

Detaljplan för Bjurhovda 3 och 17,
Bjurhovda, Västerås
Dp 1935

PLANBESKRIVNING
2024-03-12 rev. 2024-08-20
LAGA KRAFT
Standardförfarande
Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad
Diarienummer 2024/00074

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANFÖRSLAG	4
Motiv till planbestämmelser	4
Övergripande gestaltungsprinciper	8
Bebyggelse	9
Mark och vatten	9
Infrastruktur	10
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	12
Avtal	12
Mark- och utrymmesförvärv	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	13

Ekonomiska frågor	13
Prövning enligt annan lagstiftning	13
KONSEKVENSER	14
Miljö	14
Barnkonsekvenser	14
Stadsbild och kulturmiljö	14
Trafik och mobilitet	14
FÖRUTSÄTTNINGAR	15
Tidigare ställningstaganden	15
Platsanalys	15
Bebyggelse	16
Mark och vatten	17
Infrastruktur	18
Risker och störningar	18

Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och centrum.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse med ungefär 100 lägenheter och centrumverksamhet i bottenvåningen på Bjurhovda 17. Detaljplanen innehåller även en gata och skapar en cirka 800 kvadratmeter stor parkyta på Bjurhovda 3. Detta görs för att detaljplanen ska stämma överens med befintliga förhållanden, möjliggöra för angränsning till Bjurhovda 17 och säkerställa en yta för dagvattenhantering.

Ägoförhållanden

Planområdet ägs av Västerås stad och omfattar fastigheten Bjurhovda 17 och en del av Bjurhovda 3. Bjurhovda 3 är upplåten som tomträtt.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning och illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Dagvattenutredning, *Sweco*, 2024-02-26
- Barnkonsekvensanalys, *Västerås stad*, 2023-12-13
- Flyghinderanalys, *LFV*, 2023-06-07

Politiska beslut

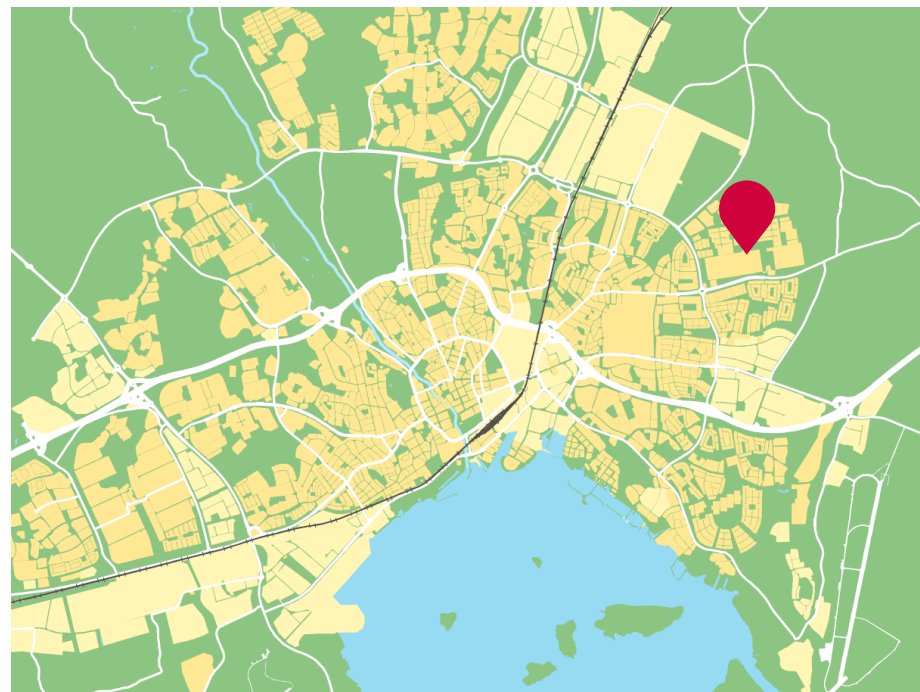
Byggnadsnämnden beslutade den 10 juni 2020 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Bjurhovda 3 och 17. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden/kommunstyrelsen den 29 augusti 2024 och vann laga kraft den 1 oktober 2024.

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram på uppdrag av byggnadsnämnden av planarkitekt Linda Langefors i samarbete med kompetenser från Västerås stad och Skanska.

Läge

Detaljplaneområdet är ungefär 9400 kvm och är beläget knappt fyra kilometer nordost om Västerås centrum i stadsdelen Bjurhovda.



Planförslag

Motiv till planbestämmelser

Detaljplanen är framtagen med planbestämmelsekatalogen som började gälla den 13 oktober 2021.

Användningsbestämmelser

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
GATA Gata	Inom Bjurhovda 3 planläggs ytan som lokalgata så att detaljplanen stämmer överens med befintlig användning i enlighet med syftet, samt säkerställa angöring till de nya bostäderna.
PARK Park	Inom Bjurhovda 3 planläggs en yta som park för att kunna ta hand om dagvatten och för att skapa en god livsmiljö. Detta bidrar till att uppfylla behovet av parker och grönområden (2 kap. 7 § 3 PBL).
B Bostäder	Bestämmelsen möjliggör planens syfte.
C Centrum	Bestämmelsen möjliggör planens syfte.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
ö₁ Marken får inte förses med bostadsbyggnad	Kvartersmarken mellan området med egenskapsbestämmelsen ö ₃ (marken får inte förses med byggnad ovan mark) och gatan är för smal för att vara lämplig för bostadshus, men kan

användas för komplementbyggnader eller centrumlokal. Bestämmelsen bidrar till att skapa en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

För att tillkommande bebyggelse ska skapa en ändamålsenlig struktur i förhållande till befintlig bebyggelse enligt 2 kap. 3 § PBL får bostadshus inte placeras på kvartersmarken söder om Bjurhovda 18. Ytan kan dock användas för komplementbyggnader eller centrumlokal.

ö₂ **Marken får endast förses med växthus eller liknande.**

För att säkerställa en ändamålsenlig bostadsgård får denna yta inte bebyggas, med undantag för ett växthus eller liknande. Detta tillåts på gården för att kunna skapa en väderskyddad social plats för de boende, samtidigt som det är genomsiktligt och därmed inte påverkar möjligheterna att överblicka gården. Detta för att säkerställa en god livsmiljö för de boende i enlighet med 2 kap. 3 § 2 PBL.

ö₃ **Marken får inte förses med byggnad ovan mark.**

I planens norra del får byggnader inte placeras. Detta regleras för att skydda biotopskyddade träd från att påverkas av exploateringen.

I planens västra gräns ska byggnaderna placeras minst en meter från plangräns för att säkerställa att de inte placeras för nära gångvägen väster om planområdet. Bestämmelsen

		bidrar till att skapa en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.			till avfallshantering (2 kap. 6 § 5 PBL).	
		I planens södra del får byggnader inte placeras för att ett stråk ska hållas öppet. Detta möjliggör en sammankoppling med anslutande gångvägar utanför planområdet och bidrar till en ändamålsenlig struktur (2 kap. 3 § 1 PBL).		e₂	Utöver angiven bruttoarea och byggnadsarea får komplementbyggnader uppföras med en största sammanlagd bruttoarea på 350 m²	Tillåten bruttoarea för komplementbyggnader regleras separat från övrig byggrätt för att säkerställa byggrätt för exempelvis cykelförråd. Att säkerställa detta bidrar till en ändamålsenlig struktur (2 kap. 3 § 1 PBL). Att cyklar kan parkeras inlåsta och under tak bidrar till säkerhet och bekvämlighet för de boende, vilket bidrar till en från social synpunkt god livsmiljö (2 kap. 3 § 2 PBL).
n₁	Bilparkering ska placeras i underjordiskt garage.	För att säkerställa en ändamålsenlig bostadsgård får denna yta inte användas för parkering i markplan, men det går bra att ha parkering i underjordiskt garage. Detta bidrar till att skapa en god trafikmiljö (2 kap. 6 § 6 PBL) och en ur social synpunkt god livsmiljö (2 kap. 3 § 2 PBL).				
u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Marken reserveras för att säkerställa att ledningarna kan underhållas på ett ändamålsenligt sätt (2 kap. 5 § 3 PBL).		e₃	Största byggnadsarea är 80 m²	Ytan är avsedd att användas som bostadsgård, men ett mindre växthus eller liknande får placeras på gården då det kan fungera som en social plats för de boende. Större än 80 m ² är dock inte lämpligt, då det skulle påverka gårdens övriga kvaliteter negativt. Detta bidrar till att skapa en god helhetsverkan (2 kap. 6 § 1 PBL) och en ur social synpunkt god livsmiljö (2 kap. 3 § 2 PBL).
b₁	Färdigt golv ska vara minst 30 meter över angivet nollplan. Garage får byggas under detta.	En lägsta nivå för färdigt golv regleras för att minska risken att bostäderna skadas vid stora regnmängder eller skyfall (2 kap. 5 § 5 PBL).		e₄	Största bruttoarea är 100 m²	100 m ² tillåts för att möjliggöra för komplementbyggnader på ytor som inte är lämpade för bostadsbebyggelse. I den södra delen möjliggör detta exempelvis för en miljöbod. Detta säkerställer möjlighet till avfallshantering (2 kap. 6 § 5 PBL).
e₁	Största bruttoarea är 7400 m²	För att bostadsgården ska räcka till för de boende begränsas bruttoarean till 7400 m ² . Det förväntas resultera i ungefär 100 lägenheter. Detta bidrar till att skapa en god helhetsverkan (2 kap. 6 § 1 PBL) och en ur social synpunkt god livsmiljö (2 kap. 3 § 2 PBL), samt att säkerställa möjlighet				

<p>e7</p> <p>Utöver angiven bruttoarea får teknikrum anordnas.</p>	<p>De teknikutrymmen som behövs för bostadshusen får anordnas utöver den angivna bruttoarean. De regleras separerat för att möjliggöra för teknikutrymmen, men inte för fler lägenheter. Detta görs för att säkerställa att antalet lägenheter står i proportion till fastighetens storlek, vilket skapar en ur social synpunkt god livsmiljö (2 kap. 3 § 2 PBL).</p>	<p>försämrrar markens genomsläpplighet.</p>	
<p>Centrum får endast anordnas i bottenvåningen.</p>	<p>Centrumverksamhet kan ge upphov till stora trafikmängder, så för att säkerställa en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap. 6 § 6 PBL begränsas centrumanvändningen till bottenvåningen.</p>	<p>h1</p> <p>Högsta nockhöjd är 50 meter över angivet nollplan</p>	<p>Nockhöjden begränsas till 49 meter över angivet nollplan för att tillsammans med h₂ och h₃ ge möjlighet att sammanlänka bebyggelsen väster om planområdet som är fyra våningar med huset på Bjurhovda 18 som är 15 våningar. Detta är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden (2 kap. 6 § 1 PBL).</p>
<p>Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig.</p>	<p>Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig för att säkerställa viss rening och fördröjning av dagvatten. Detta regleras för att minska risken för översvämning (2 kap. 5 § 5 PBL).</p>	<p>h2</p> <p>Högsta nockhöjd är 53 meter över angivet nollplan</p>	<p>Nockhöjden begränsas till 52 meter över angivet nollplan för att tillsammans med h₁ och h₃ ge möjlighet att sammanlänka bebyggelsen väster om planområdet som är fyra våningar med huset på Bjurhovda 18 som är 15 våningar. Detta är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden (2 kap. 6 § 1 PBL).</p>
<p>Utöver angiven bruttoarea får underjordiskt garage anordnas.</p>	<p>På Bjurhovda 17 har det tidigare funnits ett stort underjordiskt garage. Även fortsättningsvis bedöms underjordiskt garage vara ett lämpligt sätt att lösa parkeringsbehovet. Det finns inget behov av att begränsa garagets storlek. Att anordna parkering i garage bidrar till att skapa en god trafikmiljö (2 kap. 6 § 6 PBL) och en ur social synpunkt god livsmiljö (2 kap. 3 § 2 PBL).</p>	<p>h3</p> <p>Högsta nockhöjd är 56 meter över angivet nollplan</p>	<p>Nockhöjden begränsas till 55 meter över angivet nollplan för att tillsammans med h₁ och h₂ ge möjlighet att sammanlänka bebyggelsen väster om planområdet som är fyra våningar med huset på Bjurhovda 18 som är 15 våningar. Detta är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden (2 kap. 6 § 1 PBL).</p>
<p>Marklov krävs även för åtgärder som</p>	<p>Denna bestämmelse säkerställer att minst 50% av marken förblir genomsläpplig (se bestämmelse ovan).</p>	<p>e5</p> <p>Största byggnadsarea är 500 m²</p>	<p>Byggnadsarean regleras för att skapa ett avtryck som är lagom stort i förhållande till fastighetens storlek,</p>

		och för att säkerställa en öppenhet i bebyggelsestrukturen. Det skapar en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen (2 kap. 3 § 1 PBL).
e ₆	Största byggnadsarea är 1000 m²	Byggnadsarean regleras för att skapa ett avtryck som är lagom stort i förhållande till fastighetens storlek, och för att säkerställa en öppenhet i bebyggelsestrukturen. Det skapar en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen (2 kap. 3 § 1 PBL).

Bebyggelse

Bebyggelse

Byggrätten är placerad så att den, tillsammans med byggnaden på Bjurhovda 18, skapar en skyddad gårdsmiljö för de boende. Området är främst till för bostäder, men som komplement möjliggörs även för centrumverksamhet i bottenvåningen. Utöver huvudbyggnaderna möjliggör detaljplanen för miljöbod, cykelförråd och en lokal, samt ett växthus på gården.

Byggnadernas höjd sammanlänkar bebyggelsen väster om planområdet som är fyra våningar med byggnaden på Bjurhovda 18 som är 15 våningar. Den tillåtna nockhöjden varierar inom kvartersmarken för att möjliggöra en upptrappning mot Bjurhovda 18. Den tillåtna nockhöjden ska möjliggöra för bebyggelse med trästomme i upp till sex våningar, vilket gör att byggnaden på Bjurhovda 18 fortsatt kommer vara ett tydligt landmärke i området.



Bild som visar de nya byggnadernas höjder i förhållande till befintlig bebyggelse (Skanska och Reflex, 2024-01-23).

För att den nya bebyggelsen ska ansluta till befintlig bebyggelse kan den utformas med fasadfärger som finns i området.



Bild som visar fasadfärger i omgivande bebyggelse (Skanska och Reflex, markanvisningsförslag 2022-05-14).

Mark och vatten

Huvudmannaskap

Västerås stad är huvudman för allmän platsmark.

Naturmiljö

I den norra plangränsen står det en allé där flera träd även innehåller mistlar. Allén är biotopskyddad och mistel är fridlyst enligt artskyddsförordningen. I planen regleras marken så att den får användningen park.

Geotekniska förhållanden

Västerås stad anser att utredningar utförda i samband med tidigare detaljplaner för området visar att området är lämpligt att bebygga.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Enligt dagvattenutredningen (Sweco 2024-02-26) behövs en fördröjningsvolym på 54 m³ på kvartersmark och 20 m³ på allmän platsmark för att säkerställa fördröjningsbehovet vid ett 10-årsregn.

På kvartersmark föreslår utredningen att dagvatten hanteras genom en kombination av upphöjda och nedsänkta växtbäddar, samt skålade gräsytor.

Lägsta nivå för färdigt golv ska vara +30 meter över nollplanet. Vid anläggning av garage under marknivå kan en upphöjning på 20 centimeter vid infarten minska risken för att vatten rinner ner i garaget.

Inom allmän platsmark hanteras dagvattnet inom ytan som är planlagd för park.

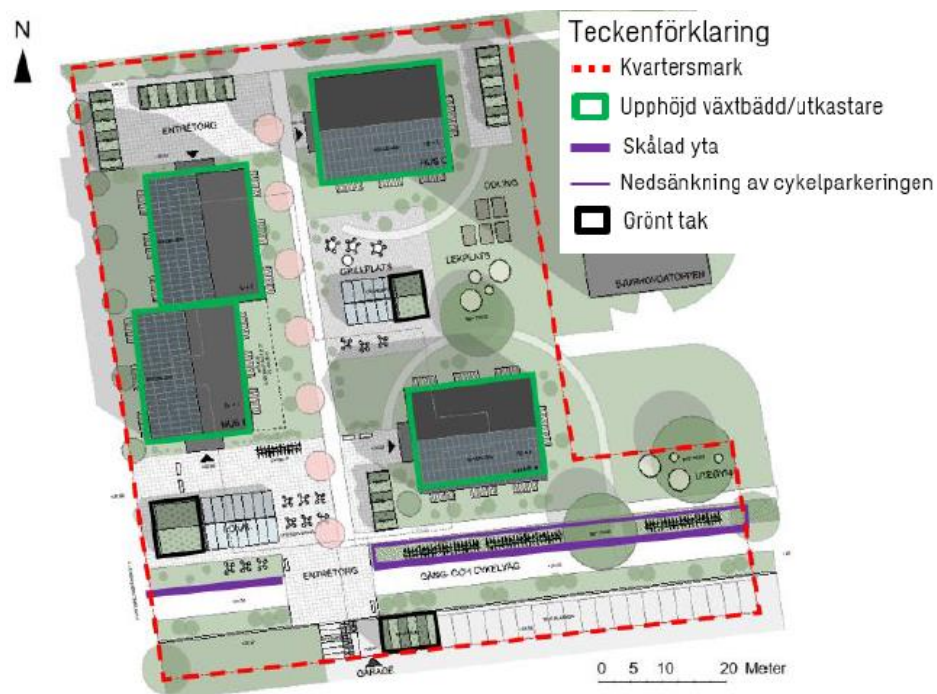


Bild som visar föreslagen dagvattenhantering för kvartersmark (Dagvattenutredning Sweco 2024-02-26).

Vid skyfall rekommenderas sekundära avrinningsvägar där vattnet kan ledas ut från planområdet utan att skada bebyggelse.

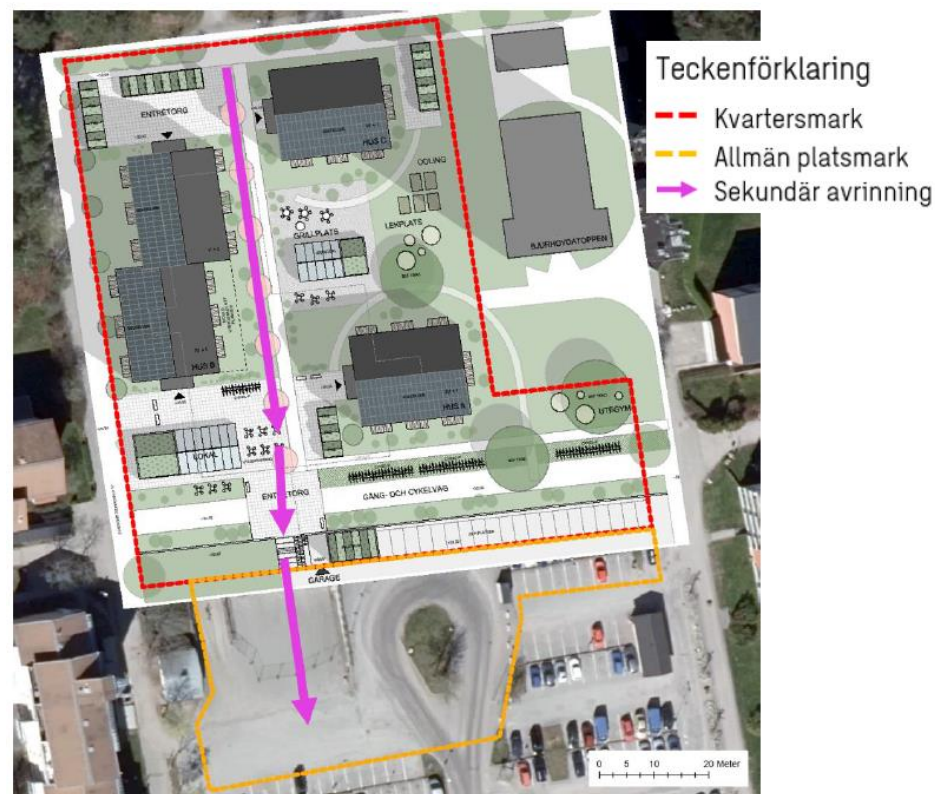


Bild som visar rekommenderade sekundära avrinningsvägar vid skyfall (Dagvattenutredning Sweco 2024-02-26)

Infrastruktur

Gång, cykel- och biltrafik

Angöring för biltrafik sker från Benvägen som är planlagd som allmän platsmark för gata. Planområdet omges av befintliga gång- och cykelvägar som används för angöring till planområdet.

Cykelparkering

Detaljplanen möjliggör för att cykelparkering i huvudsak anordnas i cykelförråd där cyklarna kan låsas in och är väderskyddade. Dessa placeras så

att det finns cykelförråd i nära anslutning till byggnadernas entréer.
Cykelförråden kan även kompletteras med öppna cykelställ.

Bilparkering

Parkering anordnas i ett underjordiskt garage med infart från söder. Några parkeringsplatser i markplan anordnas längs Bjurhovda 17 södra fastighetsgräns.

Kollektivtrafik

Vändplatsen vid den befintliga busshållplatsen på Benvägen säkerställs i detaljplanen med användning gata.

Teknisk försörjning

Avfall från bostäder och verksamheter ska hanteras inom kvartersmark.
Avfallshanteringen är tänkt att lösas med miljöbod.

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”. Inför projektering av ett avfallsutrymme och/eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa föreslagen utformning.

Genomförandebeskrivning

Avtal

För Bjurhovda 17 är ett markanvisningsavtal tecknat med en byggaktör 2022-12-01. Intentionen är att markanvisningsavtalet fullföljs genom tecknande av köpe- och genomförandeavtal alternativt tomträttsavtal som reglerar genomförandeåtgärder avseende bland annat ekonomi, tidplan samt ansvar för utbyggnad i överensstämmelse med detaljplanens intentioner.

Mark- och utrymmesförvärv

Västerås stad har rätt att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannskap (6 kapitlet 13 § plan- och bygglagen). Västerås stad ska även lösa in marken om fastighetsägaren begär det (14 kapitlet 14 § plan- och bygglagen). Detta gäller områden planlagda för gata och park.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Den mark som planläggs för användning gata och park ska regleras från Bjurhovda 3 till Västerås 3:24. Västerås stad ansöker om och bekostar förrättning.

Servitut

Inom planområdet finns följande servitut:

Servitut	Ändamål	Förhållande	Konsekvenser
19-IM1-77/6311.1 (Inskrivet avtalsservitut)	Biluppställningsplats med mera.	Förmån: Bjurhovda 17, Bjurhovda 18 Last: Bjurhovda 3	Servitutsavtalet behöver behandlas. Västerås stad initierar detta.

Ledningsrätter

Allmänna ledningar för el och fjärrvärme finns inom planområdet. Dessa behöver säkerställas med ledningsrätt. Ledningsägaren Mälarenergi ansöker om ledningsrätt vid Lantmäterimyndigheten.

Tomträtt

Bjurhovda 3 upplåts sedan år 1970 med tomträtt med ändamålet trafik- och biluppställningsändamål. Området för tomträtten minskar när planen genomförs och mark planlagd som allmän platsmark regleras till fastigheten Västerås 3:24.

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighet	Konsekvenser
Bjurhovda 17	<ul style="list-style-type: none">Användningen ändras från centrum, idrott och skola till bostäder och centrum.Byggrätten på fastigheten utökas och preciseras.Del av fastigheten planläggs med användningen park och regleras till Västerås 3:24.
Bjurhovda 3	<ul style="list-style-type: none">Mark som planläggs som gata och park får kommunalt huvudmannskap och regleras till Västerås 3:24. Detta kan ske med tvång om parterna inte är överens.

Tekniska frågor

Utbyggnad och drift av allmän plats

Allmän plats för gata är redan utbyggd. Västerås stad ansvarar för utbyggnad av park, samt för drift av allmän platsmark.

Utbyggnad kvartersmark

Exploatören utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla nödvändiga åtgärder för anpassning till allmän platsmark.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning

Det finns färdiga anslutningar av vatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme, el och fiber till fastigheten. Eventuell ändring eller flytt av ledningar bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för att kontakta Mälarenergi för att undersöka behovet av att se över dimensioner av anslutningarna så att de klarar tillkommande bebyggelse.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Västerås stad har bekostat rivning av tidigare centrumbyggnad. Bjurhovda 17 kommer antingen säljas eller upplåtas med tomträtt. Västerås stad får därmed intäkter genom tomträttsavgäld eller markförsäljning Bjurhovda 17.

Exploatören ansvarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark.

Allmän platsmark för gata och teknisk försörjning är redan utbyggd till planområdet. Allmän platsmark för park behöver iordningställas i genomförandet av detaljplanen. Västerås stad kommer ansvara för alla kostnader för drift av den allmänna platsmarken inom planområdet.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

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 i Västerås stad i enlighet med 10 kapitlet 11 § miljöbalken och 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Konsekvenser

Miljö

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477), vattenförekomster (SFS 2004:660), kemiska föreningar i fisk och musselvatten (SFS 2001:554), eller omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Av de förorenande ämnen som studeras i dagvattenutredningen ökar de flesta efter exploatering, men inget av ämnena överskrider Västerås stads riktvärden. Med föreslagna åtgärder för fördröjning och rening blir påverkan av exploateringen ännu mindre. Detaljplanen förväntas inte påverka Mälarens möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormer (MKN).

Barnkonsekvenser

I *Barnkonsekvensanalys* redovisas konsekvenserna för barn vid genomförande av planförslaget. Detaljplanen har utformats för att säkerställa en tillräcklig gårdsyta för de barn som flyttar in i nya bostäder på Bjurhovda 17. Planområdets läge ger också barn möjlighet att utforska närområdet självständigt, och barn har möjlighet att gå eller cykla till förskola och skola upp till årskurs 5 utan att behöva korsa några bilvägar. Det är även nära till grönområde, lekplats och sportplaner dit barn kan ta sig utan att korsa bilvägar.

Detaljplanen bedöms ha mycket liten påverkan på livsmiljön för barn som bor och vistas på Bjurhovda.

Stadsbild och kulturmiljö

Planförslaget kommer främst påverka vyn norrut från Bjurhovdagatan och Benvägen där den nya bebyggelsen kommer bli ett komplement mellan lamellhusen och byggnaden i 15 våningar på Bjurhovda 18. I övrigt kommer den nya bebyggelsen få begränsad påverkan, då den till stor del döljs av befintlig bebyggelse och träd.

Trafik och mobilitet

Förändringen från centrumverksamhet till bostäder och centrum väntas innebära en ökning av trafik till planområdet. Ökningen bedöms dock vara begränsad och inte medföra behov av trafikutredning.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Detaljplanen överensstämmer med Västerås Översiktsplan. Detaljplanen bidrar till strategierna ”Bostäder för alla”, ”Balanserad komplettering” och ”Resurshushållning och klimatanpassning”, genom att den möjliggör för ny bostadsbebyggelse i ett område som redan är utbyggt.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan för planområdet, dp 1685, möjliggör för centrumverksamhet, idrott och skoländamål på Bjurhovda 17. På Bjurhovda 3 möjliggör planen parkering och lokalgata. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra för byggnation av en ny idrottshall och fritidsgård. Dessa behov har nu lösts på andra håll inom Bjurhovda. När en detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet.

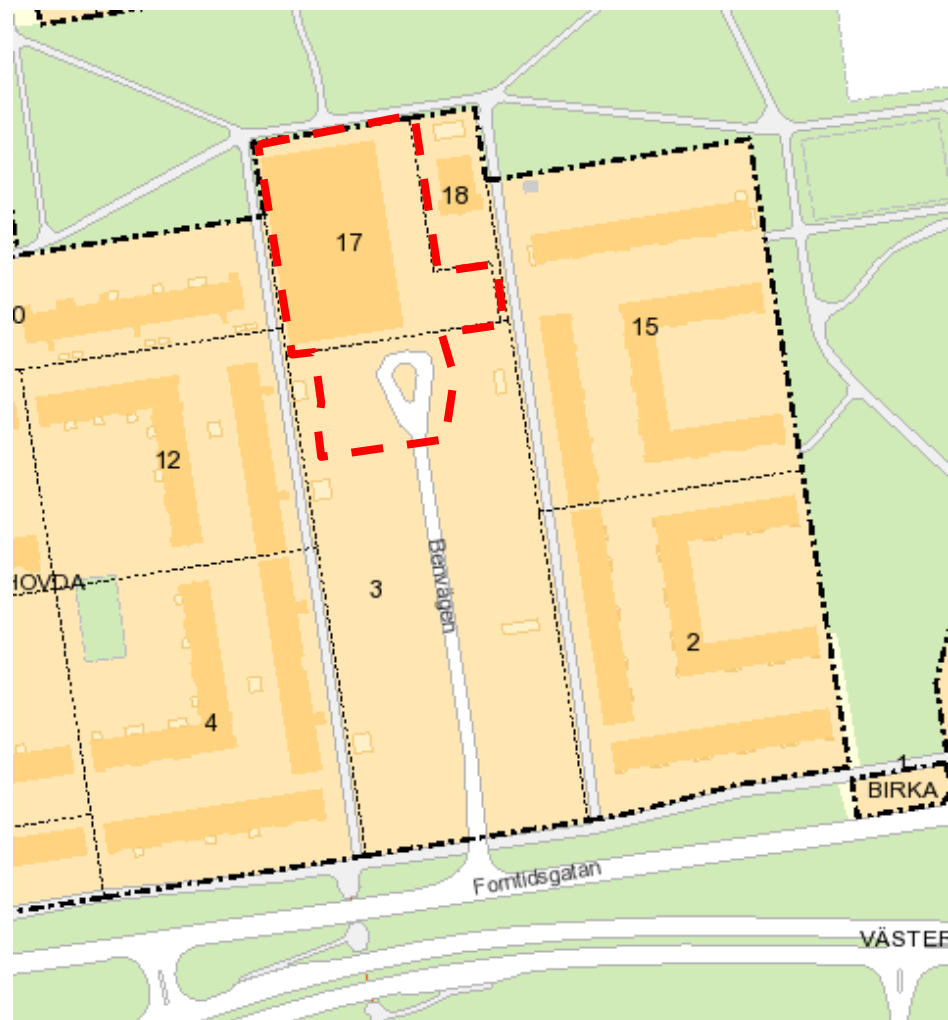
Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planområdet är ianspråktaget sedan tidigare, och den ändrade användningen av området bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, ska därför inte upprättas i enlighet med 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen. Undersökningsområdet har skett med länsstyrelsen som delar Västerås stads bedömning.

Platsanalys

Stadsdelen Bjurhovda byggdes ut mellan 1965 och 1975, med några kompletteringar efter det. Södra Bjurhovda är bebyggt med flerbostadshus, medan Norra Bjurhovda är bebyggt med småhus.

Strukturen i Södra Bjurhovda är storskalig och byggnaderna är mellan tre och fem våningar höga, med undantag av en byggnad centralt i området som är 15 våningar hög.



Karta som visar planområde med närområde.



Vy mot planområdet från parkeringen på Bjurhovda 3.

Bjurhovda har relativt stora grönområden inom stadsdelen. Stadsdelens två skolor är placerade i anslutning till grönområdena.

Bjurhovdas trafik är trafikseparerad i enlighet med 60-talets ideal. Det innebär att vägarna främst går runt området. Inne i stadsdelen är det främst gång- och cykel som är tillåten. Parkering till området har samlats till några få större parkeringsplatser där Bjurhovda 3 är en av dem. Då parkeringen på Bjurhovda 3 ger plats för cirka 550 parkeringsplatser präglar den upplevelsen av området.

Området kan idag upplevas som en otrygg plats. Bidragande orsaker kan vara de stora kvarteren, smala passagerna mellan husen, och den stora parkeringsplatsen.

Bebyggelse

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Tidigare fanns en centrumbyggnad i en våning med garage under på Bjurhovda 17. Byggnaden brann år 2019, och revs därefter. I centrumbyggnaden fanns bland annat gym, pizzeria och frisørsalong.



Bild på centrumbyggnaden som tidigare stod på Bjurhovda 17.

Mark och vatten

Naturmiljö

Det finns en trädallé längs planområdets norra gräns, och i flertalet av träden finns det mistlar.



Allé där vissa av träden även har mistlar.

Rekreation

I närheten av planområdet finns en fotbollsplan och en asfalterad yta med basketkorg och utrustning för skateboardåkning. Det är också nära till lekplats och pulkabacke.

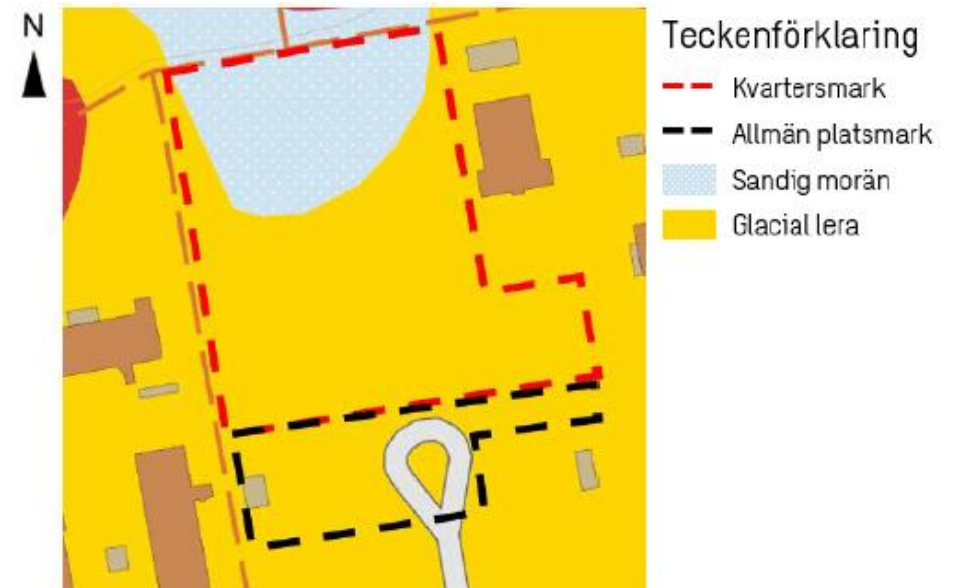
Bjurhovda har gott om grönytor som erbjuder en stor variation. Grönytorna innehåller bland annat flera lekplatser, fotbollsplaner och pulkabacke. I direkt anslutning norr om planområdet finns det ett grönområde som är kategoriserat som värdefullt i stadens översiktsplan. Det grönområdet ansluter i norr till Bjurhovdaskogen som är ett större rekreationsområde.

Torg

I detaljplan dp 1685 finns en bestämmelse om att en del av Bjurhovda 17 ska vara torg.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består planområdet av lera och morän.



Jordartskarta från Sveriges geologiska undersökning (SGU).

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Enligt SMHI:s skyfallskartering är den tidigare garagedriften ett riskområde där vatten kan bli stående vid skyfall. Efter rivningen av centrumbyggnad och garage är hela planområdet en lågpunkt där vatten kan samlas.

Fornlämningar

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

Infrastruktur

Gång-, cykel- och bilvägar

Mindre gång- och cykelvägar omger planområdet i väster, söder och öster. De leder vidare till ett huvudcykelstråk som går i öst-västlig riktning ungefär 250 meter söder om planområdet.

Benvägen är den enda bilvägen inom planområdet. Benvägen är en återvändsgata som i söder kopplar på Forntidsgatan som leder ut till Bjurhovdagatan.

Cykelparkering

Det finns i dagsläget ingen cykelparkering inom planområdet.

Bilparkering

Bilparkering fanns i garage under centrumbyggnaden, men revs samtidigt som byggnaden.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är 300 meter söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av stadslinje 1, som går var tionde minut på vardagar under dagtid.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar, elledningar, fjärrvärme, tele, och bredband finns framdraget till planområdet. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för dagvatten, spillvatten och dricksvatten.

Risker och störningar

Skred och ras

Det finns förutsättningar för skred i södra delen av planområdet enligt SGU. Detta kan dock ha förändrats i och med rivning av garaget.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.