



Handläggare
Anders Brunzell
Tel 021-39 10 54

Detaljplan för kvarteren Tegelbruket och Tegelladan, Framnäs, Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Syfte och huvuddrag

Planen syftar till att anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden och till att utöka byggrätten för att möjliggöra till- och påbyggnad av enbostadshus i kvarteren.

Planen medger även att högst 25 % av byggnadernas bruttoarea får inredas för kontor och hantverk.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet omfattar kvarteren Tegelbruket och Tegelladan i stadsdelen Framnäs. De aktuella kvarteren ligger sydväst om Björnövägen och angränsar i sydost mot Tegeluddsvägen. Delar av Tegeluddsvägen och Murtegelvägen ingår i planområdet. Planområdets areal är ca 11 400 m².



Översiktskarta

Markägoförhållanden

Villafastigheterna inom planområdet är i privat ägo. Gatumark i området ligger på allmän platsmark ägd av Västerås stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Planen strider inte emot översiktsplanen för utveckling av Västerås tätort, ÖP 54, antagen av kommunfullmäktige den 25 nov 2004.

Detaljplan

För området gäller detaljplan Dp 160 L, laga kraft 21 november 1952. Kvarteren är planlagda för bostadsändamål, friliggande enbostadshus i en våning.

Planens genomförandetid har gått ut.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2008-10-28, § 274, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för området samt att skicka ut den på samråd.

Planprogram

Planens syfte överrensstämmer med översiktsplanen och ett särskilt planprogram har därför inte upprättats.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2008-10-28, § 274, 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

Kvarteren Tegelladan och Tegelladan ligger i ett större område, där den gällande detaljplanen tillåter friliggande enbostadshus i två plan för större delen av området. Högst 1/5 av tomten får bebyggas. I kvarteret Tegelladan och det intilliggande kvarteret Tegelladan medges endast en våning. Trots detta har det i de bägge kvarteren uppförts flera byggnader i två våningar. Byggnader har även uppförts på mark, som enligt gällande plan inte får bebyggas.



Kv Tegelladan

Natur

Mark och vegetation

Kvartersmarken i området utgörs av villatomter med uppvuxna träd och buskar.

Radon

I samband med ny- och tillbyggnad ska radonundersökning göras om inte grundläggning sker på radonsäkert sätt.

Bebyggelseområden

Bostäder

I planförslaget medges bebyggelse i två våningar. Byggrätten utökas så att högst en fjärdedel av tomten får bebyggas. Mark som inte får bebyggas (punktprickad mark) anpassas i planförslaget till befintliga förhållanden och till den utökade byggrätten.

Befrielse från bygglov

Kontor och hantverk, högst 25 % av byggnadernas bruttoarea, får inredas utan bygglov. Verksamheter får inte bedrivas utomhus eller vara störande för omgivningen.

Carport om högst 25 m² och tak över uteplats med/utan enkel inglasning om högst 25 m² får uppföras utan bygglov.

Kommersiell och offentlig service

Planområdet ligger ca 1 km från dagligvaruhandel (Lidl) och ca 2 km från Viksängs centrum med kommersiell och offentlig service.

Tillgänglighet

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

Byggnadskultur och gestaltning

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

Ny- och tillbyggnaders utformning och exakta placering på tomten prövas vid bygglovansökan, liksom hur åtgärden påverkar områdets karaktär och eventuella olägenheter som åtgärden kan medföra. Målsättningen är att bibehålla områdets karaktär.

Effektiv energianvändning

Västerås stad eftersträvar att nya byggnader uppförs enligt principerna för lågenergihus.

För bostäder som uppvärms på annat sätt än elvärme (ex. fjärrvärme), är då den högsta tillåtna specifika energianvändningen 75 kWh/m²/år.

För bostäder som värms upp med elvärme, är då den högsta tillåtna nivån 50 kWh/m²/år.

Sunda hus

Byggmaterial 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

Ytor för utevistelse finns inom fastigheterna. Ytor för lek och rekreation finns även i omedelbar anslutning till planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Berörda delar av Tegeluddsvägen och Murtegelvägen regleras som lokalgata.

Utfart

Planområdets fastigheter har befintliga utfarter mot lokalgator.

Kollektivtrafik

Busslinjerna 10, 15 och 30 trafikerar Björnövägen. Närmaste busshållplats finns i omedelbar anslutning till planområdet.

Parkering

Parkering anordnas inom varje fastighet.

STÖRNINGAR

Buller

Riktvärde för vägtrafikbuller vid bostäder är 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maxnivå nattetid inomhus, 70 dB(A) maxnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

En trafikbullerberäkning har utförts för Björnövägen. Beräkningen visar att bullernivån vid gränsen för planområdets byggrätt mot Björnövägen ligger på 61 dB(A) ekvivalent nivå (75 dB(A) maximalnivå) vid fasad på andra våningen. Vid befintlig bebyggelse gäller att åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar bör avse fastigheter som exponeras av ljudnivåer över 65 dB(A) ekvivalentnivå utomhus för vägtrafikbuller.

En planbestämmelse införs innebärande att vid ny bebyggelse mot Björnövägen i kv Tegelladan ska minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, vara vänd mot tyst eller ljuddämpad sida (högst 45-50 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad).

Olycksrisker

Riskinventering

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

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstid

Planen består av villabebyggelse, d v s grupp D-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 20 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram för räddningstjänst brandvattenförsörjas från brandvattennät med minsta flödeskapacitet 600 l/min och med maximalt avstånd om 1000 meter till närmaste brandpost.

Närmaste brandposter finns på Tegelbruksvägen och Murtegelvägen inom planområdet. Befintlig brandpost bedöms ha tillräcklig kapacitet.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Byggnader inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås. Det kan ske genom att byggnader uppförs med inbördes skyddsavstånd, utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion eller genom en kombination av dessa.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele finns framdragna i kvarteret. Dagvatten ska tas om hand på egen tomt där detta är möjligt enligt Västerås stads policy.

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planändringen bedöms inte ge någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser. Den föreslagna möjligheten till utbyggnad sker inom naturens ramar. Den leder inte till större belastningar än vad naturen tål. Markanvändningen i stort inom planområdet förändras inte, karaktären av villasamhälle kvarstår.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt

Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov: ändrad användning till kontor och hantverk, högst 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas. Carport om högst 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 bygggrätt. Bygganmälan enligt PBL 9 kap 2 § skall göras även för ovan bygglovsbefriade åtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Anders Brunzell.

Stadsbyggnadskontoret

Lennart Gustafsson
Planchef

Anders Brunzell
Arkitekt