



Gunilla Åkerman
Tel 021-391649

Detaljplan för del av Herrgårdsängen, Gäddeholm, Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

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

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att pröva nybyggnation av ca 150 bostäder i form av styckebyggda småhus, gruppbyggda småhus och stadsvillor, dvs små flerbostadshus, söder om Gäddeholms herrgård.

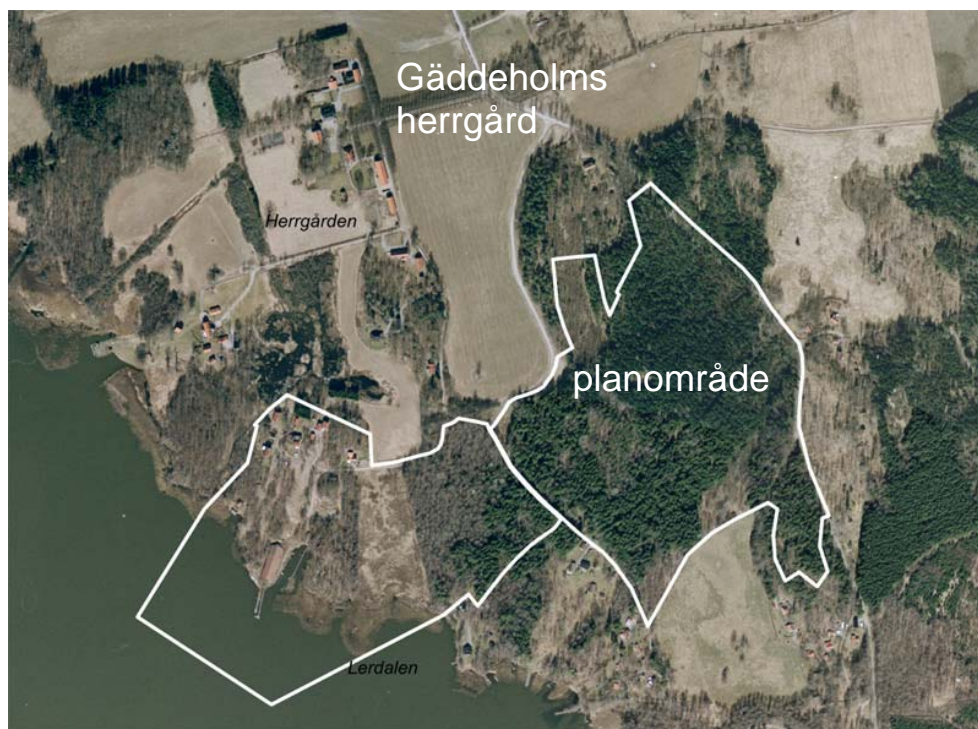
PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet är den första etappen vid utbyggnad av Gäddeholmsområdet. Det är beläget i kontakt med kulturlandskapet runt herrgården samt har närhet till Mälaren med bad- och båtplatser. En planläggning för bad och marina pågår ca 300 m sydväst om den föreslagna bostadsgruppen. Dessutom pågår ett återskapande av de öppna, betade markerna mot Mälaren omedelbart väster om planområdet.

Planområdet är 19 ha.





Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Geddeholms AB. Området kommer att förvärfvas av Västerås kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Översiktsplan för Gäddeholm, Öp 60, antogs av kommunfullmäktige 9 mars 2006 (Kfm §51). Planområdet har i översiktsplanen utpekats som den mest lämpliga första etappen vid utbyggnad av Gäddeholmsområdet. Kommunfullmäktige beslutade samtidigt (Kfm §52) att ta fram underlag för bildandet av ett kulturresevat för det området som i översiktsplanen utpekats som bevarandevärda natur- och kulturmiljöer med anknytning till fideikommisset.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset Mälaren med öar och strandområden.

Strandskydd

Strandskydd gäller för en mindre del av området.

Detaljplan

Området är inte detaljplanelagt.

Planuppdrag

Byggnadsnämndens beslutade 2005-12-20, § 310 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Planprogram

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

Bostadsförsörjningsprogram, strategisk plan

Projektet är medtaget i Västerås Bostadsförsörjningsprogram 2005-2007.

I Strategisk plan för Västerås stad 2004-2006 anges som effektmål för 2006 att planering är genomförd, som medger byggande av 50 lägenheter i Gäddeholm.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, upprättas därför inte enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap 18 §. Beslut är fattat i samband med planuppdrag.

BAKGRUND OCH FÖRÄNDRING

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av svagt kuperad, skogsbevuxen före detta betesmark. Dominerande trädslag är gran med tall i högre partier. Granen har till största delen avverkat under april månad. Området ligger till stor del i sydvästsluttning, med en fallhöjd på ca 15 m. Inslag av ädellövträd finns liksom andra kulturmiljöinslag som stenmurar, rösen och en f d järnvägsbank mellan tegelbruket och lertagen. I områdets sydvästra del finns möjlighet till utblickar mot Mälaren över de återskapade betesmarkerna mot Mälaren.

Området är beläget i direkt kontakt med kulturlandskapet runt herrgården med möjlighet till utblickar mot öppet kulturlandskap från stora delar av området. Det har närhet till Mälaren med bad- och båtplatser.

Ett återskapande av kulturhävdate, öppna marker pågår på sjösidan om vägen sydväst om planområdet och ska förbättras från sommaren. Detta område görs tillgängligt för friluftsliv i enlighet med intentionerna i förslag till översiktsplan för Gäddeholm.



Geotekniska förhållanden och markradon

Moränhöjden bedöms översiktligt vara stabil mark med bra grundläggningsförhållanden.

Geoteknisk undersökning av planområdet, som också innefattar radonundersökning, ska göras i sådan omfattning att geotekniker kan bedöma grundläggningsmetod och radonrisk för blivande bebyggelse.

Kulturmiljö

Området är beläget mellan två gamla, mindre vägar utpekade i kulturminnesvårds-

programmet (Västeråsbygden – ett program för kulturminnesvård, 1987). Strax söder om planområdet finns en gammal bebyggelsegrupp, Onsholmen, känd sedan 1600-talet samt en mindre grupp fritids- och permanentbostäder.

Tillkommande bebyggelse synlig från Onsholmen ska ta inspiration i traditionell lantlig utformning.



I samband med översiktsplaneringen togs en arkeologisk utredning fram som täcker största delen av planområdet: "Gäddeholmsområdet, Arkeologisk utredning delområde, etapp 1, Västmanlands Läns museum, Kulturmiljöavdelningen, Rapport A 2003:A60", Kaisu Anttila. Inga kända fornlämningar av vikt finns i området men de gamla stenmurarna utpekades som kulturlämning. Läns museet har hösten 2005 kompletterat materialet och konstaterar att även den gamla järnvägsbanken utgör kulturmiljöinslag som bör bevaras.

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Strandskydd

För den del av området närmast Mälaren som idag har strandskydd förutsätts att strandskyddet upphävs. Det sker genom särskild skrivelse om upphävande av strandskydd till länsstyrelsen under utställningstiden.

Syftet med strandskyddet bedöms inte påverkas negativt då området på sjösidan vägen återskapas som kulturhävdade, öppna marker och görs tillgängligt för friluftsliv i enlighet med intentionerna i förslag till översiktsplan för Gäddeholm. Området gränssar till område med bevarandevärd natur- och kulturmiljö med anknytning till fideikommisset. Kommunfullmäktige beslutade 9 mars 2006 (Kfm § 52) att ta fram underlag för bildandet av ett kulturresevat på Gäddeholm. Tillgängligheten till stranden och en utveckling av de biologiska värdena längs stranden är viktiga delar att utveckla inom reservatet.

Bebyggelseområden

Bebyggelse- och gatumiljön

Planen ger möjlighet att bygga ca 150 bostäder fördelade på ca 50 gruppbyggda småhus, ca 55 styckebyggda småhus och 28 lägenheter i 7 stadsvillor, dvs flerbostadshus med 4 lägenheter i varje. På planillustrationen redovisas dessutom en förskoletomt på 4500 m², vilken som alternativ kan användas för någon typ av gruppboende eller delas i småhustomter. Planen medger också en större andel flerbostadshus i stället för styckebyggda småhus.



De två gamla vägarna runt planområdet behålls och från dem föreslås fyra nya infarter till området. Gamla stenmurar skyddas i planen och utgör magnifika inramningar och entréer till området. Inom bebyggelseområdet byggs ett sammanhängande nät av smala, slingrande gator. Gaturummet formas av huvudbyggnaders fasader i gatulinje med förgård på båda sidor gatan. Husen placeras gruppvis antingen med gavel eller med långsida mot gata. Undantag kan finnas med tomter som har kort anslutning mot gata eller vid kuperad terräng, se kvalitetsprogram. Garage och carportar är in-dragna från gaturummet utom vid flerbostadshusen där carportar placeras närmast gata.

Gaturummen ordnas med fördel med häckar, staket eller murar mellan tomt och gata, se kvalitetsprogram.

Entréer eftersträvas mot gata.

Längs gator och parkstråk, belägna på kvartersmark, mellan tomterna finns möjlighet till utblickar mot Mälaren och kulturlandskapet vilket gör upplevelsen tillgänglig för fler än dem som får utblickar från sin fastighet. Olika hustyper och upplåtelseformer är också uppdelade inom området för att ge en rättvis fördelning av landskapets kvaliteter.



Genom området föreslås ett gång- och cykelstråk på allmän mark på den gamla järnvägsbanken vilken ger en bekväm och gen förbindelse till bad- och båtplatser för såväl boende i denna som kommande bebyggelseetapper.

Hus och tomt

Föreslagna tomter är relativt stora. De gruppbyggda husen har tomter på minst 600 m², de styckebyggda husen minst 1000 m² men oftast betydligt större. Byggrätten begränsas till 35 % av tomten för grupphuset respektive 20 % av tomten eller största byggnadsarea 300 m² för de styckebyggda. Tomten för förskola är ca 4500 m². Tomternas utformning och föreslagna husplaceringar anpassas till terrängen och till enstaka större träd framför allt ek och tall och till större stenblock eller rösen, se kvalitetsprogram. För att uppnå den önskade terränganpassningen har införts en planbestämmelse att byggnader skall anpassas efter terrängen och utförande av detta skall redovisas vid bygglov.

Färger på fasader och tak på bostadshus och komplementbyggnader ska harmoniera med omgivande natur, t ex falurött, ockra, svart, grått, brunt eller naturliga kulörer hos materialet. Klara eller starka färger som framhäver bebyggelsen i förhållande till natur och intilliggande bebyggelse, t ex rent vitt, får inte användas. Taktegel får inte vara glaserat. En planbestämmelse om utökad lovplikt för byte av kulör på tak och fasad införs för att garantera framtida boende att områdets utformning består och för att undvika konflikt.

Offentlig service

Förskola med möjlighet för 6 avdelningar planeras inom planområdet och beräknas öppnas 2008.

Den första F-6-skolan planeras vara klar 2009. Den föreslås i översiktsplanen lokaliseras tillsammans med 7-9-skola, bibliotek, idrottsanläggning, vårdcentral etc centralt på Gäddeholm, ca 700 m från planområdet. Fram tills första skolan byggts på Gäddeholm finns närmsta skola i Irsta. Gymnasieelever hänvisas till befintliga gymnasieskolor i Västerås.

Möjligheter att bygga äldreboenden och andra typer av bostäder för boende med särskilda behov ges inom bostadskvarteren såväl i denna plan som i kommande etapper.

Planillustrationen visar en förskola i planområdets norra del. Föreslagen tomt är ca 4500 m² och har goda förutsättningar för en bra lekmiljö såväl på tomten som på intilliggande naturmark. Angöring och parkering sker från såväl väg mot Fröholmen som inifrån bebyggelsegruppen. För att kunna rymma sex avdelningar behöver sannolikt intilliggande bostadstomter tas i anspråk.

Om det inte byggs en förskola på tomten ger planen möjlighet att bebygga denna med gruppboende eller dela den i bostadstomter.

Kommersiell service

Avståndet till Irsta med viss service är idag ca 8 km. Omfattande kommersiell service finns på Hälla ca 10 km från planområdet. De planerade nya vägarna gör avståndet mindre när de byggts. Någon omfattande etablering av större livsmedels- och sällanköpsbutiker inom Gäddeholm bedöms även på sikt som liten med hänsyn till närheten till Hälla. Två centrumlägen utpekas, där det norra trafikorienterade läget ca 2,5 km från denna plan främst har förutsättningar för etablering av mindre handel. Närservice i form av servicebutiker, frisörer, matservering föreningslokaler etc liksom annan bostadsanknuten service förutsätts inrymmas i bostadskvarteren. En större idrottsanläggning, allaktivitetshus/bibliotek, vårdcentral etc lokaliseras centralt i området ca 700 m från planområdet.

Tillgänglighet

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

Sunda hus

Byggmaterialen bör vara resurssnåla både i tillverknings- och byggprocessen. 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 småbarnslek finns fördelat inom området på fem platser.



Områden för rekreation finns i anslutning till planområdet. Via den överordnade gång- och cykelvägen genom området når man kulturlandskapet och herrgården med stranden, bad- och båtliv samt omgivande skogsområden. Vid badplatsen planeras en mindre bollplan ställas i ordning 2007. Idrottsplats planeras vid skolan och börjar iordningställas runt 2009. På sikt planeras ridstigar och skid- och motionsspår på Gäddeholm som separata system.

Naturmiljö

Inom planområdet, på såväl tomtmark som gemensam eller allmän mark, utpekas enstaka större träd, framför allt ek och i viss mån tall och björk, liksom gamla stenmurar som skyddas med planbestämmelse. Markens naturkaraktär och även andra träd än de som skyddas med planbestämmelse ska bevaras även på tomtmark och större stenblock och rösen ska visas extra hänsyn och bidra till områdets karaktär. Utpekade naturområden i anslutning till planområdet med uppvuxen och gammal skog som har höga biologiska värden och särskilda kvaliteter bevaras.

Bete kommer även framöver att finnas i närheten av bostäder. Bete är ett viktigt inslag för att upprätthålla det öppna landskapet och för att återskapa igenvuxna partier.

Gator och trafik

Omgivande gatunät, gång- och cykeltrafik

En ny väg, Gäddeholmsvägen, planeras via Stockholmsvägen förbinda Gäddeholm med staden. Den beräknas färdigställd 2009. Nya gator inom Gäddeholm kommer sedan att byggas i takt med att utbyggnaden fortskrider. På lång sikt planeras även en ny väg söder om flygfältet till Björnövägen.

En enkel gång- och cykelväg som förbinder Gäddeholm med staden via Björnövågen planeras vara färdigställd 2007. Cykelavståndet till centrum blir ca 11 km. Möjligheten att även bygga en gång- och cykelbana utmed nuvarande väg till Gäddeholm, väg 541, genom skogen redan 2007 utreds. En sådan gång- och cykelväg skulle avsevärt öka säkerheten för cyklister till Irsta och Stockholmsvägen. När Gäddeholmsvägen färdigställs ges den även en gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger idag långt från allmänna kommunikationer. I översiktsplanen föreslås linje 16 förlängas från Hälla från 2008, först via befintlig väg från Stockholmsvägen och senare via den föreslagna nya Gäddeholmsvägen från norr. Busslinjerna ska sedan successivt utvecklas i takt med att utbyggnaden fortskrider och nya gator byggs.

Inledningsvis planeras buss till planområdet via väg till Fröholmen för att i senare skede gå inne i kommande bostadsetapper ca 200 m från planområdet.

Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark.

STÖRNINGAR

Buller, trafik

Totalt antas bostäderna inom planområdet alstra 750 fordonsrörelser/dygn, vilket innebär ett trafikarbete med fem fordonsrörelser per lägenhet och dygn. Byggandet av det lokala vägnätet inom området Herrgårdsängen beräknas generera ca 75 transporter per dag under byggtiden. Arbetsresor för byggnadsarbetare tillkommer på ca 150 fordonsrörelser/arbetsdag.

Enligt undersökningen "Resvanor i Västerås 2001" är genomsnittslängden för lokala resor 3,6 km. Med boende på ca 15 km avstånd till centrum ökar stadens totala trafikarbete.

Den ökade trafiken, inklusive tung byggtrafik, ger också en ökad otrygghet framför allt för cyklister. Den nuvarande vägen till Gäddeholm avses förstärkas och förbättras med t ex mötesplatser. En tidigareläggning av byggandet av en gång- och cykelväg utmed nuvarande väg genom skogen utreds också för att så snart som möjligt lösa säkerheten för cyklister, se ovan under gång- och cykeltrafik.

På gatorna inom detaljplaneområdet antas trafiken fördelas till ca 200 fordon/dygn vilket ger en ekvivalent bullernivå på 55 dB(A) generellt ungefär vid väggkant. Maxnivån 70 dB(A) hamnar ca 8 m från vägmitt, även där gator korsas.

På uppsamlingsgatorna alldeles utanför planområdet, utom vägen i sydväst mot Mälaren, ligger ekvivalentnivån 55 dB(A) mellan 3-13 m från vägmitt beroende på trafikflöde och markprofil. Maxnivån 70 dB(A) hamnar 14-40 m från vägmitt.

Trafikbuller bedöms därmed inte utgöra något problem inom planområdet. Vid lokalisering av uteplatser kan hänsyn till bullerfrågan behöva tas i några mer utsatta lägen.

Nuvarande väg till Gäddeholm, väg 541, utsätts för en ökad trafik när ny bebyggelse lokaliseras på Gäddeholm. Befintlig bebyggelse utmed vägen utsätts för ökade bullernivåer. Som exempel har bullerberäkning gjorts vid Älby 1:2. Här bedöms den

ekvivalenta bullernivån öka från 48 till 54 dB(A) under den period som Herrgårdsängen byggs, dvs inklusive byggtrafiken. För bebyggelsen vid Limsta 1:11 ökar den ekvivalenta bullernivån från 56 till 63 dB(A) under byggtiden med en hastighet på 70 km/tim. När detaljplaneområdet är färdigbyggt sjunker nivån igen. För Limsta 1:11 är ekvivalentnivån redan idag högre än riktvärdet för nybyggnation, 56 dB(A). Men en sänkning av hastigheten till 50 km/tim ökar ändå bullret när Herrgårdsängen bebyggs till 59 dB(A). Både före och efter byggande vid Herrgårdsängen klaras dock riktvärdet 65 dB(A) vad gäller krav på åtgärder för befintlig bebyggelse. Någon typ av åtgärder för att minska olägenhet av buller bör ändå vidtas här.

Området berörs inte av flygbullerzonen runt flygplatsen. Vad gäller flyg med mindre flygplan, s.k. VFR-flyg (skolflyg och allmänflyg), finns ingen på motsvarande sätt definierad bullerzon och inte heller tydligt angivna flygvägar. VFR-planen bullrar inte i teknisk mening (mätt i decibel) i samma omfattning som trafikplanen. Även VFR-flyg har dock restriktioner. Trots det har klagomål och synpunkter på buller från VFR-flyg funnits länge och även framförts i samband med planeringen av Gäddholmsområdet. En dom i miljödomstolen under 2005 begränsar omfattningen av skolflyget i förhållande till dagens läge. Västerås Flygplats kommer därför att under 2005-06 söka få till stånd en ändring i det villkor i verksamhetstillståndet som begränsar skolflygrörelserna till 15000 st/år.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Förutsättningar för räddningsingripande

Frankörningstider

Planen föreslår grupphusbebyggelse med småhus och flerbostadshus i maximalt två våningar. Räddningsstyrkans frankörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Planområdet skall brandvattenförsörjas i enlighet med "Handlingsprogram för räddningstjänst". I detta område skall finnas brandposter med minsta kapacitet 900 l/min och med maximalt inbördes avstånd på 1000 m.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att försörjas med kommunalt vatten och avlopp via nya ledningar från stadens nät.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt genom t ex infiltration på tomtmark. Takavvattning löses med stuprörsutkastare. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds i möjligaste mån till befintliga diken. Ledningsnätet för dagvatten dimensioneras efter husdräneringar samt vid behov även för gatuvatten och hårdgjorda ytor.

Värme

Bostadshusen ska vara välisolerade och energisnåla, liksom vitvaror och installationer. Bostäder ska vara utformade så att byggnadens specifika energianvändning exklusive hushållsel högst uppgår till 110 kWh per m² golvareal.

Området planeras preliminärt att uppvärmas med småskaliga lokala värmelösningar, baserad på biobränsle o dyl., som i ett senare skede kan anslutas till stadens ledningsnät.

EI

Utbyggnaden kräver till- och ombyggnad av befintligt elnät.

Tele, bredband

Utbyggnad av bredbands- och telenät till området planeras.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Bioavfall och restavfall liksom förpackningsmaterial ska sorteras inom gemensamhetsanläggning i miljöbod. Tre miljöbodar vid infarter till området planeras.

På sikt planeras ett återbruk på Gäddeholm.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ekologiska konsekvenser

Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka speciella särdrag i naturen eller kulturarvet, vilka tidigare utpekats i översiktsplanen.. Viktigt är dock att skydda de naturområden med höga naturvärden som ligger mellan bostäderna och intressanta utblickar över Mälaren.

Den kvarvarande granskog på före detta betesmark som finns i området försvinner när det bebyggs. En del gammal ek och tall liksom stenmurar skyddas med hjälp av planbestämmelser. Även en del björk och hassel liksom odlingsrösen kan bevaras. Det ger förutsättningar att till viss del återskapa hagmarkskaraktären.

Områdets läge, i sydvästsluttning mot Mälaren, ger goda förutsättningar för ett resurssnålt byggande med goda sol- och ljusförhållanden, bra kontakter mellan ute och inne och med goda utsiktsslägen.

Massor som uppkommer i samband med byggande bör i första hand användas inom planområdet och i samband med byggande av badplats och småbåtshamn.

Transporter mellan staden/arbetsplatsen och bostaden innebär en ökad miljöbelastning i förhållande till ett bostadsbyggande närmare Västerås centrum. I takt med att stadsdelen får fler invånare ges förutsättningar till en utökad kollektivtrafik och därmed mindre miljöbelastning.

Sociala konsekvenser

Inom området ges möjligheter till ett varierat bostadsutbud, från små flerbostadshus med hyresrätt till gruppbyggda småhus på mindre och styckebyggda småhus på stora tomter, vilket kan passa olika typer av hushåll. Sannolikt får området ändå en relativt ung befolkningsstruktur.

Under den första tiden av utbyggnaden av Gäddeholm kommer nuvarande vägar att användas med endast små förbättringar. En tidig utbyggnad av gång- och cykelbana utmed nuvarande väg till Gäddeholm, väg 541, genom skogen redan 2007 skulle avsevärt öka säkerheten för cyklister till Irsta och Stockholmsvägen.

Kommersiell och social service kommer inte att finnas i närheten förutom förskola som planeras i området från början.

Mindre mötesplatser i form av små parker skapas inom området. Den kommande badplatsen och småbåtshamnen i närheten kommer också att bli en samlingspunkt

för boende i området.

Tillgången till områden för rekreation i anslutning till området blir mycket god. Den del av planområdet som idag har strandskydd är beläget ”innanför” allmän väg. Syftet med strandskyddet bedöms inte påverkas negativt då området på sjösidan vägen återskapas som kulturhävdate, öppna marker och görs tillgängligt för friluftsliv i enlighet med intentionerna i förslag till översiktsplan för Gäddeholm.

Kulturella konsekvenser

Planområdet är beläget utanför det område som i översiktsplanen utpekats som bevarandevärd natur- och kulturmiljö.

Bebyggelsens påverkan på landskapsbild och kulturmiljö blir liten med de utformningsbestämmelser som införts i planen.

Planen ger förutsättningar för en viss mångsidighet och integration med ett småskaligt och varierat bostadsutbud med olika upplåtelseformer. Det ges även möjlighet till förskola, gruppboende och kontor och icke störande hantverk.

Ekonomiska konsekvenser

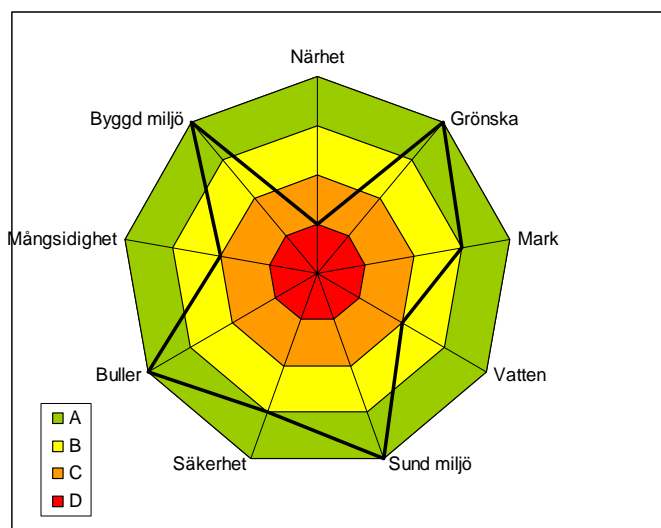
Planen tillgodoser en liten del av den stora efterfrågan på småhus som finns i Västerås. Goda förutsättningar skapas för att ge Västerås ett attraktivt bostadsområde med höga boendekvaliteter så som närhet till Mälaren med bad och båtliv, ett levande betes- och odlingslandskap och till herrgården med intressanta natur- och kulturmiljöer.

Planen medför stora investeringar i vatten och avlopp, värme, el etc men ger i gengäld också nuvarande bebyggelse i omgivningen tillgång till dessa faciliteter. Där emot medför bebyggelsegruppen inte att någon ny väg byggs eftersom befintlig väg förbi herrgården klarar ett tillskott om 100-150 bostäder med vissa förstärkningsåtgärder.

En utökad kollektivtrafik innebär kostnader för staden. Trots det kommer transporter mellan staden/arbetsplatsen och bostaden bli en tung post för familjer som flyttar hit.

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. Här visar miljörosen mycket hög miljöanpassning för kriterierna byggd miljö, sund miljö, buller och grönska, god miljöanpassning för mark och säkerhet. Normvärdet uppnås för mångsidighet och vatten och dåliga värden visas för närhet.



Sammantaget bedöms området ge förutsättningar för en god bebyggd miljö. Området ligger dock långt ifrån service även om en förskola planeras in.

Risken för lukt och andra störningar från lantbruket finns men bedöms som små eftersom stallar för Gäddeholms 260 mjölkkor och 240 ungdjur ligger på ca 500 m avstånd. Ungdjur liksom får kommer att beta i direkt anslutning till planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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 enkel inglasning om högst 25 m². Solfångare i takfall.

Utökad lovplikt gäller: byte av material och kulör på tak och fasader.

Uppllysning

Med carport avses byggnad för biluppställningsplats, som i sin helhet utgör öppenarea, dvs. endast en långsida och kortsida får förses med vägg. Carport och tak över uteplats som bygglovbefriats 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 Gunilla Åkerman. Kartor är ritade av Nina Pisto Berg.

Stadsbyggnadskontoret

Gunilla Åkerman

Lennart Gustafsson