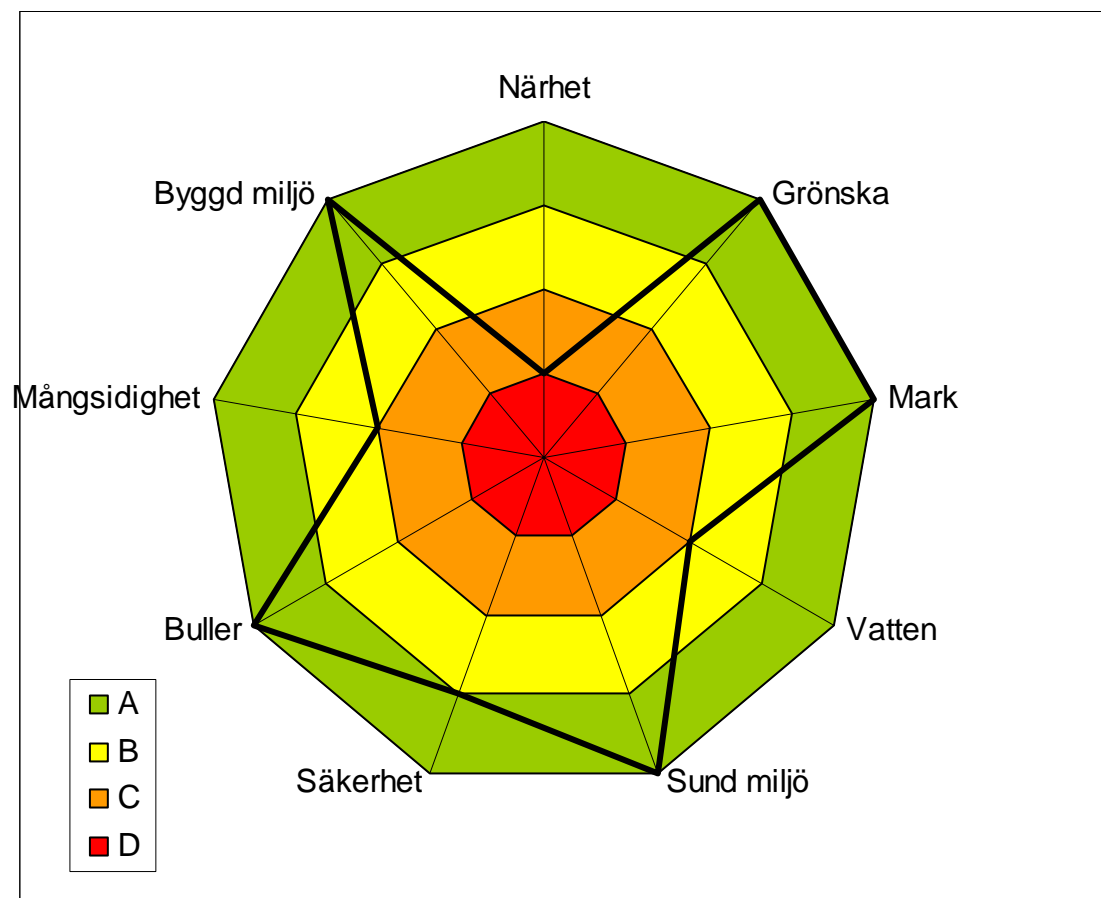
Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande bedöms inte ge 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 den totala effekten av planen är relativt liten, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsat till ca 37 småhus, samt tillhörande friytor och tillfartsvägar. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka några speciella särdrag i naturen. Kulturarvet i form av fornlämningar har undersökts och avgränsats i utsträckning. Fornlämningarna har påverkat planens utformning så att de mer värdefulla objekten sparas. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljö kvalitetsnorm (MKN) överskrids.

Här beskrivs planens konsekvenser, i enlighet med de riktlinjer som Västerås kommunfullmäktige beslutat gälla för planer mm. som kan antas påverka den yttre miljön.

Miljöros för platsen och den yttre miljön

Figuren redovisar Miljörosen för den nya bebyggelsen.



A= hög miljöanpassning, B= god miljöanpassning, C= norm nivå, D=dålig miljöanpassning. Enligt Miljörosen uppnår planen en *hög miljöanpassning* för kriterierna Buller, Byggd miljö, Grönska, Mark och Sund miljö. *God miljöanpassning* uppnås för kriteriet Säkerhet. För kriterierna Mångsidighet och Vatten uppnås *norm nivå*. Kriteriet Närhet får omdömet *dålig miljöanpassning*.

Kommentarer

Området bedöms ge bra förutsättningar för en god bebyggd miljö. Det finns inga hälsorisker och luften är ren. Gällande *Miljö kvalitetsnormer* för utomhusluft enligt Miljöbalken, för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon, bedöms inte överskridas med hänsyn till det lantliga och öppna läget, i kombination med de små trafikmängderna.

Risken för *lukstörningar* från lantbruket bedöms vara små. Avståndet till Abergas 2:8 nötproduktion och svinstallar är 900m och till Mycklinge gårds svinstallar över 2km.

Området blir relativt ensidigt, men möjlighet finns att inrymma kontor mm. i bostadshuset.

Läget innebär 3-6km avstånd till service i form av dagligvarubutik och restaurang. Förskole- och skolbarn är beroende av skjuts. Skolbussar stannar i området. Kollektivtrafiken finns nära men turtätheten är relativt låg.

Den föreslagna bebyggelsen innebär ett bilberoende för de boende, med ökade transporter och miljöbelastning, jämfört med mer centralt placerade bostäder.

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 i takfall.

Upplysning

Med carport avses byggnad avsedd för biluppställningsplats, som i sin helhet utgör öppen area, 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 ovan bygglovsbefriade åtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är Mälark AB genom Karin Schartau. Kartor och planillustrationer är ritade av Bo Karlsson och Karin Schartau. Stadsbyggnadskontoret har medverkat genom Hans Larsson.

Mälark AB

Karin Schartau

Bo Karlsson