



Sebastian Gårdendahl

Tel 021-39 15 55

Detaljplan för Idrotten 1, Rönaby, Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

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

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av seniorbostäder, kontor och/eller skola på fastigheten Idrotten 1. Vidare ska möjligheten att skapa ytor för handel inom området eller i dess närhet utredas. Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger i sydvästra delen av Rönaby mellan Skultunavägen och Rönbyvägen, och omfattar fastigheten Idrotten 1.

Planområdets areal är ca 9100 kvadratmeter.



Översiktsskarta. Planområdet är markerat med röd linje.

Markägoförhållanden

Fastigheten Idrotten 1 ägs av Västerås stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med ÖP 54. I översiktsplanen pekas området ut som område för blandad stadsbebyggelse där ny bebyggelse är möjlig att pröva.

Enligt bilagan *Det byggda kulturarvet* till ÖP 54, ingår fastigheten i område med värdefull bebyggelsemiljö. Kompletterande bebyggelse kan ofta uppföras i dessa områden, men både stadsplan och enskilda byggnader får inte förvanska områdets tidsanda eller karaktär. Samspelet med grönskan ska särskilt uppmärksammas.

I bilagan *Grönstrukturplan* till ÖP 54, är det angränsande grönområde i söder och öster utpekade som värdefullt grönt område. Vidare utpekade grönområdet som en värdekärna för den biologiska mångfalden i staden samt som natur- och rekreationsområde för stadsdel och närområde. Området är en del av ett större sammanhängande gröonstråk.

Detaljplan

För området gäller detaljplan Pl 624 J, fastställd den 30 november 1970. Planbestämmelsen för den berörda fastigheten är enligt gällande detaljplan allmänt ändamål.

Planuppdrag

Byggnadsnämndens beslutade den 2008-03-18, § 74, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Planprogram

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

Bostadsstrategiskt program

Projektet är medtaget i Västerås bostadsstrategiska program 2009-2011.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2008-03-18, § 74, 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 påverkan på miljön, då ett nytt flerbostadshus kommer att uppföras på fastigheten. 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 är tidigare exploaterat. Marken är flack och den obebyggda delen av

området utgörs till största delen av hårdgjord yta och gräsmatta. Utmed Skultunavägen finns det några lönnar planterade på rad. I övrigt finns det på fastigheten några mindre grupperingar med lönnar och andra lövträd.

I sydost gränsar planområdet till grönområdet Åshagen. Det är beläget på ett höjdparti med branta sluttningar och är bevuxet med löv- och blandskog. Grönområdet är i Grönstrukturplanen utpekad som ett värdefullt grönt område och en värdekärna för den biologiska mångfalden i staden, samt som ett viktigt natur- och rekreationsområde för stadsdel och närområde. Det är en del av ett större sammanhängande grönsutråk genom staden. Grönområdet har förbindelse med Önstaskogen strax öster om Rönaby.

I nordost finns en liten gräsbevuxen allmänning med lövträd planterade längs med Rönbyvägen.

I nordväst, mellan Skultunavägen och Rönbyvägen, finns en gräsbevuxen skyddsvall. Vallen har varierande planteringar av buskar och träd.

Den västra sidan om Skultunavägen är bevuxen med lövträd och buskar vilket förhindrar insyn till bostadsområdet på Billsta.

Sammanfattningsvis är planområdet i stort sett omgärdat av grönområden eller natur i alla väderstreck, vilket ger det ett vackert och lummigt läge i stadsdelen.

Vattenområden

Dagvatten ska tas om hand lokalt och infiltreras på tomtmark. Med rätt utformning bidrar infiltrationsdammen till att höja rekreations- och naturvärdena på tomten.

Geotekniska förhållanden och markradon

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon enligt Markradonutredning för Västerås, 1987. Kompletterande grund- och radonundersökningar erfordras.

Förorenad mark

Inom planområdet har det tidigare funnits verksamhet för jordbruks- och verkstadsändamål som kan ha medfört markföroreningar. Undersökning av markföroreningar erfordras.

Fornlämningar

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

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

I nuläget finns det inga bostäder inom planområdet. På fastigheten finns ett äldre byggnadskomplex med delar som skiljer sig åt i stil och form. Huvudbyggnaden har lantgårdskaraktär med sadeltak, röd träpanel och sockel i ljus puts och var ursprungligen inseminationsstation för nötkreatur. Sammanbyggt med huvudbyggnaden är två verkstadsliknande byggnader i lättbetong med stora fönsterpartier och platt tak. Gemensamt för de olika byggnadskropparna är färgskalan samt deras dåliga skick. Fastigheten inrymmer även ett antal mindre komplementbyggnader såsom skjul och förråd.

Fastighetskontoret har gjort bedömningen att det är mer lämpligt att riva byggnaderna än att rusta upp dem, vilket möjliggör för annan användning av fastigheten. I nu-

läget används de för AMA:s yrkesskolas verksamheter och inrymmer bland annat snickeriverkstad och syateljé. AMA:s verksamhet ska under av året flyttas till nya lokaler.

I östra delen av planområdet finns en mindre teknikbod som ägs av Telia-Sonera. Byggnaden kommer att finnas kvar.



Befintlig bebyggelse sett från norr.

Ny bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet ska enligt planen ersättas av seniorbostäder. Den nya bebyggelsen är tänkt att bestå av tre huskroppar i tre våningar som grupperas vinkelrätt kring en stor inglasad gård. Byggnaderna placeras med kortsidorna av bostadsdelarna mot Skultunavägen, för att minimera de negativa effekterna från vägtrafikbullret samtidigt som en vackrare utsikt från lägenheterna fås. Placeringen optimerar även solförhållandena för vinterträdgården. Entrén förläggs till den mittersta byggnadskroppen där ett centralt trapphus med hiss finns, från vilket lägenheterna kan nås via loftgångar på insidan av byggnaderna. Byggnaderna är tänkta att inrymma 48 bostadsrättslägenheter för de något äldre. Lägenheterna är genomgående och fördelade på två respektive tre rum och kök.

Den centrala inglasade gården med ett anpassningsbart klimat har funktionen av vinterträdgård med rekreationsmöjligheter och plats för socialt umgänge för de boende.



Illustration på föreslagen bebyggelse.

Offentlig och kommersiell service

Möjligheten att tillskapa ytor för handel inom planområdet, såsom närbutik, har utretts. Bedömningen att det inte finns tillräckligt med utrymme för detta ändamål i kombination med den föreslagna bostadsbebyggelsen inom planområdet har gjorts. Planen medger kontor och skola som användningssätt för att skapa flexibilitet om förutsättningarna för bostadsbebyggelsen förändras i framtiden.

I områdets direkta närhet finns det varken offentlig eller kommersiell service. Utmed Norrleden finns dock flera livsmedelsbutiker inom ett avstånd på ett par kilometer.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar och friytor enligt gällande lagstiftning. Husen är från början förberedda för anpassning till rörelsehindrade.

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.

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.

Energianvändning

Västerås stad har som mål att nya byggnader uppförs enligt principerna för lågenergihus.

Enligt beslut i Kommunfullmäktige är följande nivåer de högsta tillåtna för att definieras som lågenergihus i Västerås. För bostäder som uppvärms på annat sätt än elvärme (ex. fjärrvärme), är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 75 kWh/m²/år.

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

För lokaler som uppvärms på annat sätt än elvärme (ex. fjärrvärme), är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 70 kWh/m²/år.

För lokaler som värms upp med elvärme, är den högsta tillåtna nivån 50 kWh/m²/år. Byggherren uppger att energianvändningen för föreslagen bebyggelse är ca 80 kWh/m² golvarea och år, inklusive 15 % marginal.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anordnas för närvarande.

Friytor

Rekreation och naturmiljö

Ytor för rekreation finns i den inglasade innergården på ca 1 500 m² som innehåller bland annat promenadslänga, boulebana, grillplats och små odlingslotter. På tomten

finns utrymme för uteplatser. I anslutning till planområdet finns Åshagens grönområde med vidare förbindelse mot Önstaskogen

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i korsningen mellan Skultunavägen och Rönnbyvägen. Skultunavägen är huvudled för trafik till och från Skultuna. Vägen har karaktär av landsväg där gaturummet definieras av den omgivande grönskan, de höga belysningsstolparna och skyddsvallen i öster. Hastigheten varierar mellan 50 och 70 km/h. Enligt trafikmängdsmätningar från år 2004 passerar 9 938 fordon/dygn fastigheten på Skultunavägen. Andelen tung trafik är 6 %.

Vägtrafikförbindelserna med resten av staden är goda och framkomligheten är hög. Angöring till tomten anordnas via Rönnbyvägen, som längs den berörda sträckningen fungerar som infartsgata med en hastighetsbegränsning på 30 km/h.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelförbindelserna med omgivande stadsdelar är väl utbyggda. Utmed Skultunavägen finns det en separerad gång- och cykelväg. Strax norr om planområdet finns en gång- och cykeltunnel under vägen. Öster om planområdet finns flera separerade gång- och cykelstråk.

Kollektivtrafik

Området har mycket goda kollektivtrafikförbindelser. Busshållplatser finns i direkt anslutning både på Rönnbyvägen och på Skultunavägen som trafikeras av flera busslinjer.

Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark. Enligt illustrationen anläggs 47 parkeringsplatser varav tre för rörelsehindrade.

STÖRNINGAR

Buller

I översiktsplan för Västerås tätort (ÖP 54) anges följande riktlinjer för bullernivåer vid planering för nya bostäder:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vissa avsteg från normerna kan vara motiverade i stadsmiljöer som av andra skäl är lämpade för bostadsbebyggelse. Om sådana skäl föreligger ska det vara möjligt att bebygga bullerdrabbade områden under förutsättning att en s k tyst sida tillskapas. Tyst sida innebär ett avsteg från gällande riktvärden. Högre bullernivåer accepteras på den bullerstörda sidan om bebyggelsen och lägenhetslösningarna är utformade så att huvuddelen av boningsrummen kan förläggas till en tystare sida där hårdare krav än de generella riktlinjerna ställs. Ekvivalent ljudnivå på tyst sida får inte överstiga 45 dB(A), i undantagsfall mindre än 50 dB(A).

Skultunavägen är en relativt hårt trafikerad gata med en trafikmängd på ca 12 000 fordon per dygn (ÅMD) varav andel tung trafik utgör 6 %. På Rönnbyvägen är mot-

svarande siffror 1 000 respektive 5 %. Hastighetsbegränsningarna utanför fastigheten är 50 km/h. Siffrorna motsvarar trafikmängden för år 2015 och är framskrivningar av 2004 års trafikmängdsmätningar med 1,5 %.

En trafikbullerutredning har gjorts för planförslaget av ÅF-Ingemansson AB. Den ekvivalenta ljudnivån vid de planerade bostadshusens gavelfasader utmed Skultunavägen beräknas till 55-60 dB(A) på samtliga boendeplan. Samma nivåer gäller för fasaderna mot nordväst samt mot sydost på de båda byggnadskropparna närmast Skultunavägen. Den maximala ljudnivån har beräknats uppgå till 75 dB(A) utmed Skultunavägen. Bullernivån på fasaderna på byggnaden längst mot öster beräknas till 51-55 dB(A).

För att uppnå målet på högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader erfordras en över 4 m hög bullerskyddsskärm i tomtröns. Detta bedöms inte vara realistiskt. Tillämpning av tyst sida är den enda lösningen för att uppnå acceptabla bullernivåer på uteplats och i lägenheterna. Den tysta sidan utgörs av de delar av bostadshuset som ligger innanför den inglasade vinterträdgården. Gården räknas som utomhus då taket till stora delar är öppningsbart. Gårdens glasfasad och tak fungerar som bullerskärmar. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inne i vinterträdgården, den primära uteplatsen, blir högst 45 dB(A) från vägtrafik. Med lämpligt val av yttervägg, fönster och uteluftdon kan en god ljudmiljö inomhus erhållas.



Skultunavägen sett från norr.

Olycksrisker

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

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

Planen föreslår bostadsbebyggelse i maximalt tre våningar över mark, det vill säga 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 handlingsprogram brandvattenförsörjas från brand-

postnät med minsta kapacitet 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 finns på Svartågatan, dvs på motsatt sida av Skultunavägen. Det finns även en brandpost vid korsningen Rönnyvägen-Hockeygatan, drygt 220 meter från planområdet. Befintliga brandposter bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet utan att särskild flödesmätning behöver utföras.

Utrymningsvägar

Från varje balkong finns en extern utrymningstrappa. Trappan är placerad mellan balkongerna vilka är grupperade två och två. Nödutgång finns även från den inglasade innergården och från gemensamhetslokalen på entréplanet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns i direkt anslutning till området. Kapaciteten på den befintliga vattenledningen är inte tillräcklig för den ändrade användningen. Åtgärder krävs för att klara vattenförsörjningen.

Dagvatten från takytor ska i största möjliga mån avledas via stuprör med utkastare och att tas om hand lokalt genom infiltration på tomtmark.

Värme

Fjärrvärmenätsanslutning finns inom området.

EI

Elnätsanslutning finns inom området.

Tele

Telenätsanslutning finns i direkt anslutning till området.

Bredband

Fiberkabelanslutning finns inom området.

Avfall

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

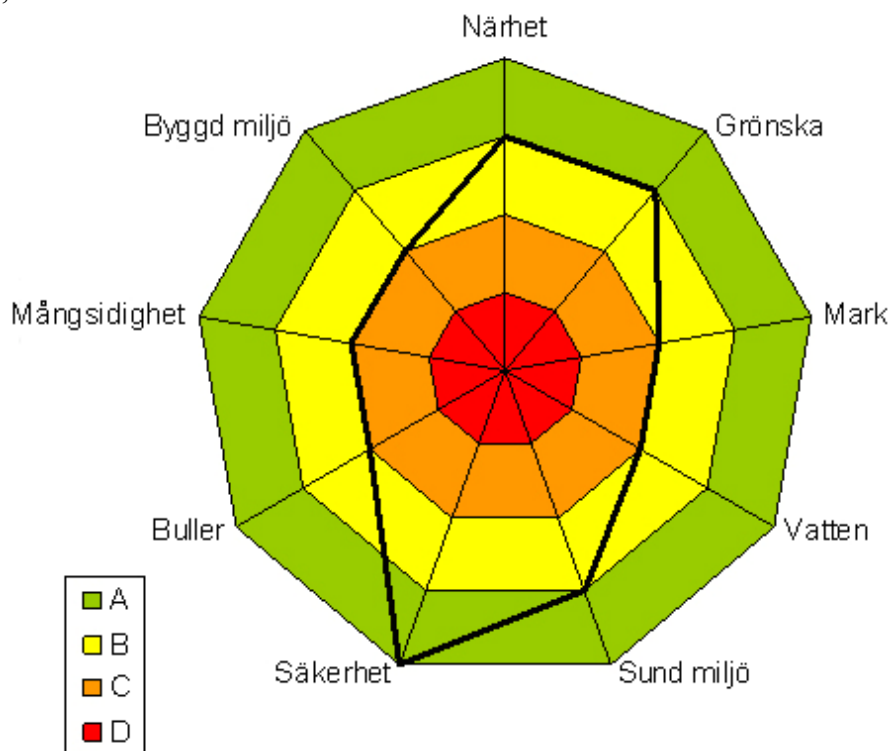
Samlad bedömning

Detaljplanen innebär att den befintliga bebyggelsen på fastigheten med mindre verksamhets- och verkstadsanvändning ersätts med ny bostadsbebyggelse. Enligt Stadsbyggnadskontoret är det positivt med flerbostadshus utrustat med hiss för äldre i det annars småhusdominerade området. Läget är mycket bra ur kommunikationssynpunkt. Föreslagen bebyggelse har även en positiv inverkan på stadsbilden. Planförslaget innebär dessutom att nya grönytor för rekreation och samvaro tillskapas.

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

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 gängse lagkrav, normer och råd.



Miljörosen visar inga dåliga värden.

Miljörosen visar acceptabla värden för bullernivåer, mångsidighet, byggd miljö, markhushållning och vattenhushållning.

Miljörosen visar goda värden för sund miljö, närhet samt grönska.

Miljörosen visar mycket goda värden för säkerhet

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveloxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon enligt MB 5:1. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids.

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. Tak över uteplats undder balkong med eller utan enkel inglasning om högst 15 m². Solfångare i takfall.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom planarkitekt Sebastian Gårdendahl. Från fastighetskontoret har projektledare Ulf Edvardsson medverkat och från lantmäteriförvaltningen lantmätare Karina Liljeroos. Liljewall Arkitekter har medverkat med upprättande av illustrationskartan.

Stadsbyggnadskontoret

Lennart Gustafsson
Planchef

Sebastian Gårdendahl
Planarkitekt