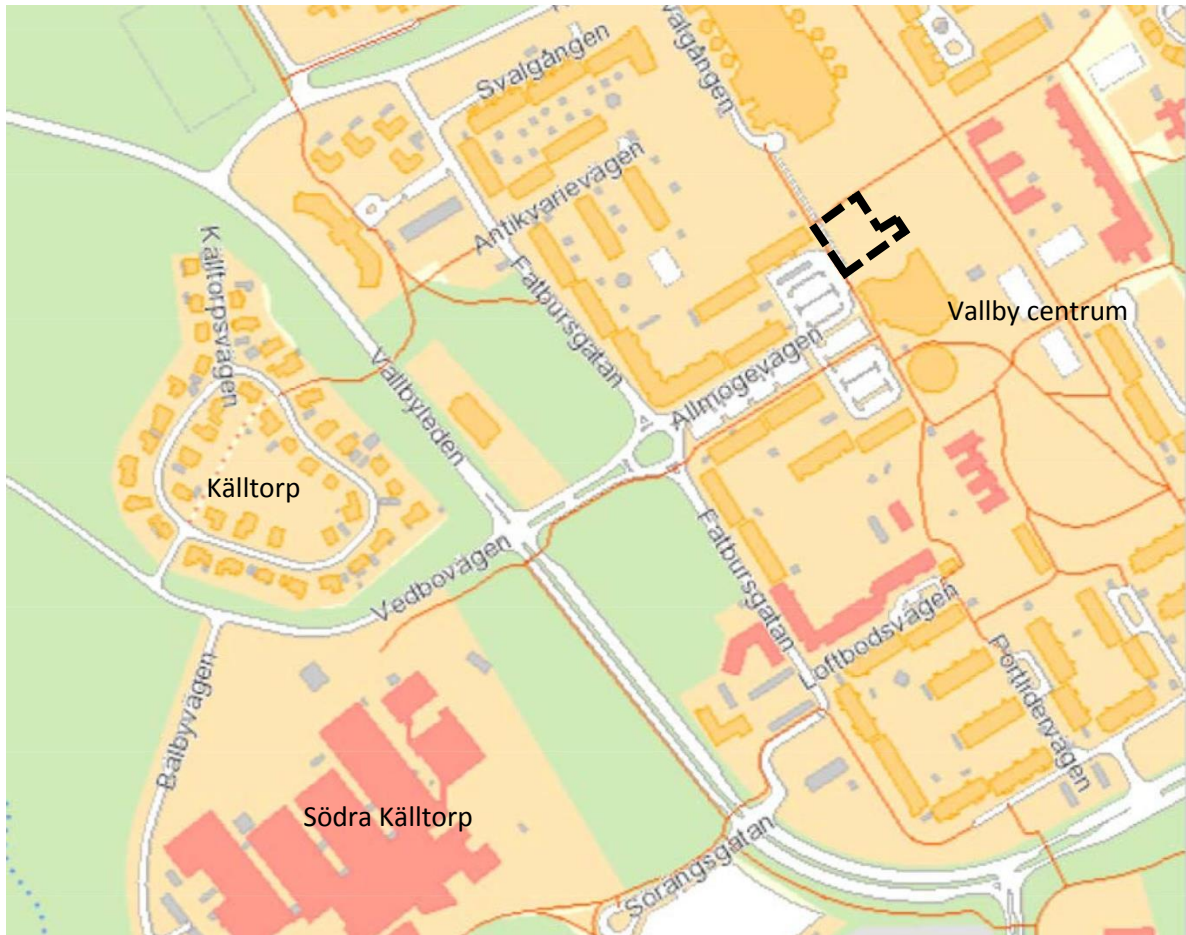




VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

DP 1826



Detaljplan för Del av ALLMOGEKULTUREN 10 Vallby, Västerås

2016-01-12, dnr: 2014/403-BN-213

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

PLANPROCESSEN

Utökat förfarande

Detaljplanen bedöms vara av begränsat intresse för allmänheten och inte i övrigt av stor betydelse. Under samrådskedet för planförslaget gavs berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Under samrådet har synpunkter inkommit som har föranlett ett granskningskede för detaljplanen, så kallat *utökat förfarande*. 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 15 oktober 2015. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden 17 december 2015.

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, 2015-05-28

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 del av kv Allmogekulturen 10 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 tidigare varit bebyggt med samlingslokaler och kontor som idag är rivna. Området är centralt beläget i anslutning till Allmogeplatsen i Vallby centrum. En komplettering med ny bostadsbebyggelse bedöms bidra till en mer samlad centrummiljö samt ett tillskott av olika lägenhetstyper i området. Kontrasten mellan två- trevåningsbebyggelsen i Vallby och det centrala höghuset, "Vallbyskrapan", är idag påtaglig. Genom att medge bebyggelse som kan nå upp till åtta våningars höjd skapas en mellannivå som ökar områdets formmässiga variation och ger en harmonisering av de olika skalor som finns i området. Platsen är, det centrala läget till trots, 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.

Planen ger också viss flexibilitet vad gäller markanvändning inom ramen för de hänsynstaganden som behövs utifrån platsens förutsättningar och bostäder som huvudändamål. Skälet är främst att det centrala läget motiverar en möjlighet till förstärkning av centrumkaraktären och utbudet i Vallby centrum.

Planen medger stor frihet vid utformning av tillkommande bebyggelse. Endast högsta byggnadshöjd och exploateringsgradens omfattning 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 överrenstämja med följande planeringsriktlinjer i ÖP 2026; Bostäder åt alla, Bygg staden inåt, Hushålla med naturresurserna, Enkelt att gå och cykla, samt Kollektivtrafiknätet som ryggrad.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet gäller Detaljplan för Vallby, södra delen, Dp 1057/J, laga kraft 1990-04-17. Genomförandetiden för denna plan har gått ut.

Området angränsar till Detaljplan för område vid Kornbodsgatan, Vallby, Dp 1035/Klaga kraft 1989-01-09 och del av Allmogekulturen 2 och 5, Dp 1684, laga kraft 2009-11-26.

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. Byggnadsnämnden betonar i sitt beslut att en hög exploatering med hänsyn till god stadsbyggnad ska prövas.

Bedömning av miljöpåverkan

Planens genomförande bedöms innebära en liten påverkan på miljön, eftersom fastigheten redan tidigare har varit ianspråkstagen för byggnader.

Byggnadsnämnden har i beslut 2015-04-23, § 76, 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 att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet omfattar norra delen av fastigheten Allmogekulturen 10, Vallby, Västerås. Planområdet avgränsas i norr av en gång- och cykelväg i öst-västlig riktning genom Vallby, i väster av ett motsvarande stråk som tillsammans med en bussgata löper i nord-sydlig riktning, i söder av lastnings- och lossningsytorna för höghuset med bl a livsmedelsbutik i markplanet samt i öster av parkytor och en mindre gångväg.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Allmogekulturen 10 ägs av Bostads AB Mimer. Norr om planområdet finns en större parkeringsyta inom fastigheten Allmogekulturen 5 som ägs av Klöver Dante AB. I sydväst angränsar planområdet till Västerås 4:86, som ägs av Västerås kommun. Övrig angränsande mark ägs av Bostads AB Mimer.

OMRÅDESSTRUKTUR

Planområdet är idag avjämnat efter rivning av tidigare bebyggelse. Marken är relativt plan, vilket gäller angränsande markområden generellt med undantag för en kulle inom parkområdet öster om planområdet. Omgivande bebyggelse är av växlande karaktär; "Vallbyskrapan" utgör Vallbys överordnade landmärke med en större skala än övrig bebyggelse; Den äldre bostadsbebyggelsen från 70- och 80-talen har en struktur med lamellhus i räta vinklar mot varandra. Dessa formar vid Allmogeplatsen ett inramat torgrum. Det i norr angränsande Vallbyinstitutet avviker från detta mönster genom sin karaktär av institutionsbyggnad.

Direkt nordost om planområdet planeras radhus i två våningar uppföras som kommer att rama in de idag relativt vidsträckta gräsytor som angränsar till planområdet.

LANDSKAPSVÄRDEN

Marken inom planområdet är till största delen redan exploaterad och utplanad. Någon naturmiljö eller i andra dokument utpekade värden från landskapssynpunkt inom själva området finns inte.

PARK

Öster om planområdet finns ett stort område med parkkaraktär med öppna gräsytor och uppvuxen trädvegetation planterad i ordnade grupper och som allé utmed ett nord-syd-gående gång- och cykelstråk längre österut. Närmast planområdet finns en topografisk formation med delvis berg i dagen och ett större konstverk placerat i terrängen. Längre söderut finns den s k Upplevelseparken.

Lek och rekreation

Då fastigheten är begränsad till storlek och då stora grönytor för vistelse och lek finns i direkt närhet bedöms kvartersmarken för lek och rekreation kunna begränsas till uteplatser, en mindre gemensam vistelseyta och en mindre lekplats i direkt närhet till tillkommande byggnader för barn i ålder 3 – 5 år. Närmaste större gemensamma parklek ligger i Upplevelseparken, ca 500 meter från planområdet. Vallby centrum har som helhet 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. Den direkt angränsande kullen är en mycket uppskattad plats och är särskilt attraktiv för barn som kan nyttja den alla tider på året för olika typer av lek.

Enligt ÖP 2026 ska vid planering av ny bebyggelse möjligheterna för odling i anslutning till bostadsmiljön utredas. I föreliggande plan är ytan för begränsad för att medge sådan odling i annan form än exempelvis tak- eller balkongodling.

MARK OCH VEGETATION

Marken i området är plan efter tidigare exploatering. Marknivåerna kommer inte att förändras nämnvärt i och med detaljplanens genomförande. En geoteknisk undersökning bör utföras inför ny exploatering.

Längs planområdets östra gräns mot angränsande parkytor finns en rad om fyra uppvuxna träd, samt i norra delen av planområdet ytterligare två träd. Det är en fördel om åtminstone träden längs östra gränsen kan bevaras i samband med exploatering, då de ger en grön inramning av planområdet och erbjuder en känsla av kontinuitet vid de förändringar som exploateringen innebär. De friytor som tillskapas i och med detaljplanens genomförande bör ges en omsorgsfull utformning och gestaltning som bidrar till en attraktiv och från bl a trygghetssynpunkt och med hänsyn till barns lekmiljö god närmiljö.

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

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller dess närmaste omgivningar. 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.

FORNLÄMNINGAR

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

BEBYGGELSE

Bostäder

Vallby byggdes ut under 1960-talet på ett sätt som var karaktäristiskt för tidens grannskapsenhetsplanering 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 och en mer samlad centrummiljö.

Planområdet föreslås kunna exploateras med bostäder. Planen medger stor flexibilitet vad gäller bebyggelsens utformning och placering, vilket gör att ett flertal bostadsformer kan komma ifråga – såväl lamellhus, punkthus och mer kvartersbildande bebyggelseformer. 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 – högst 50 procent. 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, d v s 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). Eftersom förutsättningarna att ordna parkering inom planområdet är mycket begränsade utsträcks detta resonemang till att gälla även för detaljplanens närområde.
- Plusmark – endast komplementbyggnader får uppföras. Komplementbyggnader såsom carports, garage, förråd, drivhus och liknande kan med fördel placeras så att de bidrar till nödvändig bulleravskärmning mot ICA Vallbys lastintag.
- Prickmark – mark inom vilken byggnader inte får uppföras. Detta gäller det område för allmänna underjordiska ledningar som finns utmed fastighetens östra gräns (se plankartan). Syftet är att tydliggöra att inga ingrepp får göras som försvårar åtkomst till eller skadar de ledningar som finns i marken inom egenskapsområdet. Lekredskap och liknande som inte är en byggnad och som inte innebär ingrepp som kan skada ledningar får dock placeras inom området. Det gäller även exempelvis tillfällig placering av flyttbara föremål och anläggande av uteplats som inte är byggnad. Detta förtydligande innebär inga avsteg från de generella regler som gäller för bygglov.

Detaljplanens illustration redovisar ett tänkbart sätt att bebygga fastigheten som bedöms som lämpligt och som medges inom ramen för planens byggrätt.

Arbetsplatser

Vallby ligger från pendlingssynpunkt relativt nära Västerås centrum med ett stort utbud av arbetsplatser. Även i Vallby finns arbetsplatser, främst inom serviceyrken och Vallbyinstitutet. Gällande detaljplan för Allmogekulturen 10 medger handel. I dagsläget förekommer dock ingen verksamhet. För framtiden är det lämpligt med en viss flexibilitet för att möjliggöra ett bibehållet eller ökat utbud av service samt för att ge Allmogeplatsen karaktär av centrumområde. Av detta skäl medges även centrumändamål som tillåten markanvändning i detaljplanen. Med centrumändamål avses butiker, samlingslokaler, biograf, kontor till dessa funktioner samt övriga vanligt förekommande, icke störande eller riskbringande verksamheter av centrumkaraktär.



Illustration/perspektivbild som visar tänkbar utformning av ny bebyggelse inom planområdet.

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 Bostads AB Mimer. I norra delen av Vallby 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 i planområdets direkta närhet 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. I dagsläget finns ingen direkt tillfart till planområdet, då endast bussgata och gång- och cykelvägar angränsar. Tillfart med bil avses kunna ske norrifrån till den parkering som finns inom Allmogekulturen 5. Väganslutning till denna parkering avses ske närmast Vallbyinstitutet i parkeringens norra del, men blir också möjlig genom att befintlig bussgata planläggs som GATA för busstrafik och lokal trafik.

Utryckningsfordon kan nå planområdet via bussgatan, som har tillräcklig bredd i händelse av att insats behövs. Angöring till själva planområdet för motorfordon kan ske via lastnings- och lossningsytorna till ICA Vallby direkt söder om planområdet eller via bussgatan. Om centrumändamål (små butiker eller dylikt) anordnas i markplan hänvisas till de parkeringsytor som finns på Allmogeplatsen.

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 också 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.

Den begränsade fastighetsytan gör att parkeringstalet inte kan tillgodoses inom planområdet. Istället avses parkeringstalet enligt normen tillgodoses inom Allmogekulturen 5, som samnyttjande av befintliga parkeringsytor med Vallbyinstitutet. Trafikytor för parkering ingår inte i planområdet.

Gång- och cykelväg

Inne i Vallby är gång- och cykelvägnet en kombination av separata gång- och cykelstråk och stråk i blandtrafik på bilgator. Passager sker i plan med biltrafik, undantaget en tunnel under Vallbyleden. Angränsande till planområdet i norr finns ett separat gång- och cykelstråk i öst-västlig riktning som kopplar bl a planområdet till ett stråk i nord-sydlig riktning längre österut i centrala Vallby. Direkt väster om planområdet finns också ett stråk i nord-sydlig riktning som norr och söder om planområdet övergår i blandtrafikstråk. Stråken är relativt gena och kopplar på ett enkelt sätt planområdet till andra delar av Vallby.

Kollektivtrafik

Linje 4 passerar genom Vallby i planområdets västra del och angör Vallby centrum via Allmogeplatsen. Turtätheten är god; var 7:e minut under vardagar, dagtid. Allmogeplatsen angörs också av Aroslinjen och Flexlinjen. Busstrafiken passerar längs en nyligen anlagd bussgata, som i anslutning till Vallbyinstitutet är säkerställd genom servitut inom Allmogekulturen 5. För att säkerställa busstrafikens linjesträckning över Allmogekulturen 10 regleras bussgatan som GATA, dvs gata för busstrafik och lokal trafik inom stadsdelen. Det innebär att även övrig motortrafik medges, vilket bedöms komma att ske i mycket begränsad omfattning. En väsentlig aspekt är att den aktuella sträckan av bussgatan är den enda raksträcka där två längre bussar kan mötas. Det är därför angeläget att denna del av stråket inte förses med ytterligare transportfunktioner såsom anslutande in- och utfarter som riskerar att försämra framkomligheten. Förbud mot körbar utfart införs därför längs merparten av gränsen mellan kvartersmark för bostäder och bussgata.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ledningsnät för vatten och avlopp finns framdraget till fastigheten. Ny bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Bostads AB Mimer äger och ansvarar för VA-nätet i området. Utmed planområdets östra gräns ligger en VA-ledning som försörjer ett större område än

planområdet. På plankartan redovisas detta område som ett u-område, där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Dagvatten

Dagvatten ska i enlighet med kommunens dagvattenpolicy renas och fördröjas så nära källan som möjligt. För planområdet är förutsättningarna för detta begränsade på grund av områdets begränsade storlek. Enligt upprättad dagvattenutredning finns ändå 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. 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).

Dagvattenledningar finns direkt väster och norr om planområdet och ägs av Bostads AB Mimer. Dagvatten från planområdet bedöms kunna ledas till någon av dessa ledningar.

Dagvatten från bebyggelse och markytor inom planområdet bedöms enligt dagvattenutredningen inte vara hårt föroreningsbelastande. Ovan angivna åtgärdstyper bedöms som tillräckliga för att ge erforderlig rening av dagvattnet.

Uppvärmning

Fjärrvärmenät med tillräcklig kapacitet för tillkommande bebyggelse enligt detaljplanen finns i närheten. Västerås Stad eftersträvar att nya byggnader uppförs enligt principer för lågenergihus.

El, tele, bredband

El, tele och bredband finns nedlagt i marken i närheten av planområdet. Anslutning till dessa nät kommer att ske för tillkommande bebyggelse.

Telia Sonera Skanova Access har befintliga ledningar inom planområdets norra hörn. Dessa bedöms inte behöva beröras av exploatering inom planområdet då de ligger i anslutning till befintligt ledningsstråk som föreslås omfattas av u-område med prickmark (se bestämmelse om prickmark ovan).

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 sorteras inom fastigheten i ändamålsenligt miljöhus. Här ska även finnas möjlighet till sortering av förpackningsavfall och returpapper. Hämtning av avfall avses ske via lastnings- och lossningsområdet för ”Vallbyskrapan” direkt angränsande i söder till planområdet.

Hämtning av avfall från den busstrafikerade gatan är liksom annan angöring från detta håll olämplig med hänsyn till det begränsade utrymmet och behovet av god framkomlighet för passerande bussar. För större delen av denna sträcka gäller att körbar utfart inte får anordnas.

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.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet, trygghet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar samt friytor enligt gällande lagstiftning. Ett tillskott av bostäder i det aktuella läget bedöms vara en fördel från trygghetssynpunkt, eftersom det minskar intrycket av baksida som lastnings- och lossningsytorna vid "Vallbyskrapan" idag ger. Det innebär också en utökad "informell social kontroll" i form av utsikt och upplyst gårdsmiljö kvällstid över de angränsande stora grönytorna, som annars efter mörkrets inbrott kan upplevas som lite ödsliga och därmed otrygga. Även längs bussgatan/det nord-sydliga gång- och cykelstråket bedöms ett genomförande av detaljplanen kunna ge denna effekt.

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:

<i>Utrymme</i>	<i>Högsta trafikbullernivå, dBA</i>	
	<i>Ekvivalentnivå</i>	<i>Maximalnivå</i>
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 femgångar per timme mellan kl 06:00 och 22:00.

En bullerutredning (ÅF Infrastructure AB, Stockholm, 2015-06-01) har utförts. För planområdet bedöms inte ekvivalentnivå utomhus överskridas, men däremot innebär busstrafiken på bussgatan att maximalnivåerna överskrids i samband med att fordon passerar. Det bedöms dock att högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats kan innehållas med lämplig placering av uteplatserna. Med lämplig fasadisolering bedöms i bullerutredningen att gällande krav med avseende på trafikbuller inomhus kan innehållas.

Periodvis störningar kan också uppstå från lastnings- och lossningsytorna till "Vallbyskrapan" samt från fläkttrummor för ICA Vallby. Vad gäller fläkttrummorna kan dessa skärmas av och kapslas in på sådant sätt att bullret reduceras till godtagbar nivå. Ekvivalent ljudnivå från lastning vid lastkaj bedöms enligt bullerutredningen bli högst 50 dBA. Gällande riktvärden för externt industribuller dagtid bedöms innehållas. Någon lastning och lossning uppges inte ske kvällstid eller nattetid. För att begränsa bullret från lastning och lossning är det lämpligt att komplementbyggnader, plank eller någon del av tillkommande byggnader för bostäder placeras så att en avskärmande verkan erhålls. Detta blir också en förutsättning om en gemensam uteplats som klarar riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats behövs. Dessa krav tas upp i bygglovhanteringen när den slutliga utformningen av bebyggelse m m redovisas.

Planbestämmelse införs om att 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. Närmaste brandpost, inom 150 meter från planområdet, är VBP 245, som har en kapacitet på 800 liter/minut.

Skyddsanordningar, skyddszoner

Garage, uthus eller plank bör uppföras så att en avskärmning åstadkoms mot "Vallbyskrapan" lastnings- och lossningsytor.

ÅTGÄRDER FÖR ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Marken söder om planområdet har en lågpunkt vid varuintaget till "Vallbyskrapan". Höjdsättning bör ske så att vattnet vid ett extremt regn kan rinna bort från planområdet. Det är då inte lämpligt att leda vattnet mot söder. Se vidare dagvattenutredningen. Höjdsättningen bör bevakas i samband med bygglov.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

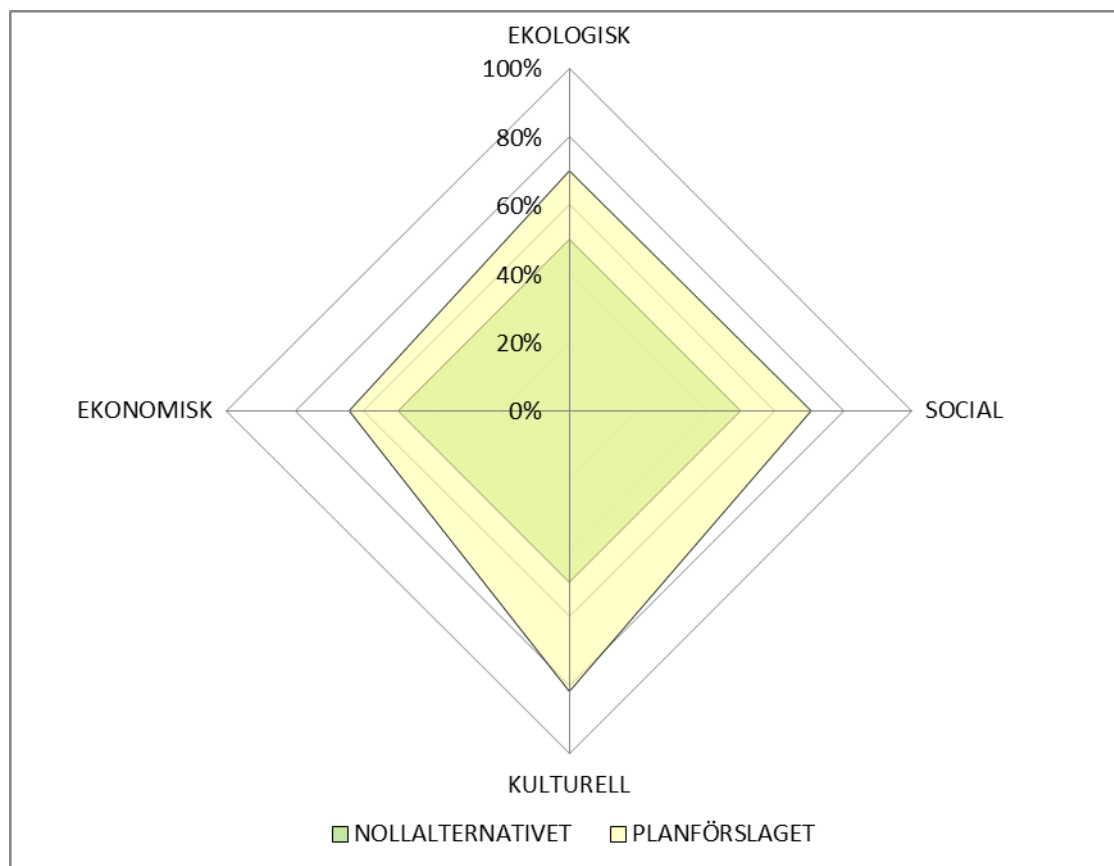
MILJÖBEDÖMNING

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.



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. 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. Det gäller även de angränsande parkytorna, som får bostäder närmare inpå sig. Intrycket av baksida från "Vallbyskrapans" lastnings- och lossningsytor minskar också med ny bebyggelse som avgränsar intrycket av dessa från omgivningen.

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

Planen möjliggör genom centrumändamål en ökad funktionsblandning, vilket stärker Vallby centrum som målpunkt och därmed även förutsättningarna för liv och rörelse i det offentliga rummet, vilket gynnar trygghetsupplevelse och främjar social samvaro.

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. Förutsatt att åtgärder för att fördröja, infiltrera och rena dagvatten i enlighet med upprättad dagvattenutredning genomförs blir dagvattnets påverkan på recipient mycket begränsad.

Det är viktigt att ny bebyggelse uppförs resurssnålt såväl i material-, produktions-, drifts- och återvinningskedena.

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. Varje tillskott av bostadsbebyggelse kan betraktas som en förstärkning av områdets strukturella tydlighet och ger en stadga åt stadsbilden som är välbehövlig på just denna plats.

Ekonomisk hållbarhet

Exploatering inom redan ianspråktagen mark bedöms ge lägre kostnader än inom jungfrulig mark. Centrumändamål som medges bedöms som positivt från etableringssynpunkt, då det möjliggör ytterligare näringsverksamhet och service i Vallby centrum. Planen bedöms totalt sett bidra till ökad attraktivitet i Vallby, både för boende och för etableringar.

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 i anspråktagen mark utan att utpekade värden av

något slag går förlorade och utan att det bedöms medföra stora investeringar i service och infrastruktur.

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). Enligt Västerås stads handlingsplan för utomhusluft (antagen 2013) ska samtliga ämnen som redovisas i handlingsplanen och som har tröskelvärden vara under den övre utvärderingströskeln senast år 2020. Genomförandet av planen bör inte medföra att de gränsvärden som satts i Västerås handlingsplan för utomhusluft överskrids.

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. Detta förutsätter att området är fritt från markföroreningar och att lämpliga åtgärder för rening av vägdagvatten genomförs.

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 kvarterersmark ligger på fastighetsägaren.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Västerås Stad och Bostads AB Mimer i vilket regleras ansvarsförhållanden och kostnader enligt denna planbeskrivning. Exploateringsavtalet ska som sitt huvudsakliga innehåll ta upp och ange att:

- Bostads AB Mimer ansvarar för planens genomförande,
- ansvar för anpassningar till befintliga gator och ledningsnät åvilar Bostads AB Mimer,
- utförande och standard ska följa stadens standard,
- ansvar för alla åtgärder på kvarterersmark ligger på Bostads AB Mimer, samt att
- reglera marköverföring till fastigheten Västerås 4:86 och ersättning berördande den del av Allmogekulturen 10 som är utlagt som allmän plats, gata.

Avtal om nyttjande av del av parkeringsanläggningen inom Allmogekulturen 5 ska träffas mellan Bostads AB Mimer och Klöver Dante AB. Avtalet ska reglera att Bostads AB Mimer får rätt att nyttja en del av parkeringsanläggningen för tillkommande bebyggelse inom del av Allmogekulturen 10.

Avtalen ska vara undertecknade av berörda parter innan detaljplanen antas av Västerås kommun.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

I detaljplanen har del av Allmogekulturen 10 utlagts som allmän platsmark, gata. För genomförande av detaljplanen ska berört markområde av fastigheten Allmogekulturen 10 regleras till den kommunägda fastigheten Västerås 4:86, vilket görs genom fastighetsreglering. Detaljplanen medger bildande av flera fastigheter för bostads- och/eller centrumändamål vilket sker genom avstyckning.

Om marken indelas i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggning/ar behöva inrättas för fastigheternas gemensamma behov såsom bl a parkering, grönytor och källsorteringsstation. Nybildad fastighet ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning, Allmogekulturen ga:1, vilket kan samordnas i kommande lantmäteriförrättning.

Befintliga och nya allmänna ledningar inom u-markerat område kan säkras genom ledningsrätt. Initiativ till bildande av ledningsrätt görs av ledningshavaren.

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

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.

Västerås Stad står som huvudman för allmän plats för kostnader förenade med drift och underhåll av bussgatan (GATA).

TEKNISKA FRÅGOR

Val av åtgärder för fördröjning, rening och infiltration av dagvatten bestäms i samband med bygglov. Bostads AB Mimer ansvarar för anordnande av lämpliga åtgärder samt skötsel och underhåll av dessa inom kvartersmark.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Del av Allmogekulturen 10 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 Allmogekulturen 10 att minskas något och Västerås 4:86 ökas marginellt.

En miljöstation med angöring från Vallbyskrapans lastnings- och lossningsområde innebär något fler angöringstransporter inom området.

Det exploateringsavtal som ska tecknas mellan Bostads AB Mimer och Västerås Stad innebär att Bostads AB Mimer svarar för planens genomförande, och anpassar de förändringar som görs utifrån

stadens standard. Se avsnittet genomförandefrågor nedan. Undantaget de parter mellan vilka avtalet träffas blir konsekvenserna av ett plangenomförande med stöd av exploateringsavtalet mycket små.

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