



Sebastian Gårdendahl

Tel 021-39 15 55

Detaljplan för Vedbo 59, Eriksborg, Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

Planen består av en plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning.

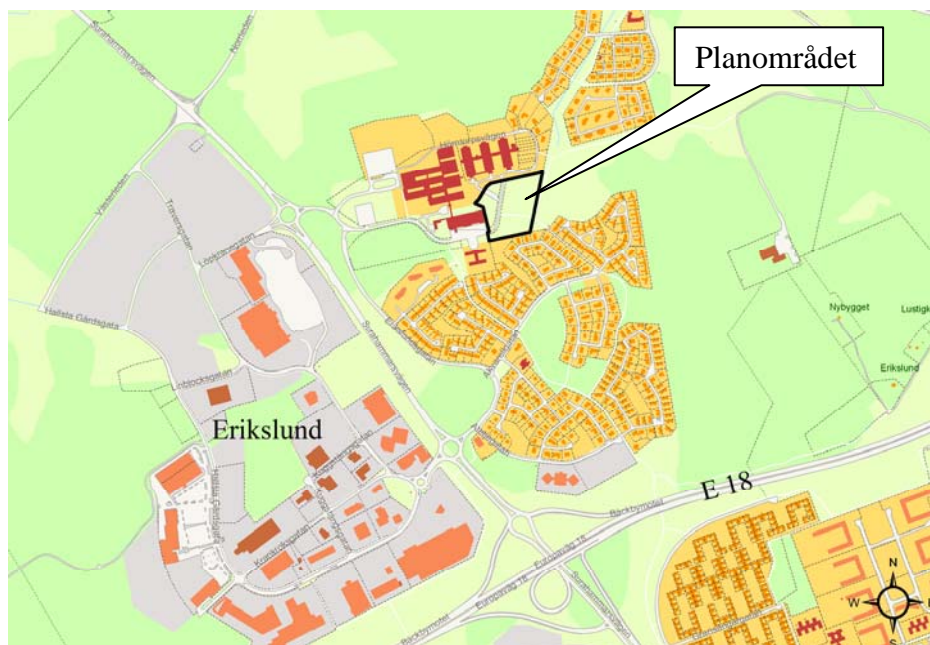
Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kompletterande familjebostäder i form av småhus på Eriksborg. Från att enbart gälla sjukhusändamål finns nu en kombination av friskvård, kontor och bostäder samt viss handel. Avsikten är att uppföra nya bostäder sydost om de f d sjukhusbyggnaderna.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger öster om riksväg 66 (Surahammarsvägen), ca 5 km nordväst om Västerås centrum. Detaljplanen omfattar ca 23 000 m².



Översiktsskarta

Markägoförhållanden

Fastigheten Vedbo 59 ägs av Landstinget Västmanland. AB Borätt har option att förvärva planområdet av Landstinget. Del av den kommunala gatan Hörntorpsvägen ingår i planområdet. Den är belägen på den kommunägda fastigheten Västerås 4:85, varav några mindre delar tas i anspråk som kvartersmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I ÖP 47 för Sätra anges området närmast norr om Eriksborg, som fornlämningsområde och rekommenderas att bli undantagen från exploatering. ÖP 47 tar även upp en förlängning av Vedbovägen mot Vallby. Den är aktuell för denna plan då den skall gå söder om f d sjukhusbyggnaden och avgränsar planen i norr. Översiktsplanen för Västerås tätort, ÖP 54, anger området som blandad stadsbebyggelse, där ny bebyggelse är möjlig att pröva.

Områdesbestämmelser

För Eriksborg finns områdesbestämmelser, Ob 1388, som vann laga kraft den 18 juni 2001. Bestämmelserna anger att området ska bebyggas med bostäder och arbetsplatser. Trafikmatning ska ske från Surahammarsvägen och Vedbovägen. Åtgärder får inte vidtas som försvårar tillkomsten av bebyggelsen.

I beskrivningen till områdesbestämmelserna anges att utbyggnaden av en vägförbindelse till Vallby skulle innebära stora fördelar för tillgängligheten till Eriksborg och för kontakten mellan stadsdelarna.

Detaljplan

Området är inte detaljplanelagt.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret 2007-04-24, § 97, i uppdrag att upprätta en detaljplan för ny småhusbebyggelsen på Eriksborg.

Bostadsförsörjningsprogram

Eriksborg finns upptaget i stadens bostadsförsörjningsprogram för 2008 -2010.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2007-04-24, § 97, 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 viss påverkan på miljön, då nya småhus kommer att uppföras. 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 har tidigare varit åkermark och är således ett flackt låglänt gräsbevuxet område. En mer kuperad och skogsklädd morän- och bergkulle sluter området Eriksborg mot norr. Då planområdet i huvudsak rör befintlig tomtmark är den ursprungliga vegetationen mycket liten. Större gräsytor omringar sjukhusbyggnaderna med

grupper av lövträd. Mellan äldreboendets huskroppar är gårdarna rikt bevuxna och skapar intima naturrum.



En av innergårdarna till byggnaderna för bl a äldreboende på Eriksborg

Markradon

Då området ligger på gammal åkermark antas risken för bergradon vara mycket liten. Kommunala mätningar i Hagabergsområdet, direkt österut, visar på mycket låga halter. Vid exploatering ska dock mätning av radon i mark och vatten genomföras av respektive byggherre.

Fornlämningar

Inom planområdet finns i sydväst två noterade fornlämningar, Västerås 117:2, en fornlämningsliknande lämning och Västerås 117:4, skärvhög.

Området har genomgått arkeologisk utredning av Riksantikvarieämbetet nr 220-3771-96. Två områden har bedömts vara av sådant värde att arkeologisk förundersökning ska ske vid exploatering.

Bebyggelseområden

Bostäder

Norr om planområdet finns byggnadskropparna i f d Västra Sjukhuset, som nu nyttjas bland annat för äldreboende. Öster om äldreboendet finns ett nyuppfört småhusområde. Söder om planområdet ansluter Erikslunds villaområde. I väster finns den byggnad, som tidigare användes för inlastning till sjukhuset, med en inglasad gång och en gångtunnel till huvudbyggnaden. Byggnaden används som lager.

Arbetsplatser

Arbetsplatser finns inom Eriksborg, huvudsakligen inom vård och omsorg och i det närliggande externcentret Erikslund.

Offentlig service

Eriksborg används för hälso- och friskvård med bland annat familjeläkarmottagning. Här finns även en restaurang. På Erikslund finns bland annat apotek. I Eriksborgs huvudbyggnad finns förskolan Eriksborg och planering sker för en friskola med förskoleklass t o m år 6. Direkt sydväst om planområdet finns Erikslunds förskola.

Kommersiell service

Inom Erikslund finns riklig kommersiell service det totalt 100 000 m² butiksytor med livsmedelsbutiker, övriga dagligvaror och sällanköpsvaror.

Stadsbild

Sjukhusbyggnaden är mycket väl inplacerad i landskapet och trots att den utgör ett dominerande inslag i miljön, uppstår ett harmoniskt samspel med omgivningen. De

stora grönytor runt byggnadskroppen är avgörande för att dess karaktär och inpassning ska kunna behållas. Man bör därför inte placera dominerande byggnader i dess närhet. De stora parkeringsplatserna framför huvudentrén ersätts med flera små parkeringsplatser, som då kan ligga närmare olika målpunkter och på så sätt anpassas bra till miljön. Den nya småhusbebyggelsen gör att de stora huskropparna blir något mindre dominerande i stadsbilden. Samtidigt sker en integration med befintlig villabebyggelse i söder och nordost.

Nya bostäder

Detaljplanen möjliggör ny småhusbebyggelse i två våningar. Illustrationen visar 24 gruppbyggda villor, men planen tillåter även parhus, kedjehus och radhus. Husen grupperar sig öster och väster om Hörntorpsvägen, med den huvudsakliga bebyggelsen på den östra sidan. Kvartersvägarna ansluts till Hörntorpsvägen.

Tillgänglighet

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

Byggnadskultur och gestaltning

Den befintliga byggnaden till f d Västra Sjukhuset är byggd på tidigt 1970-tal och är tidstypisk med sina stora volymer och institutionella karaktär. Byggnadernas kvaliteter och karaktärsuttryck har bevarats till idag. Öster om Eriksborg har nya friliggande villor och radhus uppförts som i formspråk anknyter till småhus som uppförts på närbelägna Hagaberg.

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.

Skyddsrum

Idag finns ett skyddsrum för 215 personer i vardera av de tre bostadslängorna, totalt 645 platser. Eriksborgsområdet finns inte medtaget i den av staden utarbetade risk- och skyddsplanen för Västerås. Nya skyddsrum behöver inte anordnas för närvarande.

Friytor

Lek- och rekreation

Inom planområdet har avsatts en särskild yta för lek. Stora gräsytor finns öster om planerade byggnader. Norr om byggnaderna Eriksborg finns grönytor som knyta samman bebyggelsen med det norra skogsområdet och Vedboskogen i öster.

Naturmiljö

Öster om planområdet ligger Vedboskogen, som nyttjas som ströv- och friluftsområde. Norr om Eriksborg ligger Mellanskogen, som är en viktig länk mellan Vedboskogen och Torpskogen norr om Norrleden. Kontakten mellan skogarna är en spridningskorridor för växt- och djurlivet. Skogsområdena är också rekreationsområden för de boende i Erikslund, södra Hagaberg, Eriksborg samt för Erikslund förskola. Den nya bebyggelsen har bra kontaktvägar till naturområden genom de gång- och cykelstråk som finns öster om planområdet.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykeltrafik ansluter idag till området via befintliga vägar från Erikslunds bostadsområde i söder samt Vallby i öster via Vedboskogen. När den kommande körförbindelsen mot Vallby utförs byggs gång- och cykelbana längs denna, där även busstrafik kan förväntas.

Gatunät

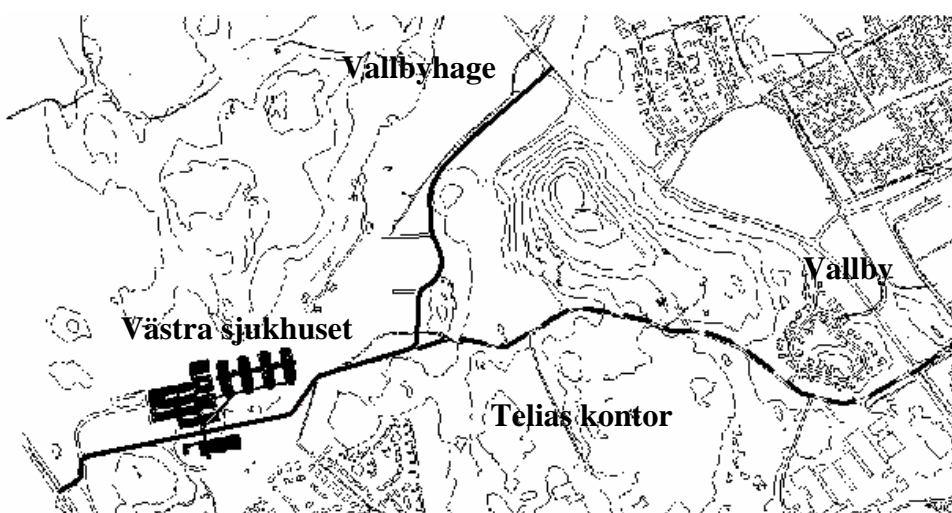
Tillfart sker från cirkulationsplatsen vid Surahammarsvägen via Erikslundsgatan och Hörntorpsvägen. Tillfart till den nya bebyggelsen sker huvudsakligen från nyanlagda kvartersgator och till en mindre del från Hörntorpsvägen. I detaljplanen tas en framtida förbindelseväg från Surahammarsvägen till Vallby upp till den del som berör aktuell detaljplan. Hörntorpsvägen förväntas få reducerad trafik när den nya förbindelsen mot Vallby byggs.

Kollektivtrafik

Området nås idag av busslinje 14 med turtäthet om 18-20 minuter, som har sin ändstation framför huvudentrén på f d sjukhusbyggnaden.

Parkering

All parkering sker på tomtmark.



Läge för framtida väg genom Vedboskogen med anknytning mot Vallby och ev. Hagaberg

Vedbovägen

En mindre väg genom Vedboskogen, Vedbovägen, trafikeras som gång- och cykelväg till Vallby av de boende i Erikslund och arbetande i Eriksborg. Dessutom nyttjar personal på Telia-Sonera vägen för biltransporter från Vallbyleden till TeliaSoneras anläggning i Vedboskogen. Vägen är idag inte anpassad för större trafikmängder. Busslinjen kan sammanbinda Eriksborg med Vallby via Vedbovägen. Bussen skulle då kunna nå Vallby centrum för att Erikslund, Hagaberg och Eriksborg respektive Vallby ska få en bättre tillgång till service och bättre bussförbindelser. Med etableringen av Erikslunds köpcentrum har servicenivån i Erikslund och Eriksborg höjts betydligt. Dessutom ökar möjlighet till ny service i Västra Sjukhusets gamla lokaler. En förbättrad väg genom Vedboskogen följer stadens intentioner beskrivna i Öp 47 gällande utbyggnad av bostäder kring Sätra och Vedboskogen. En viss konflikt, som måste beaktas, uppstår då Öp 47 samtidigt hävdar Vedboskogen som känsligt områ-

de för biologisk mångfald och en viktig resurs för rekreations- och friluftsliv. En framtida led mot Vallby kan komma att beröra fornlämningar och kulturmiljöer, varför vägen bör föregås av en arkeologisk utredning. Länsstyrelsen beslutar i frågan.

STÖRNINGAR

Buller

Trafikflödet vid det nya bostadsområdet har på Vedbovägen enligt tekniska nämndens stab beräknats bli 2000 fordon/dygn. Vid en hastighet av 50 km/h, som anses lämplig genom området, visar beräkningarna att vid en bullerdämpande vall på 0,5 meter över gata, blir den ekvivalenta ljudnivån 54 dBA 5 meter från vägmitt och den maximala ljudnivån 70 dBA.

Olycksrisker

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

Förutsättningar för räddningsingripande

Frankörningstider

Planen föreslår fastighetsindelning till friköpta småhus i tvåvåningsbyggnader, alternativt bostadsrätter, dvs grupp C-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Planområdet ska enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta flödeskapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter alternativt 900 l/min och med ett maximalt avstånd om 1 000 meter till närmaste brandpost.

Närmaste brandpost ligger vid Hörntorpsvägen, mellan Erikslunds förskola och landstingets inlastningsbyggnad. Kapaciteten är 1 200 l/min. Ytterligare en brandpost finns tillgänglig direkt väster om befintligt radhus på Vedbo 78. Kapaciteten är 600 l/min. Avståndet mellan brandposterna är ca 300 meter. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvatten inom planområdet.

Brandspridning

Huvudbyggnad, som placeras närmare tomtgräns än 4 m, ska utformas så att risk för brandspridning till grannbyggnader begränsas.

Vid garage, skärmtak och uthus, eller sådan del av huvudbyggnad, som placeras närmare tomtgräns eller en annan huvudbyggnad än 4 m, förutsätts att brandspridningen beaktas genom brandteknisk avskiljning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp kopplas till befintligt VA-nät. Ledningar har kapacitet att betjäna den tillkommande bebyggelsen. Befintliga VA-ledningar som tillhör Mälarenergi AB måste antingen flyttas eller så anpassas bebyggelsen efter ledningarnas läge. Projektering av VA-system ska ske i samråd mellan exploitören, Mälarenergi AB och Landstinget.

Dagvatten

Det befintliga ledningssystemet för dagvatten har begränsad kapacitet. För att minska belastningen på systemet krävs att dagvatten från planområdet fördröjs och utjämnas. Dagvatten från hårdgjorda ytor och tak ska inte avledas direkt till ledningssystemet.

Värme

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmenätet har tillräcklig kapacitet för att kunna försörja ca 200 lägenheter samt f d Västra Sjukhuset.

El

Planområdet kan anslutas till elnätet.

Tele

Planområdet kan anslutas till telenätet.

Bredband

De nya husen kan anslutas till stadsnätet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stad s lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall kan sorteras inom varje tomt. Plats för t ex sopskåp visas i detaljplanen. Där kan plats ordnas för insamling av material för återvinning, eventuellt även övrigt avfall.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen innebär ianspråktagande av obebyggd mark för byggande av småhus. Området bedöms ge bra förutsättningar för en god boendemiljö med närhet till grönområden, service och arbetsplatser. Inom Eriksborg blandas bostäder och arbetsplatser, boende för äldre och barnfamiljer. Infrastrukturen vad gäller vägar och ledningar finns på plats. Vid planeringen av Västra Sjukhuset utgicks ifrån en större expansion av sjukvården, varför fjärrvärme och VA-system har en överkapacitet i dag. Det kan vara fördelaktigt att utnyttja detta vid områdets utbyggnad.

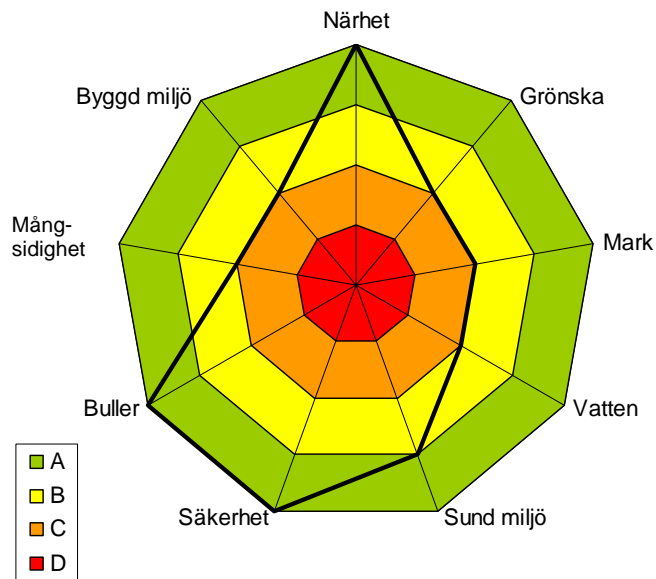
Miljöros för platsen och den yttre miljön

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 gängselagkrav, normer och råd.

Miljörosen visar acceptabla värden för mark, vatten, mångsidighet och byggd miljö.

Miljörosen visar goda värden för sund miljö.

Miljörosen visar mycket goda värden för närhet, säkerhet och buller.



Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer inte överskrids. Den nya bebyggelsen placeras med ett öppet landskap i öster. Området trafikmatas från en lokalgata med litet trafikflöde och som slutar i norra delen av planområdet. Planen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är stadsbyggnadskontoret genom planarkitekt Sebastian Gårdendahl. FFNS arkitektkontor har medverkat vid upprättande av illustrationskartan.

Stadsbyggnadskontoret

Sebastian Gårdendahl