

Detaljplan för MATBODEN 1 Vallby, Västerås

2015-10-06, dnr: 2014/402-BN-213

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

PLANPROCESSEN

Utökad förfarande

Detaljplanen bedöms vara av begränsat intresse för allmänheten och inte i övrigt av stor betydelse. Under samrådsskedet för planförslaget gavs berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Under samrådet har synpunkter inkommit som har föranlett ett granskningsskede för detaljplanen, så kallat utökad planförfarande. Efter samrådet har en bearbetning skett av planförslaget som nu ställs ut för granskning. Granskningstiden är som standard tre veckor. I antagandeskedet antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Efter tre veckor vinner beslutet om antagande laga kraft om det inte överklagas.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

TIDPLAN

Beslut om samrådsremiss har tagits av byggnadsnämnden 11 juni 2015 och beslut om granskning den 15 oktober. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden 17 december 2015 och vann laga kraft 12 januari 2016.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Följande utredningar har tagits fram som underlag för planarbetet. De förvaras på byggnadsnämndens expedition och kan beställas därifrån:

- Bullerutredning, ÅF Infrastructure AB, Stockholm, 2015-06-01
- Dagvattenutredning, Sweco Environment, Västerås, 2015-05-27

Hans Larsson

Tel: 021- 39 12 54

Postadress:
Stadshuset
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

E-post:
stadsbyggnadsforvaltningen@vasteras.se

Hemsida: www.vasteras.se

Telefon:
Kontaktcenter: 021 – 39 00 00

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av bostadsbebyggelse inom kv Matboden 1 som ett sätt att erbjuda bostäder till fler invånare, förtäta staden inom ramen för befintliga strukturer och stärka underlaget för befintlig service i Vallby.

Planområdet har idag karaktär av verksamhets- och handelsområde i anslutning till Vallbyleden och ett angränsande kuperat naturmarksområde. Området är en entré till Vallby centrum men ligger isolerat från övrig bebyggelse genom nivåskillnader och vegetation. Platsen har dels en intimitet genom naturformationerna, dels en storskalighet och öppenhet genom närheten till trafikleden. Även om platsen har en betydelse som entré till Vallby centrum bedöms den vara tålig för många olika former av ny bebyggelse, såväl småskalig och uppdelad som större, högre och med mer samlade bebyggelsevolym. Detaljplanen bedöms därför kunna medge stor flexibilitet avseende valet av bebyggelsens form och disposition, begränsad främst utifrån hänsyn till störningar från Vallbyleden och de naturliga gränser som topografi och vegetation sätter. Ny bostadsbebyggelse inom planområdet innebär en bebyggelsemässig koppling mellan Vallby och Källtorp som minskar karaktären av separata bostadsenkla och ökar upplevelsen av kontinuitet i stadsmiljön.

Planen medger stor frihet vid utformning av tillkommande bebyggelse. Endast högsta byggnadshöjd, exploateringsgradens omfattning samt placering i förhållande till Vallbyleden bedöms vara väsentligt att reglera. Bostadsändamål innebär naturligt en viss inriktning av bebyggelsens karaktär mot en viss våningsindelning, förekomst av balkonger/inglasade uterum och entrémiljö med anspråk på viss intimitet och halvprivat prägel.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Detaljplanen ligger inte inom område som utgör riksintresse enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Översiktliga planer

Området omfattas av Västerås Översiktsplan 2026, antagen av kommunfullmäktige 2012-12-06. ÖP 2026 gäller för hela Västerås kommun och ersätter den tidigare fördjupade översiktsplanen för Västerås tätort (ÖP 54) från 2004. ÖP 2026 anger inga närmare riktlinjer för Vallby. Planen bedöms överrenstämma med följande planeringsriktlinjer i ÖP 2026; Bostäder åt alla, Bygg staden inåt, Hushålla med naturresurserna, Enkelt att gå och cykla, samt Kollektivtrafiken som ryggrad.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet gäller Detaljplan för kv Matboden, Dp1203, laga kraft 1993-04-06. Detaljplanen medger kontor, handel och småindustri.

Området angränsar till Detaljplan för Vallby, södra delen, Dp 1057/J, laga kraft 1990-04-17 och Detaljplan för område vid Kornbodsgatan, Vallby, Dp 1035/Klaga kraft 1989-01-09.

Genomförandetiden för dessa planer har gått ut.

Övriga berörda gällande planer och program

Detaljplanen bedöms stämma med målen i Bostadsstrategiskt program för 2014-2017.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2015-04-23 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Bedömning av miljöpåverkan

Planens genomförande bedöms innebära en liten påverkan på miljön, eftersom fastigheten idag är ianspråktagen med byggnader och hårdgjorda ytor.

Byggnadsnämnden har i beslut 2015-04-23, § 75, 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 i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Se *Miljöbedömning* under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen inte är av sådan stor omfattning att miljöpåverkan blir betydande. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet omfattar kv Matboden 1 i Vallby, Västerås. Området är beläget i västra kanten av Vallby och avgränsas i norr av en gång- och cykelväg som förbinder Vallby med Källtorp, i öster av ett skogsparti som utgör gräns för befintlig bebyggelse i Vallby centrum, i söder av infartsgata till Vallby centrum samt i väster till Vallbyleden.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Matboden 1 ägs av Bostads AB Mimer och omgärdas av Västerås 4:86, som ägs av Västerås kommun.

OMRÅDESSTRUKTUR

Planområdet sträcker sig utmed Vallbyleden mellan trafikleden och ett i nord-sydlig riktning längsgående naturmarksparti. I söder avgränsas området av infarten till Vallby centrum och i norr av en gång och cykelväg. Området domineras av en före detta livsmedelsbutik (senare möbelbutik) med tillhörande parkerings- och angöringsytor. Platsen upplevs som exponerad mot Vallbyleden men också intim med möjlighet att ”ta rygg” mot berg och skogspartiet i öster och med uppvuxen blandskog väster om Vallbyleden.

Ny bebyggelse ska uppföras på sådant avstånd från Vallbyleden att avkörning inte leder till kollision med ny bebyggelse. Vidare är en distans till Vallbyleden lämplig från bullersynpunkt. Planen lämnar utrymme för stor flexibilitet vid utformning av ny bebyggelse, och medger högre byggnader än för närmast angränsande bostadsbebyggelse.

LANDSKAPSVÄRDEN

Marken inom planområdet är till största delen redan exploaterad, utplanad, hårdgjord och bebyggd. Någon naturmiljö eller i andra dokument utpekade värden från landskapssynpunkt inom själva området finns inte, men den i öster direkt angränsande höjdryggen med berg i dagen, högresta

klippformationer, blandskog på höjden och uppvuxna ekar i brynet har ett stort värde från landskapsbilds- och naturmiljösynpunkt. Den utgör en stor tillgång som närreklamationsmiljö för lek, motion och som länk till Vallby centrumområde för fotgängare.

PARK

Detaljplanen omfattar ingen parkmark. I Vallby finns däremot ett antal större och mindre parkytor som är allmänt tillgängliga, däribland den s k Upplevelseparken.

Lek och rekreation

Ytor för lek och utevistelse avses anläggas inom kvartersmark. Ovan nämnda naturområde utgör en stor tillgång för bostadsnära rekreation utanför planområdet. Närmaste större gemensamma parklek ligger i Upplevelseparken, ca 500 meter från planområdet. Inom Vallby centrum 0,5-1 km från planområdet, finns ett stort utbud av ytor för olika typer av rekreation med alltifrån bollplan och öppna gräsytor till anlagd lekmiljö. Angränsande till Vallby finns bl a golfbana, Vedbo skidbacke och Vallby friluftsmuseum. Behovet av anlagd lekmiljö bedöms störst för barn som inte är stora nog att röra sig fritt in mot Vallby. Det är viktigt att lekytor utformas med omsorg så att de samtidigt är överblickbara och ger en intim och skyddad känsla, exempelvis genom avgränsning med vegetation.

Enligt ÖP 2026 ska vid planering av ny bebyggelse möjligheterna för odling i anslutning till bostadsmiljön utredas. Inom planområdet bedöms markytor för småskalig odling kunna inrymmas i begränsad omfattning inom bostädernas friytor på kvartersmark.

MARK OCH VEGETATION

Tidigare geoteknisk undersökning visar enligt gällande detaljplan att jorden under det översta matjordslagret (som nu är påverkat av markberedning och exploatering enligt gällande plan) består av mellan 2 och 9,5 meter lera som avsatts på morän på berg och eventuellt direkt på berg. Leran är lös – halvfast under 1 till 2 meter torrskorpelera. Borrstopp på block eller berg har erhållits mellan djupen 2,9 och 10,5 meters djup under den marknivå som rådde då undersökningen gjordes (vilket inte torde avvika påtagligt från nuläget).

Marken i området är plan efter tidigare exploatering. Marknivåerna kommer inte att förändras nämnvärt i och med detaljplanens genomförande. En ny geoteknisk undersökning bör utföras för att närmare fastställa karaktären hos det fyllnadsmaterial som tillförts fastigheten i samband med föregående exploatering.

Radonsäker grundläggning förutsätts. Vid exploatering ska mätning av radon i mark och vatten genomföras av byggherren.

Det är viktigt att friytor inom planområdet ges en grön karaktär med gräsytor och högre vegetation. Parkeringsytor och andra anlagda ytor bör inte göras för stora och bör ramas in av trädplantering, häckar eller motsvarande för att bidra till en känsla av omsorg och minska intrycket av stora hårdgjorda ytor.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller dess närmaste omgivning. Om misstanke uppstår om förorenad mark i samband med exploatering måste arbetet avbrytas omedelbart och anmälan göras till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Vattenområden

Planområdet omfattar inga vattenområden men ligger inom ett delavrinningsområde för Mälaren via Svartån. Utmed Vallbyleden och Allmogevägen finns diken som tar hand om dagvatten från vägarna. Dessa diken utgör allmän plats och ägs och sköts av Västerås kommun.

FORNLÄMNINGAR

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

Kända fornlämningar finns i det i öster angränsande naturområdet; Stensättningar (RAÄ-nummer Västerås 104:1; Västerås 166:1 samt Västerås 166:2). Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Markingrepp får inte ske utan tillstånd från Länsstyrelsen. Även ett område om minst 50 meter runt själva den fasta fornlämningen betraktas som fornlämningsområde, inom vilket länsstyrelsen ska göra en bedömning om arkeologisk utredning behövs.

BEBYGGELSE

Bostäder

Planområdet, som idag är bebyggt med en före detta möbelbutik, föreslås kunna exploateras med bostäder. Ny bebyggelse blir därmed en komplettering av Vallby som boendestadsdel. Planen medger stor flexibilitet vad gäller bebyggelsens utformning och placering, vilket gör att ett flertal bostadsformer kan komma ifråga. Detaljplanens illustration redovisar ett tänkbart sätt att bebygga fastigheten som bedöms som lämpligt och som ligger inom ramen för detaljplanens byggrätt.

Vallby byggdes ut under 1960-talet på ett sätt som var karaktäristiskt för tidens granskapsenhetsplanering och rationella produktionstänkande. Området har enligt gällande detaljplaner uppfattats som uniformt, men har genomgått en omfattande upprustning, bl a med syfte att förändra karaktären mot ökad småskalighet och variation. Tillskottet av ny bebyggelse enligt föreliggande detaljplan kan bidra till ökad arkitektonisk variation samt att skapa en markör för entrén till Vallby centrum utmed den annars relativt ensartade trafikmiljön längs Vallbyleden.

Planområdet har ett läge och en omgivning som tål relativt omfattande förändring från stads- och landskapsbildssynpunkt. Detaljplanens reglering av bebyggelsens placering, form och utseende är därför begränsade till följande:

- Högsta byggnadshöjd: byggnader får högst uppföras till en byggnadshöjd av 25 m, vilket motsvarar 8 våningar.
- Största byggnadsarea för bostäder i procent av fastighetsarean – högst 30 procent av fastighetsarean. Syftet med begränsningen är att säkerställa att tillräcklig mark för utevistelse finns. Utöver detta medges uppförande av komplementbyggnader i fri omfattning. Exploateringens omfattning utöver detta (bruttoarea) bedöms främst styras av parkeringstalet, dvs att det inte byggs fler lägenheter än det enligt parkeringsnormen kan ordnas parkering för. Vid anordnande av parkering gäller också att friyta ska prioriteras före parkering om konkurrens om markutrymme uppstår (PBL 8:9).
- Plusmark – endast komplementbyggnader får uppföras inom marken närmast Vallbyleden. Komplementbyggnader såsom carports, garage, förråd, drivhus och liknande kan med fördel placeras så att de bidrar till nödvändig bulleravskärmning mot Vallbyleden.

I korsningen Allmogevägen – Vallbyleden finns en skylt placerad som annonserar Vallby centrum mot Vallbyleden. Skylten är i dagsläget tillfälligt placerad inom Matboden 1 och kan i framtiden antingen komma att ges en permanent placering där, alternativt flyttas till annan plats.



Illustration som visar ett tänkbart sätt att bebygga Matboden 1. Redovisade bostadshus ersätter befintlig butikslokal.

Arbetsplatser

Vallby ligger från pendlingssynpunkt relativt nära Västerås centrum med ett stort utbud av arbetsplatser. Även i Vallby finns arbetsplatser, främst inom service och Vallbyinstitutet. Gällande detaljplan för Matboden medger handel. I dagsläget förekommer dock ingen verksamhet. Det något avskilda läget i förhållande till Vallby centrum gör att eventuella tillkommande arbetsplatser inte uppfattas eller är tillgängliga som en del av Vallby centrum. Då arbetsplatser innebär ett större parkeringsbehov och särskilda angöringskrav som kan vara utrymmeskrävande bedöms det inte som lämpligt att kombinera med bostäder i framtida exploatering.

Offentlig service

I planområdets närhet (inom 1 km) finns förskola, grundskola (Vallbyskolan är centralt belägen i Vallby), Wenströmska gymnasiet, vårdcentral, allaktivitetshuset Paletten samt platskontor för Mimer. Ca 100 meter norr om planområdet finns också ett äldreboende.

Kommersiell service

Det är ca 2,5 km till Västerås stadskärna med ett stort utbud av kommersiell service. I Vallby centrum (inom ca 300 meter) finns ICA Vallby och ett lokalt utbud av bl a restaurang/pizzeria, frisör m m.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet nås från den övergripande biltrafikleden Vallbyleden via infartsgatan till Vallby centrum, Allmogevägen. Vallbyleden hade år 2011 ca 5300 fordon per årsvardagsdygn (ÅVD) (varav 7 procent tung trafik) på sträckan sydost om Allmogevägen och 2000 fordon per ÅVD (varav 5 procent tung trafik) nordväst om Allmogevägen. Vid samma tidpunkt hade Allmogevägen 3000 fordon per ÅVD

(varav 5 procent tung trafik). Allmogevägen har separerade körfält med mittremsa, vilket ger karaktär av gatumiljö med framkomlighet som prioriterad kvalitet. Passager med oskyddade trafikanter sker i plan med biltrafiken. I dagsläget finns dels en huvudutfart från Matboden 1 mot Allmogevägen, dels en mindre utfart mot Vallbyleden som främst har nyttjats för ett sandupplag i norra delen av fastigheten. I och med föreliggande detaljplan medges inte körbar utfart mot Vallbyleden eller i annat läge mot Allmogevägen än det befintliga.

Vallbyleden regleras i detaljplanen som VÄG, vilket innebär den har en funktion för trafik inom tätort eller mellan områden i tätort.

En mindre del av planområdet som utgörs av vägdike överförs från Matboden 1 till Allmogevägen, till vägfastigheten som allmän plats. Detta görs för att säkerställa avvattningdiket som tillhörande vägområdet.

Vallbyledens biltrafik kan i framtiden komma att öka något om planerna på ny bostadsbebyggelse i det i sydväst närliggande området för Södra Källtorp realiserar. Detta område har sin huvudanslutning för biltrafik, Vedbovägen, i samma korsningspunkt som Allmogevägen. Vedbovägen hade 2011 ca 1500 fordon per ÅVD. En grov uppskattning av tillkommande bostadsbebyggelse i Södra Källtorp är ca 500 lägenheter, vilka beräknas generera i genomsnitt 5 resor per ÅVD. Tillskottet av trafik till korsningen med Vallbyleden blir tillsammans med befintlig trafik ca 4000 fordon per ÅVD. Utöver detta bedöms trafiken öka med ca 2 procent årligen fram till år 2030. För Vallbyleden SO om Allmogevägen innebär det ca 7130 fordon per ÅVD, på sträckan NV om Allmogevägen 2700 fordon per ÅVD och för Allmogevägen 4040 fordon per ÅVD.

Parkering ska ske på kvartersmark inom fastigheten och kan utföras både som markparkering eller som p-garage. Kommunens förslag till ny parkeringsnorm utgör utgångspunkten för bedömning av parkeringstalet. Normen anger 31 cykelparkeringsplatser och 9 bilparkeringsplatser per 1000 m² bruttoarea för bostadshus. Med införande av mobility management-åtgärder och medverkan i bilpool kan normen för bilparkering sänkas till 7 platser per 1000 m² bruttoarea. Med den nya differentierade normen spelar antalet rum per lägenhet roll för hur parkeringstalet för bil räknas fram – få rum per lägenhet innebär lägre parkeringstal i förhållande till den norm som anges ovan. Detaljplanen reglerar inte hur många rum lägenheterna får ha, vilket innebär att det exakta parkeringstalet beräknas i samband med bygglov.

Gång- och cykelvägnät

En gång- och cykelväg mellan Vallby och Källtorpsvägens villaområde tangerar planområdets norra gräns. Denna utgör det enda stråket i dagsläget som är trafiksäkert för oskyddade trafikanter och lämpligt för cykeltrafik. Inne i Vallby är gång- och cykelvägnätet en kombination av separata GC-banor och GC-stråk i blandtrafik på bilgator. Passager sker i plan med biltrafik, undantaget en tunnel under Vallbyleden. Mindre gångstigar finns genom skogsområdet öster om planområdet. Dessa har dock naturkaraktär och saknar belysning, snöröjs inte vintertid o s v.

Vid en exploatering uppstår ett behov av att kunna nå såväl Vallby centrum som södra Källtorp m fl områden söder och sydväst om planområdet. Gång- och cykelvägen norr om planområdet bedöms inte kunna tillgodose dessa behov. En anslutning för fotgängare och cyklister till och från Matboden behövs därför. Den mest gena förbindelsen som kan åstadkommas för att ansluta till befintlig gång- och cykelväg söder om Allmogevägen mot ovan nämnda områden är då en planpassage över Allmogevägen invid in- och utfarten till Matboden 1. En sådan passage kräver hastighetssäkring för

att få godtagbar trafiksäkerhet vid passage. Passagen ingår dock inte i planområdet utan kan anläggas inom befintligt område utan ändring i gällande detaljplan.

Kollektivtrafik

Linje 4 passerar genom Vallby och angör Vallby centrum via Allmogeplatsen, ca 250 meter från planområdet. Turtätheten är god; var 7:e minut under vardagar, dagtid. Allmogeplatsen angörs också av Aroslinjen och Flexlinjen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ledningsnät för vatten och avlopp finns framdraget till fastigheten. Ny bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Projektering av VA-system ska ske i samråd med Mälarenergi.

Dagvatten

Dagvatten ska i enlighet med kommunens dagvattenpolicy renas och fördröjas så nära källan som möjligt. Enligt upprättad dagvattenutredning finns ytor att infiltrera dagvatten inom planområdet, om än med begränsningar med hänsyn till infiltration – jordarterna utgörs till största delen av lera – och i kombination med andra åtgärder för fördröjning. I dagvattenutredningen redovisas ett antal tänkbara åtgärder för fördröjning. Ytliggande lösningar förespråkas i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Höjdsättningen av området är viktig så att inte vatten "stängs inne" vid kraftiga regn utan tillåts rinna bort (se vidare "Åtgärder för anpassning till klimatförändringar" nedan).

Dagvatten från fastigheten bedöms tekniskt och utrymmesmässigt kunna fördröjas och renas inom planområdet. Vid skyfall behöver dagvattnet vara möjligt att leda bort ytledes från planområdet. Det bedöms, under normala förhållanden, att dagvattenflödet ut från planområdet minskar efter exploateringen jämfört med före, som en följd av de fördröjningsåtgärder som kommer att vidtas.

Något dagvattennät finns i dagsläget inte i eller i närheten av planområdet. För dagvattenutredningen har det antagits att dagvattnet avleds från planområdet vid det nordvästra hörnet av området. Dagvatten österifrån bör avledas via befintligt dagvattendike längs östra plangränsen. Detta dike kan eventuellt behöva breddas och göras djupare. Dessa åtgärder behöver studeras närmare i projekteringskedet för att fastställa exakt utformning.

Dagvatten från bebyggelse och markytor inom planområdet innebär vissa föroreningar, främst från parkeringsytor. Ovan angivna åtgärdstyper bedöms i dagvattenutredningen som tillräckliga för att ge erforderlig rening av dagvattnet.

Uppvärmning

I dagsläget har fjärrvärmenätet för låg kapacitet i Vallbyområdet för att ny bebyggelse ska kunna anslutas. Alternativa uppvärmningsformer kommer därför att studeras inför detaljplanens genomförande. Mälarenergi planerar att dra fram fjärrvärme i Vallbyleden inom två år vilket då skulle medföra goda möjligheter att ansluta Matboden 1. Västerås Stad eftersträvar att nya byggnader uppförs enligt principer för lågenergihus.

El, tele, bredband

El och telekablar finns framdraget till planområdet men inte bredband/fiber. Anslutning till dessa nät kommer att ske för tillkommande bebyggelse. Närmaste anslutningspunkt för fiber är vid Fatbursgatan.

Elnäts distributionsnät är inte dimensionerat för den planerade byggnationen. Eventuellt måste en transformatorstation, beroende på effektuttaget, placeras inom detaljplaneområdet för att klara den ökade belastningen. Ett tänkbart lämpligt läge inom planområdet är parkeringen i planområdets norra del, vilket i så fall innebär att bortfallet av parkeringsplatser får kompenseras genom fler parkeringsplatser i planområdets södra del.

TeliaSonera Skanova Access har befintliga ledningar inom planområdet som kommer att beröras av förändringarna till följd av detaljplanen. Då Skanovas nät på fastigheten enbart har nyttjats för anslutningar till den befintliga byggnaden är det enligt Telia Sonera Skanova Access inte nödvändigt att flytta eller ta hänsyn till ledningen när byggnaden rivs.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Planen har stämts av mot rekommendationerna i Västerås stads "Råd och anvisningar för avfallsutrymmen och transportvägar".

Organiskt avfall och restavfall ska liksom förpackningsavfall och returpapper sorteras i miljöbod eller motsvarande.

RESURSHUSHÅLLNING, ÅTERANVÄNDNING

Detaljplanens genomförande innebär resursanvändning för uppförande av ny bebyggelse samt övriga anläggningar inom planområdet. En fördel med platsen är att den redan är i anspråkstagen, vilket innebär att jungfrulig, icke exploaterad mark inte behöver tas i anspråk. Markberedning är till stor del redan genomförd vilket medför att masshanteringen kan hållas begränsad. Andelen grönyta bedöms öka i och med tillkommande bostäders fria jämfört med nuläget.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet, trygghet

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

Parkeringsplats för rörelsenedsatta ska anläggas inom 25 meter från tillgänglig entré.

Störningar

I samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53, som antogs 1997-03-20, fastställde riksdagen riktvärden för trafikbuller:

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dBA	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Regeringen har också beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216, som utfärdades 9 april 2015 och som trädde i kraft 1 juni 2015. Förordningen gäller såväl vid tillämpning i planskedet enligt PBL som vid tillståndsprövningar enligt miljöbalken. Förordningen får tillämpas i planer som har påbörjats från och med 2 januari 2015. De riktvärden som förordningen berör gäller endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus. Enligt förordningens 3§, 1 stycke gäller följande riktvärden för trafikbuller utomhus som inte bör överskridas:

1. 55 dBA ekvivalentnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället för vad som anges i förordningen enligt ovan att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i 3 § 1 stycket ändå överskrids bör enligt 4 §

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Enligt förordningens 5 § gäller att om den ljudnivå om 70 dB A maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, så bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå femgång per timme mellan kl 06:00 och 22:00.

För planområdet har en översiktlig bullerutredning utförts av ÅF, daterad 2015-06-01. Utredningen visar att riktvärdena inomhus kan klaras och en god ljudnivå inomhus uppnås med lämpligt val av yttervägg, fönster och uteluftsdon.

Vid mest utsatta fasad visar utredningen på bullernivåer upp mot 58 dBA ekvivalent nivå från trafikbuller. Med enkelsidiga lägenheter om högst 35 m² innehålls riktvärdena enligt förordningen. Det är också möjligt att åstadkomma lägenheter där minst hälften av bostadsrummen vetter åt en sida där ljudnivån enligt förordningens 4 §, 1 och 2 enligt ovan innehålls.

I utredningen görs bedömningen att riktvärdena 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats kan innehållas med lämplig placering av de gemensamma uteplatserna. 2 meter höga lokala bullerskyddsskärmar föreslås vid dessa uteplatser.

Med anledning av ovanstående införs bestämmelser i detaljplanen om att bebyggelse ska utformas så att minst hälften av rummen i lägenheter större än 35 m² får tillgång till tyst sida där bullret inte

får överstiga 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Bestämmelsen gäller också att bullret för lägenheter mindre än 35 m² inte får överstiga 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

I samband med bygglov ska en ny bullerberäkning utföras för att säkerställa att angivna bullernivåer klaras för de byggnader som ska uppföras.

Olycksrisker

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

Planen föreslår bostadsbebyggelse med fler än 4 våningar, dvs grupp B2-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst inte överskrida 8 minuter. Mälardalens Brand- och Räddningsförbund har en brandstation vid Vallbyleden ca 1 km från planområdet. Fastställd tidsram överskrids därmed inte.

Planområdet ska enligt MBR:s handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet på 600 liter/minut och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter om 150 meter. Alternativ brandpost ska finnas med kapacitet 900 liter/minut och med ett maximalt avstånd om 1000 meter till närmaste brandpost. Inom 150-200 meter (fågelvägen) finns tre brandposter (VBP242, 247 och 249), varav 247 och 249 har en kapacitet på 1400 liter/minut. Det verkliga avståndet är något längre på grund av topografi och vegetation.

Om planområdet indelas i flera fastigheter ska byggnader som uppförs närmare gränsen mot en grannfastighet än 4,0 meter utformas så att risken för brandspridning till byggnader på grannfastigheten begränsas. Detta gäller även med garage, som då bör avskiljas så att brandspridning förhindras i minst 30 minuter.

Skyddsanordningar, skydds-zoner

Inom marken närmast Vallbyleden får endast uthus och garage placeras. Här kan också bulleravskärmning i form av vall, plank eller en kombination av vall och plank anläggas.

ÅTGÄRDER FÖR ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

För att minimera riskerna för översvämningsskador i samband med extrema regn (motsvarande 100-årsflöde) är det viktigt att höjdsätta marken inom planområdet på ett sätt så att vattnet kan rinna undan från bebyggelsen och bort från planområdet om ett skyfall inträffar. Se vidare dagvattenutredningen. Höjdsättningen bör bevakas i samband med bygglov.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

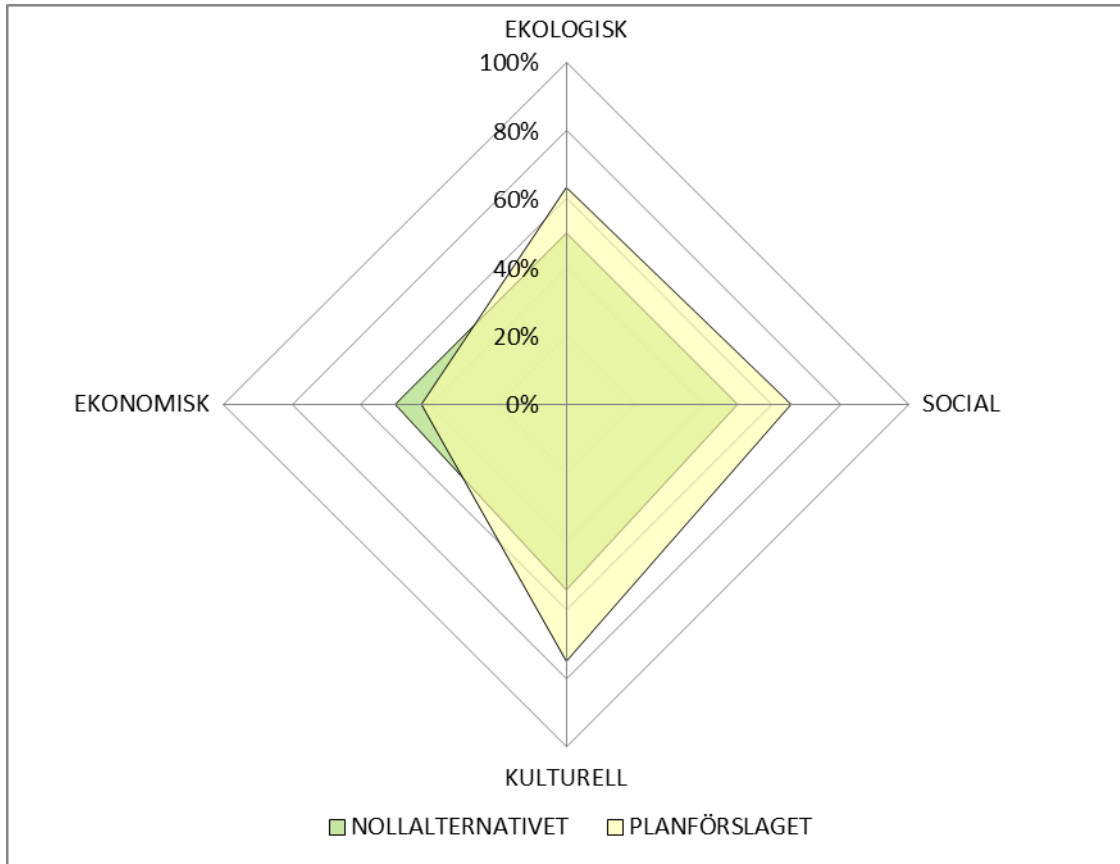
MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2015-04-23 § 75, tagit ställning till att detaljplanen inte bedöms ge 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 4 kap. 34 §.

Planens genomförande kommer dock att innebära en påverkan på miljön, vilket beskrivs nedan.

HÅLLBARHETSFYRAN

Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadsförvaltningens verktyg för att utreda hur planen påverkar miljön i området och visa om planområdet förbättras från nuvarande förhållanden till framtida användning avseende social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet. Bedömningen redovisas i nedanstående diagram med kommentarer (se nästa sida).



Social hållbarhet

Detaljplanen innebär ett tillskott av bostäder relativt nära Vallby centrum, vilket stärker områdets förutsättningar att erbjuda ett utbud av service till stadsdelens invånare. Planen reglerar inte upplåtelseform eller lägenhetsstorlekar, men hindrar heller inte en ökad variation i dessa avseenden. Bostads AB Mimer har i uppdrag att tillskapa hyresrätter, vilket det i södra Vallby redan finns gott om. Som gränsområde mellan Vallby och Källtorp, där villaboende dominerar, kan detta dock ändå ses som positivt. Området är också avgränsat från Vallby på sådant sätt att en försäljning av marken är möjlig utan att det påverkar övriga strukturer i stadsdelen som helhet, vilket då kan öppna för andra upplåtelseformer. Totalt sett ökar förutsättningarna för ökad mångfald och variation i utbud och livsstilar i södra Vallby.

Exploatering med bostäder förändrar områdets karaktär från övergiven handelstomt till befolkat bostadskvarter, vilket ger högre trygghetsupplevelse.

Etableringen bidrar till ökad befolkningstäthet utmed ett viktigt kollektivtrafikstråk, vilket främjar en högre andel kollektivtrafikresande.

Planområdets avgränsade läge gör det viktigt att kopplingarna till angränsande stadsdelar blir goda. Säker passage (utanför planområdet) till gång- och cykelbanan söder om Allmogevägen är därför viktig.

Ekologisk hållbarhet

Detaljplanen innebär relativt liten påverkan på resurshushållning genom att marken redan är ianspråktagen. En högre exploateringsgrad innebär mer effektivt markutnyttjande. Planen påverkar inte gröna och blå värden i nämnvärd omfattning. Däremot är det viktigt att dimensionera området så att dagvatten, trots att fördröjning ska ske lokalt, inte blir instängt, då marken ligger lägre än Vallbyleden och angränsande höjdformationer.

Det är viktigt att ny bebyggelse uppförs resurssnålt såväl i material-, produktions-, drifts- och återvinningskedena. Då fjärrvärme inte utgör något självklart alternativ för uppvärmning är det också viktigt att bebyggelsen utförs energieffektiv och med uppvärmningsform som innebär låg resursanvändning och litet ekologiskt fotavtryck.

Området är, som konstaterats, exponerat för vägtrafikbuller. Ny bebyggelse behöver utformas så att bullerrikvärderna inte överskrids. Planen medger olika former av bulleravskärmning.

Kulturell hållbarhet

Den flexibla detaljplanen innebär att tillkommande bebyggelse kan se väldigt olika ut – alltifrån rad- eller kedjehus till högre punkthus i upp till åtta våningar. Området kan bli enhetligt eller varierat beroende på vad som anses intressant vid tidpunkten för exploatering. Platsens karaktär av gränsområde och länk mellan områden gör att det bedöms tåla dessa variationsmöjligheter.

Ekonomisk hållbarhet

Exploatering inom redan ianspråktagen mark bedöms ge lägre kostnader än inom jungfrulig mark. Planen bidrar totalt sett till ökad attraktivitet i Vallby – det exponerade läget får en mer representativ karaktär och stärker stadsdelscentrum. Däremot går ett trafikorienterat läge för verksamheter förlorat. Som sådant bedöms inte marken utmed Vallbyleden som ett av de mest attraktiva, varför denna förlust kan anses som godtagbar från etableringssynpunkt.

Etableringen bedöms inte innebära någon utbyggnad av skola, förskola eller annan service i området.

Samlad bedömning

Detaljplanen innebär ett tillskott av bostäder som stärker Vallby som stadsdel och har en potential att bidra till ökad variation och mångfald i området. Förtätningen är i linje med de övergripande strategierna för stadens utveckling och sker inom ianspråktagen mark utan att utpekade värden av något slag går förlorade och utan att det bedöms medföra stora investeringar i service och infrastruktur. Buller och dagvatten är miljö- och hälsfaktorer som bedöms kunna hanteras inom planområdet på godtagbart sätt så att en från PBL:s och miljöbalkens utgångspunkt god livsmiljö kan åstadkommas.

MILJÖKVALITETSNORMER

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Vattenförekomster

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster överskrids, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande. Ansvaret för anpassning till befintliga gator och ledningsnät åvilar fastighetsägaren. Utförande och standard ska följa stadens standard.

Ansvar för alla åtgärder på kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Kommunen är huvudman för allmän plats. Allmän plats finns i detaljplanen i form av dikesområde för Vallbyleden och Allmogevägen. Västerås Stad ansvarar för drift och underhåll av dessa diken.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Västerås Stad och Bostads AB Mimer. Exploateringsavtalet ska i huvudsak reglera

- ansvarsförhållanden och kostnader enligt denna planbeskrivning; Bostads AB Mimer ansvarar för planens genomförande och alla åtgärder på kvartersmark; ansvar för anpassning till befintliga gator och ledningsnät åvilar Bostads AB Mimer,
- att utförande och standard ska följa stadens standard,
- hastighetssäkring av säker passage över Allmogevägen,
- vem som ska vara utförare av anläggande av säker passage över Allmogevägen, samt placering av centrumskylt inom kvartersmark.

Avtal om fastighetsreglering ska tecknas mellan Bostads AB Mimer och Västerås Stad avseende den del av Matboden 1 som utgörs av allmän platsmark, VÄG. Området ska regleras till Västerås 4:86. Överföringen av mark ska ske utan ersättning och Västerås Stad ska betala förräntningskostnaden.

AVTALEN SKA VARA UNDERTECKNADE AV BÅDA PARTER INNAN DETALJPLANEN ANTAS AV VÄSTERÅS KOMMUN. FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

I detaljplanen har del av Matboden 1 utlagts som allmän platsmark, väg. För genomförande av detaljplanen ska berört markområde av fastigheten Matboden 1 regleras till Västerås 4:86, vilket görs genom fastighetsreglering. Detaljplanen medger bildande av flera fastigheter för bostadsändamål vilket sker genom avstyckning. Om marken indelas i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggning/ar behöva inrättas för fastigheternas gemensamma behov såsom bl a infartsväg, parkering, grönytor, dagvatten och källsorteringsstation.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning görs hos Lantmäterimyndigheten i Västerås kommun av fastighetsägaren. För förvaltning av ev gemensamhetsanläggning kan sammanträde hållas i direkt anslutning till lantmäteriförrättningen.

Servitut

Matboden 1 belastas av ett inskrivet avtalsservitut (19-IM1-69/186.1) med ändamål ledningar m m. Förmånsfastighet är Dominikanklostret 5. De ledningar som servitutet gäller ligger inte inom Matboden 1. Servitutet bör därför avregistreras inom Matboden 1, vilket kan ske i samband med annan fastighetsbildning efter ansökan.

Mälarenergi bedömer att det eventuellt behövs en transformatorstation med placering inom planområdet. Om detta blir aktuellt ska servitutsavtal upprättas mellan Mälarenergi och Bostads AB Mimer. Mälarenergi kommer då också att ansöka om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Bostads AB Mimer står för kostnaderna för planläggning. Avtal har upprättats mellan Västerås Stad och Bostads AB Mimer avseende kommunens kostnader för planläggningen. Planavgift i samband med bygglov ska därmed inte tas ut.

Bostads AB Mimer kommer att belastas med kostnader för genomförande av anläggningar inom kvartersmark samt för anläggande av passage för oskyddade trafikanter över Allmogevägen.

TEKNISKA FRÅGOR

Mimer äger vatten- och avloppsnät fram till anslutningspunkt på det kommunala va-nätet. När det gäller dagvatten saknas anslutningspunkt till det kommunala nätet, som ägs av Mälarenergi. Bostads AB Mimer har inget lokalt dagvattennät i närområdet. För att ta hand om det dagvatten som fördröjs inom Matboden 1 behöver en anslutningspunkt till det kommunala nätet identifieras. Detta kommer att ske under samrådtiden för detaljplanen.

Vid anläggande av passage för fotgängare över Allmogevägen ska val av lösning för passagens utformning godkännas av tekniska kontoret, Västerås Stad.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Del av Matboden 1 är i detaljplan utlagd för allmän plats. I och med genomförandet av detaljplanen där berört område överförs till den kommunägda fastigheten Västerås 4:86 kommer Matboden 1 att minska något och Västerås 4:86 ökas marginellt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Sweco Architects AB i Falun genom planeringsarkitekt MSA Tony Svensson. Från stadsbyggnadsförvaltningen har planchef Hans Larsson varit handläggande. Från Lantmäteriafdelningen har Maud Eskilsson medverkat.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hans Larsson
Planchef

Tony Svensson
Planeringsarkitekt MSA,
Sweco Architects AB