



Anna Paterek
Tel 021-39 25 27

Detaljplan för kv Snaran, Nordanby, Västerås

PLANBESKRIVNING

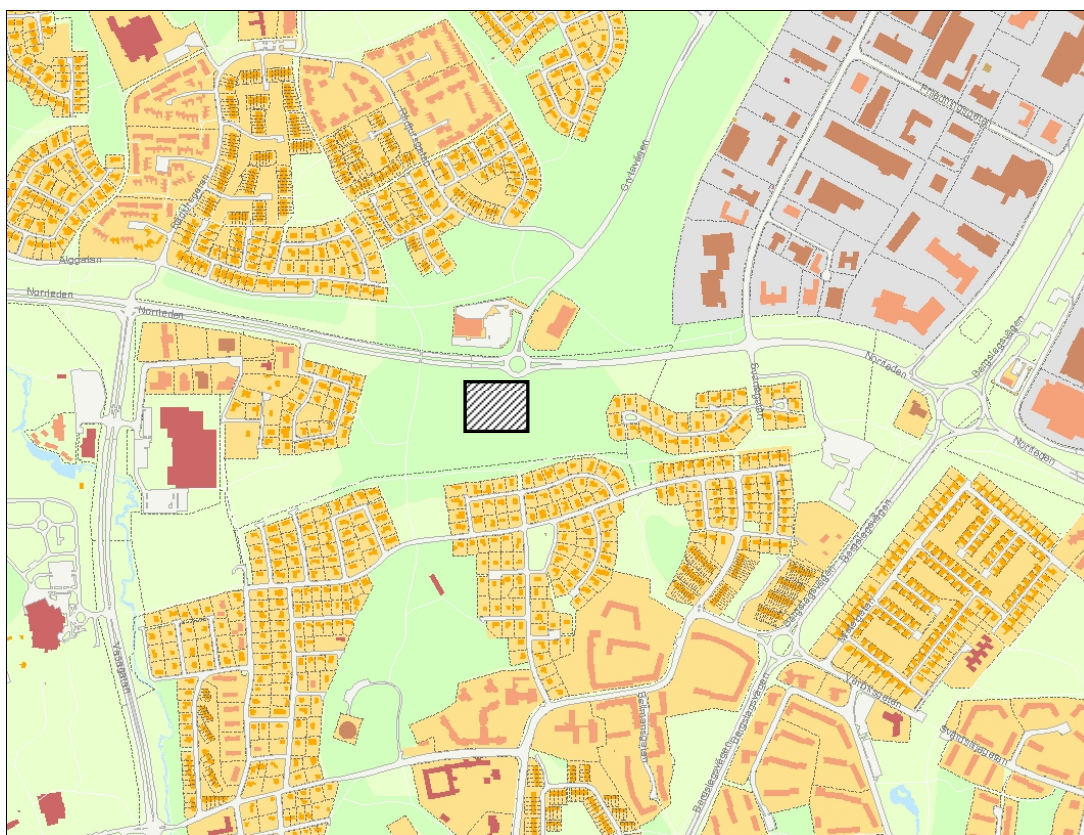
INLEDNING

Handlingar

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

Syfte och huvuddrag

Planen syftar till att bilda ett nytt kvarter för uppförande av bensintapp, restaurang mm.



Översiktskarta som visar planområdets läge

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger i den norra delen av stadsdelen Nordanby, söder om Grytamotet. Planområdet innefattar del av fastigheten Västerås 4:88.

Planområdet har en areal av ca 9 000 m².

Markägoförhållanden

Västerås 4:88 ägs av Västerås Stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen för Västerås tätort, ÖP 54. I Grönstrukturplanen utgör planområdet en mindre del i ett större område utmärkt som värdefullt grönt område.

Riksintresse

Planområdet berörs inte av riksintresse.

Detaljplan

Området är till större delen inte detaljplanelagt. För den norra delen av området gäller detaljplan Spl 780 J, där marken anges som område för trafik. Genomförandetiden har gått ut.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 19 september 2006, § 200, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2006-09-19, § 200, 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 §.

BAKGRUND OCH FÖRÄNDRING

Mark och vegetation

Natur

Norra delen av stadsdelen Nordanby utgörs här av lätt kuperad skogsterräng i anslutning till Norrleden.

CALUNA AB har i PM 2007-01-29 redovisat resultat av naturinventering i kv Snaran. Naturinventeringen visar att skogen där kv Snaran planeras har begränsade naturvärden. Dess landskapsekologiska värden är också begränsade med tanke på att området idag är markant avgränsad i alla väderstreck med en större bilväg i norr (Norrleden), en cykelväg i väster samt en större kraftledningsgata i öster och söder. Området är dock en del av det grönstråk som sträcker sig från Skallbergsparken i söder och norrut bort från Västerås centrum. Skogen har dock ett värde som strövområde för närboende att döma av stigar som finns i området. Det man kan ta hänsyn till vid exploatering är att lämna en ridå av träd mot den större stig som löper utmed områdets södra gräns samt utmed cykelvägen i öster. Detta håller också ihop det nämnda grönstråket i större utsträckning än om hela skogen tas ned.

Enligt Grönstrukturplanen i översiktsplan ÖP 54 säger riktlinjerna för värdefullt gröna områden, att innan detaljplaneprocessen eller bygglov prövas, ska området inven-

teras. Visar inventeringen att området innehåller rödlistade arter eller andra naturvärden ska hela eller delar av området undantas från exploatering. Den naturinventering som CALUNA AB har gjort, visar att villkoren i Grönstrukturplanen kan uppfyllas i detaljplanen.

Den planerade placeringen av bensintapp, som ligger relativt nära den befintliga gasledningen mellan Gryta avfallsstation och centrala Västerås, gör det möjligt att kunna beakta möjligheten att erbjuda biogas som drivmedel i framtiden.

Geotekniska förhållanden och markradon

Utförliga grund- och radonundersökningar bör göras i samband med exploatering. Planområdet ligger delvis inom normalriskområde och delvis inom lågriskområde för markradon enligt Markradonutredning för Västerås, 1987. Den visade bebyggelsen ligger inom lågriskområdet. Kompletterande radonundersökningar kan ev. erfordras.

Förorenad mark

Någon tung industri med miljöfarlig verksamhet inte funnits på platsen och inga kända föroreningar påträffades.

Miljö och hälsoskyddsförvaltningen ska underrättas vid fynd av markförorening vid anläggandets gång. Det är viktigt att anläggningen anmäls för miljöprovning till förvaltningen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns idag inga kända fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Stadsdelen Nordanby består huvudsakligen av småhusbebyggelse med bostäder. Norr om Norrleden ansluter stadsdelen Önsta-Gryta med ett par tusen bostäder.

Arbetsplatser

Inom närbelägna verksamhetsområdet Tunbytorp finns ett flertal verksamheter som industri, bilservice, handel med skrymmande varor och kontor.

Inom planområdet planläggs för pumpstation samt handel i form av en mindre restaurang men även lättare industri och kontor tillåts.

Inom avståndet 25 -50 meter från Norrleden tillåts endast uppförande av byggnader inom vilka människor inte vistas längre perioder såsom uthus, garage och skärmtak.

Kommersiell service

Vid Grytamotet finns dagligvarubutikerna ICA Grytan och Lidl.

Tillgänglighet

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

Det är mycket viktigt att man från början under planeringsprocessen beaktar en god tillgänglighet för funktionshindrade.

Stadsbild, gestaltning

Ny bebyggelse ska utformas så att den anpassas till områdets förutsättningar.

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

Skyddsrum behöver inte anordnas för närvarande.

Friytor

Rekreation

Ytor för utevistelse och rekreation finns inom naturområdena i direkt anslutning till planområdet.

Gator och trafik

Gång- och cykelvägar

Inom Nordanby och Önsta-Gryta finns ett väl utvecklat gång- och cykelvägnät (GC-vägnät). Gång- och cykelvägnätet ansluter till stadens överordnade GC-stråk till dagligvaruhandeln och mot stadens centrum.

Goda gång- och cykelvägsförbindelser ska uppnås till och från planområdet. Det är viktigt att gång- och cykelvägarna är väl synliga, gena och säkra att röra sig på.

En gång- och cykelanslutning krävs i samband med etableringen av en restaurangverksamhet. Den nya gång- och cykelvägen ska ansluta till den befintliga cykelvägen som finns i närheten av planområdets södra gräns.

Gatunät

Området trafikmatas från Norrleden.

Kollektivtrafik

Busslinje 17 trafikerar linjen Gryta – centrum. Närmaste busshållplats finns utmed Grytavägen ca 75 meter från planområdet.

Parkering

All bilparkering anordnas inom kvartersmark. Även cykelparkering ska finnas.

Varumottagning, in- och utfarter

Utfart från området sker mot Norrleden via ny av- och påfart från Grytamotet.

STÖRNINGAR

Verksamheten

Anläggningen är anmälningspliktig enligt miljöbalken. Anmälan görs till miljö- och konsumentnämnden i Västerås som är beslutande instans.

Olycksrisker

Planområdet ligger inom den zon från Norrleden inom vilken det enligt gällande översiktsplan, ÖP 54, ska göras en riskutredning vid nyexploatering.

Till planhandlingarna finns en riskutredning, ”Riskutredning för Kv Snaran, Västerås”, gjord av Fire and Risk Engineering Nordic AB i Västerås.

Inom ett avstånd av 0-25 meter från Norrleden föreslås ett helt bebyggelsefritt område. Från 25-50 meter föreslås ett område som endast tillåter byggnader inom vilka människor enbart vistas kortare perioder såsom uthus och garage.

De åtgärder som föreslås i utredningen har arbetats in i planhandlingarna. Den fullständiga utredningen finns att läsa hos Stadsbyggnadskontoret.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

Planen föreslår verksamhetsområde för bensintapp, restaurang m.m, dvs grupp E-bebyggelse. Inga restriktioner avseende framkörningstid finns för denna bebyggelse-typ enligt aktuellt handlingsprogram.

Brandvattenförsörjning

Enligt aktuellt handlingsprogram finns inga restriktioner angående brandvatten- försörjning vad gäller avstånd eller flöde för aktuellt planområdet.

Den brandpost som är närmast belägen planområdet finns i anslutning till gång/cykelbanan vid norra delen av Lidl's fastighet, ca 200 meter från aktuellt planområde. Övriga brandposter finns på ca 500 meters avstånd.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Byggnader 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.

Stora byggnader ska sektioneras med brandväggar så att brandspridning till närliggande byggnader kan hindras eller försvåras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheterna kan anslutas till VA - ledningsnätet. Det kan bli nödvändigt med pumpning av avloppsvattnet. Eventuell pumpning finansieras och sköts av exploatören/fastighetsägaren.

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns byggt i hela området.

Dagvatten

Dag- och spillvatten får vid förbindelsepunkten inte innehålla ämnen som överskrider gällande riktvärden.

Fettavskiljare krävs vid etablering av restaurangverksamhet.

Stora parkeringsytor eller annan förorenande verksamhet ska före utsläpp förses med oljeavskiljare. Oljeavskiljning ska ske på tomtmark.

Dagvatten ska omhändertas lokalt.

Värme

Fastigheterna kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Befintliga fjärrvärmeledning och fiberkablar (huvudkablar) inom planområdet ska beaktas.

EI

Fastigheterna kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Genom området i nord-sydlig riktning, ligger en högspänningskabel, som eventuellt behöver flyttas. Krävs flytten ska den bekostas av exploatören.

Tele

Fastigheterna kan anslutas till befintligt telenät.

Bredband

Fastigheterna kan anslutas till bredbandsnätet.

Längst planområdet finns viktiga kablar och detta bör beaktas.

Avfall

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

MILJÖKONSEKVENSER/KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

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. Trafikmängderna i planområdet är inte av sådan omfattning att luftkvaliteten i högre grad bedöms skilja sig från värden uppmätta i stadens centrala del.

Planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Selma Nylander. Från fastighetskontoret har Magnus Karlsson deltagit och från lantmäteriförvaltningen Melanie Heiland.

Stadsbyggnadskontoret

Lennart Gustafsson

S Nylander / Anna Paterek