



Elenor Lennartsson

## Detaljplan för Skultuna Prästgård 1:161, Västerås

### PLANBESKRIVNING

#### INLEDNING

##### Handlingar

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

##### Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att tillåta 41 fastigheter att bildas av det som idag är en fastighet. Detta så att friköp av bostadsrätter kan ske.

#### PLANDATA

##### Läge och omfattning

Planområdet är beläget i sydvästra Skultuna, ca 14 km från Västerås stad. Areal för området är 19427 kvm.



*Översiktskarta*



### **Markägoförhållanden**

Fastigheten inom planområdet ägs av Brf Logtorp.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

#### **Översiktsplan**

Kommuntäckande översiktsplan ÖP 52 antagen den 27 augusti 1992 anger område med stort bebyggelsestryck och eventuell ny bebyggelse bör föregås av en detaljplan.

#### **Riksintresse**

Planområdet ligger i ett område som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården.

#### **Detaljplan**

För området gäller detaljplan DP 1082 L antagen den 1 mars 1990. Genomförandetiden har gått ut. Marken är planlagd för bostäder.

#### **Planuppdrag**

Byggnadsnämndens beslutade den 2007-09-18, § 227, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

#### **Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan**

Byggnadsnämnden har i beslut 2007-09-18, § 227, 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 inte att innebära en påverkan på miljön, då det bildas 41 fastigheter av det som idag är befintliga bostadsrättslägenheter. 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**

Omkringliggande områden på norra och östra sidan är naturmark. På den västra sidan finns åkermark som sluttar ner mot Svartådalen.

#### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### Bebyggelseområden

#### **Bostäder**

På planområdet finns idag bostäder och nybyggnader kan inte utföras. Husen är bostadsrätter. Förut har här varit tjänstemannabostäder, varav några gick under benämningen Vansbrovillorna. Inspirationen till husen har hämtats från de intilliggande arbetarbostäderna och traditionella material och färger har används. Bebyggelse ska behålla sin utformning och färg så att karaktären bevaras.

#### **Service**

Kommersiell och offentlig service finns på ca 1000 m avstånd, i Skultuna centrum.

#### **Tillgänglighet**

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

#### **Byggnadskultur och gestaltning**

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

#### **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**

Mindre lekplats finns på området.

#### **Naturmiljö**

Det finns god närhet till natur. Norr och öster om området finns skog och väster om området finns åkermark.

### Vattenområden

Svartån finns väster om planområdet.

### Gator och trafik

Midvintergatan leder till bostadsområdet. Parkering finns i utkanten av området, inne i området är biltrafik förbjuden. Det finns endast gångstigar inom området.

#### **Kollektivtrafik**

Busslinje finns utefter Västeråsvägen. Avståndet är ca 400 meter.

#### **Parkering**

Parkering anordnas inom kvartersmark.

## STÖRNINGAR

### 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

#### *Framkörningstid*

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

#### *Brandvattenförsörjning*

Planområdet skall 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 1000 meter till närmaste brandpost.

Närmaste brandpost ligger vid korsningen Midvintergatan – Sommarvägen. Ytterligare en brandpost finns tillgänglig i terrängen väster om Bruksvägen. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvatten inom planområdet.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

### Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

### Tele

Fastigheten är ansluten till telenätet.

### Bredband

Fastigheten kan anslutas till bredbandsnät

### Avfall

Avfall kan hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbod eller liknande.

### **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 ett sådant vis att gällande miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

Planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planens genomförande innebär inga nya konsekvenser för miljön och planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken.

### 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, högst 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas. Tak över uteplats med/utan enkel inglasning om högst 25 m<sup>2</sup>. Solfångare.

### Uppllysning

Tak över uteplats som bygglovsbefriats får uppföras utöver i planen angiven byggrätt. Byggnmälan enligt PBL 9 kap 2 § ska göras även för ovan bygglovsbefriade åtgärder.

### *Skydd mot brandspridning mellan byggnader*

Bostadslägenheter ska avskiljas inbördes så att brandspridning förhindras i 60 minuter.

Nya byggnader som uppförs närmare gränsen mot en granntomt än 4,0 meter, ska utformas så att risken för brandspridning till byggnader på granntomten begränsas.

Nya komplementbyggnader, större än 10 kvm, som uppförs närmare än 4,0 meter från bostadslägenheter i småhus, skall avskiljas så att brandspridning till eller från småhuset förhindras i minst 30 minuter.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom fysisk planerare Elenor Lennartsson samt chefsarkitekt Ragnar Voigt.

### Stadsbyggnadskontoret

Ragnar Voigt

Elenor Lennartsson