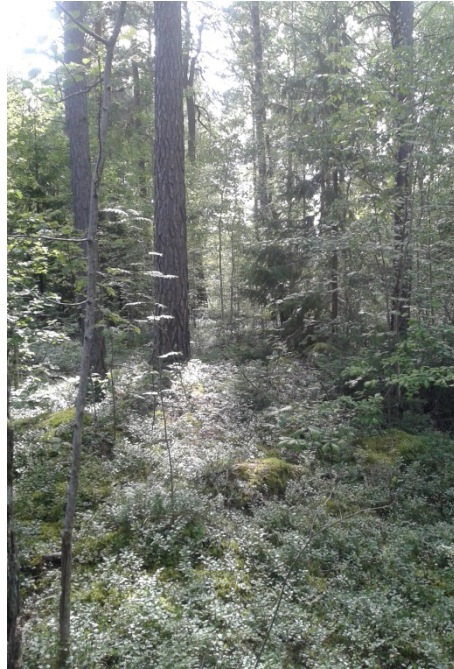




VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

DP 1830



Detaljplan för DEL AV VÄSTERÅS 2:14 Vetterslund, Västerås

LAGA KRAFT 2016-11-16

2016-06-16, dnr: 2014/246-BN-213

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

PLANPROCESSEN

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att se ut framöver.

Standardförfarande

Detta förfarande är aktuellt då detaljplanen inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Vid bedömningen har platsens karaktär beaktats utifrån Prop. 2013/14:126. Bedömningen är att planområdet inte används av allmänheten för rekreation i någon större omfattning. Under samrådsskedet för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Samrådstiden är minst tre veckor. Efter samrådet sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten. Ingen samrådsredogörelse görs. Granskningstiden är som standard två 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.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Följande utredningar har tagits fram som underlag för planarbetet. De finns på stadens webbplats www.vasteras.se/planutstallningar och kan beställas från byggnadsnämndens expedition:

- Dagvattenutredning, Norconsult AB, Stockholm, 2015-11-12
- Bullerutredning, Ramböll, Stockholm, 2015-10-19 rev 2015-11-12
- Bedömning Veterslundsskogen, Tekniska kontoret – Park- och naturenheten, 2015

Jenni Kullinger Tel: 021- 39 12 56

Postadress:
Stadshuset
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

E-post:
stadsbyggnadsforvaltningen@vasteras.se
Hemsida: www.vasteras.se

Kontaktcenter: 021 – 39 00 00

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING



Översiktsskarta med planområdets läge markerat

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att i första hand tillskapa bostäder med till viss del bibehållen vegetation inom planområdet. Byggherre är Bostads AB Mimer.

ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Ett genomförande av planen innebär ett tillskott av lägenheter med hiss inom bostadsområdet och en tydligare entré till Vetterslund från Narvavägen. Planområdet består idag av skog vilken kommer att ersättas med byggnader och parkering. En del naturmark kommer bestå och några äldre tallar kommer att sparas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Västerås översiktsplan 2026

Detaljplanen överensstämmer i det stora hela med intentionerna i *Västerås översiktsplan 2026*, vilket bland annat innebär att komplettering av bostäder och förnyelse inom den redan byggda staden ska prioriteras. En tät stad ger möjlighet att ta sig fram till fots och med cykel, ger närhet till skola, barnomsorg, butiker och mötesplatser. En tät och blandad stad ger mångfald. I staden ska finnas ett varierat utbud av bostäder med olika boendeformer, hustyper och upplåtelseformer. Ny bebyggelse kan skapa förutsättningar att behålla eller etablera ny service. Den tillkommande bebyggelsen ska vara kvalitetshöjande och ett positivt tillskott i befintlig miljö ur såväl social som ekonomisk synpunkt. Tillgängligheten till gröna områden ska förbättras. Planförslaget avviker mot Västerås grönstrukturplan, vilken tillhör översiktsplanen, mer under *Grönstrukturplan för Västerås tätort*.

Grönstrukturplan för Västerås tätort

Vid planering och byggande ska riktlinjerna i Grönstrukturplan för Västerås tätort tillämpas. Kartan Grönskan i staden – Värdering i grönstrukturplanen, visar en sammanvägd bedömning av grönskans värde avseende rekreation, biologisk mångfald och kulturmiljö. Större delen av planområdet klassas här som Värdefullt grönt område.

I områden som pekats ut som Värdefulla gröna områden ska särskild hänsyn tas till områdenas kvaliteter. Stor hänsyn krävs till utpekade värden och/eller att kompensation görs. Riktlinjerna säger att dessa områden ska utvecklas avseende natur-, kultur- och sociala värden.

Inom områdena kan delvis annan markanvändning ändå vara möjlig. Vid bedömning om alternativ markanvändning gäller följande; De biologiska, kulturella och sociala värden och kvaliteter som specificeras under rubriken Rekreation respektive Biologisk mångfald ska upprätthållas.

Under rubriken Rekreation på kartan Rekreation i tätorten – Förslag, har inte Vetterslundsskogen någon beteckning som centralpark, stadsdelsskog, grannskapspark, närpark eller strövområde. Detta kan tolkas som att området inte har en avgörande eller överordnad betydelse för rekreation.

Under rubriken Biologisk mångfald, på kartan Vegetationens kvalitet i tätorten – Förslag, bedöms inte området som en värdekärna i staden.

Riktlinjerna för värdefulla gröna områden säger att innan detaljplaneprocess eller bygglovgivning påbörjas, ska en naturinventering göras. Visar inventeringen att området innehåller rödlistade arter eller andra naturvärden ska hela eller delar av området undantas från exploatering. En bedömning har gjorts av Park- och naturenheten, Tekniska kontoret. Se mer under Mark och vegetation.

Enligt grönstrukturplanen ska normal planerings- och miljöhänsyn tas i samband med förändringar i områden med begränsade vistelse- och biologiska värden. Ny bebyggelse i staden inordnas och utformas så att gröna värden och det offentliga rummet stärks. Vid avvägning mot andra intressen kan det ibland finnas motiv för att välja bort grönska i utbyte mot andra kvaliteter. Det kan gälla närhet till service, möjlighet att erbjuda bostäder med hiss i stadsdelen osv. Det gäller endast när det inte råder brist på parker och natur, vilket det inte gör i Vetterslund.

I undantagsfall kan utpekade värden upprätthållas genom kompensation. I första hand kan det göras med kvaliteter som är möjliga att flytta. Det kan också vara möjligt genom att nya parker skapas och att naturvärden eller kvalitetskriterier avseende rekreation tillförs området. Sammanhanget mellan grönska och bebyggelse måste alltid beaktas.

I grönstrukturplan för Västerås tätort, 2004 anges Vetterslund som spridningslänk mellan Bergslutningen och Råbyskogen. I samband med revidering av grönstrukturplanen har Västerås stad låtit utföra en s.k. Konnektivitetsstudie, d.v.s. man har undersökt ekologiska samband för äldre tall- och ädellövträds miljöer i Västerås. Denna studie visar att Vetterslund inte har det värde som spridningslänk som den en gång antogs ha.

Grönstrukturplanen var underlagsmaterial till ÖP54 som antogs av KF 2004-11-25 och som sedermera har ersatts av ÖP2026. ÖP 54 visade att Vetterslund är ett värdefullt grönt område där ny bebyggelse är möjlig att pröva och att ett rekreativt stråk passerar under Narvavägen norr om Vetterslundsskogen mot Ringduvegatan och Gökstigen. Enligt ÖP 2026 är "De värdefulla gröna områdena (är) områden av god kvalitet för rekreation i alla stadsdelar. De utgör länkar för växter och djur mellan stadens naturmarksområden och det omgivande landskapet. Inom områdena kan delvis annan markanvändning ändå vara möjlig. Utgångspunkten vid en sådan prövning är att områdets kvaliteter – natur- och kulturvärden och sociala värden - ska behållas.

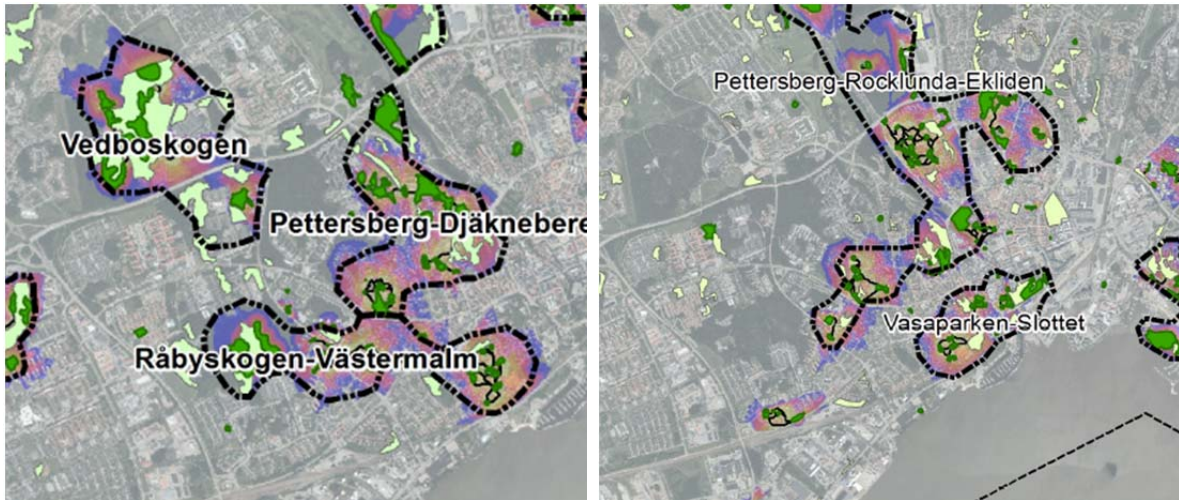
Skogen i det aktuella området är en ca 90 årig barr-blandskog som har skötts som produktionsskog och som maskingallrades så sent som 2004. I den norra delen av skogen saknas de nyckelelement, såsom död ved, jätteträd, mossklädda stenblock, självgallring, insektsnag och boträd (viktiga substrat och egenskaper) som är avgörande för förekomsten av olika naturvårdsarter. 2007 fick Teknik och idrottsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett skötselprogram för de trädbevuxna ytor som ligger inom tätorten och i denna skogsskötselplan anges inga naturvärden för detta område (Skifte 3, område 26).

När Grönstrukturplanen från 2004 arbetades fram, liksom inför revideringen av planen (som påbörjades 2015) har man utfört biotopkarteringar. Vid dessa biotopkarteringar har man i första hand undersökt strukturer i landskapet som går att iakttå året om – det är alltså inte fråga om några artinventeringar. Artinventeringar utförs emellertid både i stadsdelsskogar och mindre skogs- och naturområden inom tätorten i samband med detaljplaner, i de fall då det finns tecken på förekomst av naturvårdsarter eller en intressant artsammansättning, såsom lämpliga substrat, insektshål i träd eller förekomst av signalarter.

I den ursprungliga grönstrukturplanen utpekades möjliga spridningslänkar som inte förefaller särskilt realistiska med tanke på att de flesta naturvårdsarter är knutna till en viss landskapstyp – t.ex. kunde en lövskogsdunge, en ung plantering eller en restyta vid bostäder utpekas som spridningslänk mellan områden med äldre barrskog.

Erfarenhet visar också att kraven på säkerhet, trygghet, tillgänglighet gör det är näst intill omöjligt att sköta mindre skogsområden inom tätorten på ett ur naturvårdssynpunkt tillfredsställande sätt; döda och döende träd avlägsnas och "risig" vegetation röjs bort för att tillåta bättre sikt, och skogsytorna blir på de flesta håll de-facto förvandlade till gröna ridåer och kommer aldrig att kunna utvecklas till gröna länkar så som man en gång i tiden hoppades. Detta gäller särskilt områden med äldre gran, som inte får några betydande naturvärden förrän de blir så gamla att de upplevs som farliga. Rötade och döende granar i olika nedbrytningsstadier är efterfrågade i skogen, men äldre, sjuka och gamla granar har en tendens att falla omkull. Granen är betydligt mera vindkänslig än t.ex. tall.

Utifrån detta menar Västerås stad att det är ur naturvårdsperspektiv är det lämpligare att arbeta strategiskt med några nätverk som det finns bättre förutsättningar att lyckas med. Man har tittat på bl.a. Linköpings eklandskapsstrategi ur deras naturvårdsprogram samt Uppsalas Ädellövnätverket, Ekologiskt landskapssamband i Uppsala. De nätverk som Västerås stad menar man ska arbeta med är Ädellövnätverket och Tallnätverket. Ek till exempel är ett mycket viktigt trädslag för artbevarandet och hyser det största antalet djur och växter. Flertalet ekberoende arter är också ganska beroende av öppenhet och värme. Därför när man friställer en gammal ek ökar artantalet av insekter snabbt. Detta kan låta sig göras utan konflikt med säkerhet för allmänheten. Gamla och vidkroniga tallar är särskilt lämpliga som naturvärdesträd. I skogsbruket tillåts tallen sällan nå sin fulla ålder och den inventeringen av tallmiljöer som Västerås stad har låtit göras visar att det finns väldigt lite gammal tall i landskapet utanför Västerås, varför det är särskilt viktigt att utveckla de bestånden som finns inom tätorten. I ett inriktat arbete kan vi begränsa områden med dött substrat och inrikta informationen till dessa områden, d.v.s. informerar om hur döda träd, kvistar och risig vegetation, en skog som kan upplevas som "skräpig", kan bidra till en biologisk mångfald.



Figur visar identifierade och avgränsade kärnområden för tallnätverket (vänster) och ädellövsnätverket (höger)

Västerås stad ser inte någon realistisk möjlighet att utveckla den gröna länken som en spridningskorridor för arter som en gång föreslogs, bland annat är ytan redan idag olämplig för mindre däggdjur då det finns tungt trafikerade vägar intill och mellan dessa skogsområden.

Detaljplaner

Området är i sin helhet tidigare planlagt genom planen för Vettterslund, etapp 1, (SPL335L, 1963-08-28). Gällande markanvändning är park och plantering, men innehåller även ett område om ca 1500 kvm för garageändamål.

Bostadsförsörjningsprogram och handlingsplan för bostadsförsörjning

Enligt *Bostadsförsörjning i Västerås, program med riktlinjer 2014 - 2017* är målsättningen att antal färdigställda lägenheter i snitt ska vara 1000 lägenheter per år. Minst 1/3 av dessa ska vara nyproducerade hyresrätter. Komplettering av bostäder ska ske i alla delar av Västerås tätort. Västerås stad ska aktivt verka för social, etniskt och åldersmässigt blandad befolkning i alla bostadsområden. Staden ska verka för att få fram bostäder åt betalningssvaga grupper och bostäder för sociala ändamål. Det ska vara möjligt för äldre att bo kvar i befintliga bostadsområden. Staden bör prioritera objekt med hiss i sådana områden där hiss saknas i stor utsträckning. Nya bostäder ska byggas i närheten av eller blandat med icke störande verksamheter. I bostadsområden ska en blandning av olika upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar eftersträvas.

Parkeringsriktlinjer

Vid detaljplanering ska Västerås stads parkeringsriktlinjer tillämpas. Plats för parkering utifrån parkeringsriktlinjerna och tillkommande parkeringsbehov finns inom planområdet.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2015-06-11, § 118 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2015-06-11, § 118, tagit ställning till att detaljplanen med föreslaget planområde inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken. Se mer under *Miljöbedömning*.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet ligger i stadsdelen Vetterslund cirka 2 km väster om Västerås centrum och omfattas av norra delen av Vetterslundsskogen. Planområdet avgränsas i väst av Narvavägen, i norr och öst av Vetterslundsgatan och söder av skogen. Planområdet är cirka 1 hektar och består av skog.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgör en del av fastigheten Västerås 2:14, ägd av Västerås Stad.

BEBYGGELSE, OMRÅDESSTRUKTUR OCH LANDSKAPSVÄRDEN

Marken inom planområdet är relativt flack och skogsbeklädd. Söder om planområdet är marken mer kuperad med tydliga stigar. Tallar av biologiskt och landskapsmässigt värde finns. Narvavägen i väst är den mest trafikerade vägen i området. Vetterslundsgatan i norr och öst är bred, med bilar längs gatan, garage och lamellhus i tre våningar öster om gatan. Under 2000-talet byggdes ett äldreboende i fyra våningar och ett gruppboende i två våningar längre ner på gatan. Inom Vetterslund finns även radhus i två våningar. Ett parkområde med lekpark och en förskola finns centralt i stadsdelen. Omgivande naturområden avskärmar befintlig bebyggelse från tyngre trafik från närliggande vägar.

PARK

Större delen av planområdet har användningen *Park eller plantering* i gällande detaljplan men sköts och upplevs som en skog.

Lek och rekreation

I Vetterslundsskogen finns möjlighet till lek och rekreation. Tydliga spår från rekreation finns inte inom planområdet, däremot söder om området i form av stigar. Norr om planområdet finns ett större skogsområde med motionsspår. Cirka 150 meter, öster om planområdet finns en kommunal lekplats.

MARK OCH VEGETATION

Planområdet består av naturmark och är relativt flackt jämfört med området söder om planområdet. Jordarten är huvudsakligen morän och lera. Vegetationen består av blandskog med tall och gran som dominerar men även inslag av främst björk och ek. Trädskiktet är enskiktat och buskar förekommer endast sparsamt. Mot nordväst finns ett fuktigare och mer lövdominerat parti.

En Naturinventering gjordes inför detaljplan Dp 1485 med uppförande av äldreboende och gruppboende som huvudsyfte. Vetterslundsskogen delades in i två områden, där område A omfattade planområdet för äldreboendet och gruppboendet. Område B omfattade övriga skogen.

Naturinventeringen visade område B har begränsade naturvärden och främst av framtida karaktär. Skogen har ett landskapsekologiskt värde då det förbinder de båda större skogsområdena Pettersbergsskogen (Bergssluttningen) i norr och Råbyskogen i söder.

Enligt inventeringen fyller Vetterslundsskogen en funktion som strövområde och skyddsridå mot Råbyleden för närboende. Bedömningen som gjordes var att den ännu intakta delen av skogen bör sparas då den binder samman skogsmiljöer och medför spridningsmöjligheter för djur och växter, men även för att den har ett värde som närnatur.

Vid närmare undersökning av det som i naturinventeringen benämns som *område B*, har en ny bedömning gjorts av Park- och naturenheten, Tekniska kontoret. Där konstateras att den norra delen

av det inventerade området (det vill säga planområdet) har låga naturvärden och används inte för rekreation (saknar tydliga stigsystem). Den södra delen har större rekreativvärde. Det är en vackert kuperad yta, med stora block och ett utvecklat stigsystem. Denna rekreativmöjlighet är av stort värde för bostadsområdet. Inom den här delen av området finns det träd med hackspettshål. Bedömningen är att den södra delen inte bör bebyggas. Däremot finns inget hinder för att bygga i den norra, flacka delen av Vetterslundsskogen. Där handlar det bara om att spara den nordligaste delen som skydd mot omgivande vägar.

Park- och naturenheten på Tekniska kontoret har även identifierat ett antal äldre tallar som är bevarandevärda. Dessa har markerats på grundkartan.

Förorenad mark

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

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns i området. En särskild arkeologisk utredning gjordes 2002 inför planläggningen av äldreboendet. Utredningen omfattar även det nu aktuella planområdet. Inget av antikvariskt intresse påträffades vid den särskilda utredningen. Om fornlämningar påträffas i samband med byggnation måste arbetet avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

SOCIAL OCH KOMMERSIELL SERVICE

Flera förskolor finns i närheten, den närmaste är Vetterslunds förskola dit avståndet är cirka 300 meter. Trollbacksskolan med förskola samt årskurs 3 - 6 ligger cirka 800 meter från planområdet. S:t Ilians är en skola med årskurs 6 – 9 och avståndet dit är cirka 500 meter. Äldreboende och gruppboende finns strax söder om planområdet. En mindre livsmedelsbutik finns 350 meter sydost om planområdet och Råby centrum 600 meter väster om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

In- och utfart till Vetterslund finns både från Narvavägen i norr och från Råbyleden i söder. Hastigheten på Narvavägen är 60 km/h och på Vetterslundsgatan 40 km/h. Kommunen är väghållare för båda. Belysning finns längs både Narvavägen och Vetterslundsgatan. Boende i området använder Vetterslundsgatan för parkering utöver parkeringsplatser på kvartersmark. Gång- och cykelvägnätet finns i nära anslutning till planområdet. Trottoar finns längs den östra sidan om Vetterslundsgatan. Stadslinje 3 har hög turtäthet och trafikerar Råbyleden med närmsta hållplats cirka 500 meter från planområdet. Servicelinje 11 trafikerar Vetterslundsgatan med hållplats inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ansluts till befintliga försörjningssystem. VA kommer att dras längs Vetterslundsgatan, söderifrån till planområdet.

Dagvatten

Planområdet är identifierat som ett område med risk att översvämmas vid kraftiga regn. Vid en komplettering med bebyggelse ökar översvämningsrisken. Åtgärder är därför mycket viktigt för att motverka att betydande skada uppstår vid kritiska regn. En dagvattenutredning med förslag på

åtgärder för fördröjning, rening och avledning av dagvatten vid 10- och 100-årsregn vid framtida bostadskomplettering har genomförts av Norconsult AB, 2015-11-12. I utredningen rekommenderas svackdiken, öppen damm, gröna tak samt genomsläppliga kör- och uppställningsytor. Beräkningar är giltiga så länge andelen hårdgjorda ytor förblir densamma som i det förslag som konsulten räknat på.

En dagvattenledning rinner i sydvästlig riktning utanför planområdet till fastigheten Sädesärlan 1, intill Råbyleden. Brunnarna är inmätta och syns på grundkartan.

Uppvärmning

Föreslagen bebyggelse kommer att värmas upp med fjärrvärme. Fjärrvärme kommer att dras längs Vetterslundsgatan, söderifrån, till planområdet.

El, tele, bredband

Bostäderna ska anslutas till befintligt tele- och bredbandsnät. Dragningen av nya elledningar kommer att gå i ungefär samma sträcka som fjärrvärme och VA. Ledningar finns vid fastigheten Rullstenen 1 (ålderdomshemmet) som Mälarenergi kommer att ansluta till den planerade bebyggelsen. Det finns en befintlig elstation som räcker till. Stationen ligger utanför fastigheten Rullstenen 1.

Avfall

Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom kvartersmark i miljöbodar eller liknande. Avfall ska hanteras enligt *Renhållningsordning för Västerås kommun* och rekommendationerna i *Råd och anvisningar för avfallsutrymmen och transportvägar*.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Marken är relativt flack varför tillgängligheten inom planområdet är god. Möjlighet finns till olika transportmöjligheter - bil, buss (både stadslinje och servicelinje), gång och cykel. Den nya bebyggelsen bidrar till att förbättra utbudet av tillgängliga bostäder med hiss inom Vetterslund. Idag ligger busshållplatsen med skogsområdet i ryggen. Ett genomförande av planen kan innebära att området upplevs som tryggare.

Störningar

En trafikbullerutredning har gjorts med följande indata:

Väg	Fordon per dygn		Andel tung trafik	Hastighet
	2015	2030		
Narvavägen	6000	8100	4,6 %	60 km/h
Råbyleden	6000	8100	3,7 %	60 km/h
Vetterlund	1050	1400	5,1 %	40 km/h

I utredningen har tre alternativt undersökts. Samtliga alternativ har överskridanden av rekommenderande trafikbullernivåer. Alternativet med lamellhus är bäst lämpat ur bullersynpunkt om lägenheter utförs så att minst hälften av boningsrummen är på bullerdämpad sida samt att gemensamma bullerskyddade uteplatser anordnas i området. För alternativen med punkthus kan dessa förses med inglasade balkonger för att skapa områden på fasad så att ekvivalent trafikbullernivå inte överstiger 55 dBA och där vädringsfönster kan placeras. Även mindre lägenheter under 35 kvm kan anordnas med mildrare krav på bullernivåer.

På Vetterslundsgatan går servicelinje endast mellan 9-20 vardagar och 10-20 helger. Detta gör att maximala trafikbullernivåer nattetid är lägre än beräknade värden då beräkningsstandard inte tar hänsyn till trafikeringsstider. Risken för störning av sömn minskar markant.

I beräkningarna framkommer att samtliga alternativ har överskridanden av rekommenderande trafikbullernivåer vid fasad (44 - 59 dBA ekvivalent ljudnivå och 64 - 83 dBA maximal ljudnivå) och därmed även vid balkonger på fasad om dessa inte glasas in. Se nedanstående bilder med ekvivalent och maximal ljudnivå vid fasad/balkong vid de olika våningsplanen:



Alternativ 1, med punkthus

Detaljplan för del av Västerås 2:14, Vettterslund, Västerås, dp 1830



Alternativ 2, med lamellhus

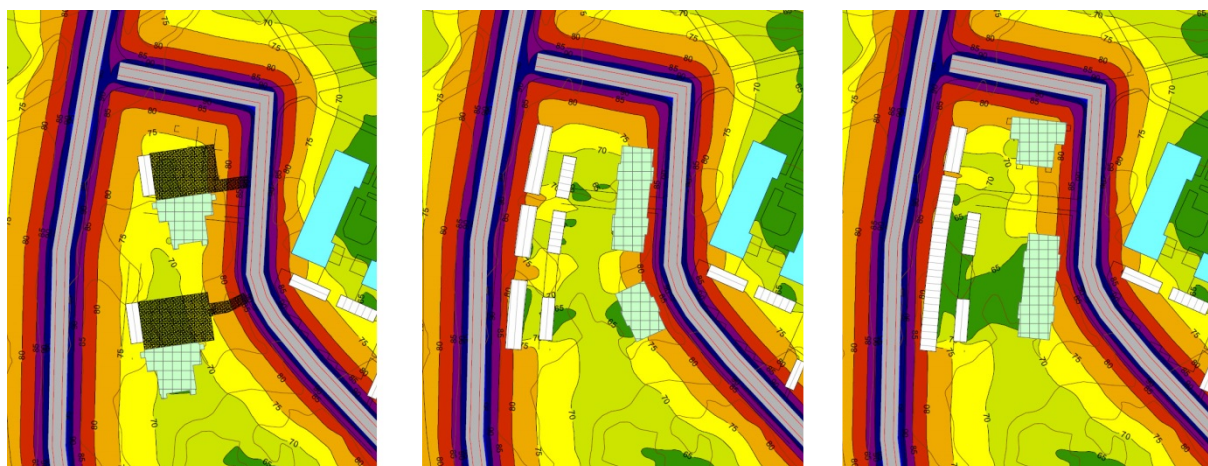


Alternativ 3, med punkthus och lamellhus

Utifrån trafikbullerutredningen går att konstatera att det går att anordna gemensamma uteplatser inom område med rekommenderade trafikbullernivåer, ekvivalent ljudnivå om 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA. Förutsättning för att nå rekommenderade ekvivalenta nivåer är att bullerskydd (kan vara carport, byggnad eller liknande) uppförs i bullerutsatta lägen. Nedanstående bilder visar ekvivalent respektive maximal ljudnivå i marknivå:



Ekvivalenta ljudnivåer att ta hänsyn till vid anordnande av gemensam uteplats. Mörkgrönt område har ljudnivåer under 50 dBA, det vill säga bullernivåer under rekommenderad ekvivalent ljudnivå.



Maximala ljudnivåer att ta hänsyn till vid anordnande av gemensam uteplats. Ljusgrönt och mörkgrönt område har bullernivåer under 70 dBA, det vill säga bullernivåer under rekommenderad maximal ljudnivå.

Olycksrisker

Enligt Mälardalens Brand- och Räddningsförbund planeras inga verksamheter inom planområdet som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde. Därför finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

För byggnad med mer än 4 våningar får räddningsstyrkans framkörningstid inte överskrida 8 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet om 1200 l/min för byggnad med mer än 4 våningar med maximalt inbördes avstånd

mellan brandposter 150 meter. En särskild flödesmätning bör göras för att säkerställa att brandposterna uppnår krävd kapacitet.

I vidare kontakt med MBR har konstaterats att planområdet måste förstärkas med fler brandposter som placeras närmare området för att uppnå fullgoda möjligheter till brandvattenförsörjning. Avstånd mellan de nya brandposterna får max vara 150 meter. Avstånd från "sämst belägna hus" till brandpost bör inte överstiga 125 meter. Om inte brandposterna kan komma att uppnå 1200 l/min går det att ta vatten från två poster samtidigt. Brandposterna bör då kunna leverera minst 600 l/min samtidigt.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Bebyggelse

Genom markanvisningsavtal med Staden ges Byggnads AB Mimer möjlighet att under vissa villkor köpa del av Västerås 2:14.

Förslaget innebär att användningsområdet park eller plantering samt område för garageändamål i gällande plan omvandlas till kvartersmark med ändamålet bostäder, kontor samt mindre verksamhet. För att möjliggöra viss småskalig funktionsblandning inom området tillåts mindre verksamhet i mindre omfattning exempelvis frisör, fotvård, kiosk eller café. Verksamheterna får inte vara störande vad gäller kundtrafik, parkering, transporter, fläktar och liknande.

Planen medger bruttoarea om 6400 kvm. Bruttoarean är summan av alla våningsplans area.

Om punkthus byggs får byggnadsarean uppgå till 800 kvm och totalhöjd om 24,5 meter, vilket motsvarar 8 våningar. Utöver detta får fläktrum och förråd byggas med totalhöjd upp till 28,5 meter med indrag minst 3 meter från fasadliv.



Förslag till byggnation med punkthus sett från söder



Förslag till byggnation med lamellhus sett från söder

Om lamellhus byggs får byggnadsarean uppgå till 1400 kvm och totalhöjd om 17 meter, vilket motsvarar 5 våningar. Utöver detta får fläktrum och förråd byggas med totalhöjd upp till 19 meter med indrag minst 3 meter från fasadliv.

En kombination av lamellhus och punkthus är även möjlig.

Komplementbyggnader får uppföras till en byggnadsarea av 600 kvm och totalhöjd om 4,5 meter.



Förslag till byggnation med punkthus sett från öster



Förslag till byggnation med lamellhus sett från öster

Volymerna på byggnaderna och skalan är anpassade till platsen och upplevelsen från framförallt Vetterlundsgatan. Planen har viss flexibilitet vad gäller bebyggelsetyp. Båda bebyggelsetyperna kan ha fördelar; Punkthus innebär mer sikt mellan husen, lamellhus i fem bostadsvåningar ger en lägre skala. En större bruttoarea innebär fler parkeringsplatser, förråd, körytor och friytor vilket det inte finns utrymme till. Det är inte heller lämpligt med tanke på att dagvattenhanteringen kräver stora ytor för att inte översvämningar ska ske inom och utanför planområdet.

Parkering

Det område som i gällande detaljplan har användningsområde garageändamål, var ursprungligen tänkt att användas till de närbelägna flerbostadshusen. Området har dock aldrig bebyggts med några garage. Enligt planbeskrivningen i gällande detaljplan ger parkeringsytan mellan hus och väg plats för en bil per lägenhet. Enligt gällande parkeringsriktlinjer är antalet parkeringstalet per genomsnittlig lägenhet inklusive besöksparkering 0,61 (0,26 - 1,06) i zon 3. Det innebär att utifrån parkeringsriktlinjerna ska parkering kunna rymmas inom nuvarande parkering för befintliga flerbostadshus.

Parkering, inklusive besöksparkering, för bil och cykelparkering ska tillgodoses inom kvartersmark. Utrymme för parkeringsplatser som täcker behovet för tillkommande bostadsbebyggelse finns, grundat på stadens parkeringsriktlinjer.

Avfall

Avfallshantering sker i miljöbod eller motsvarande inom kvartersmark. Det bör finnas plats för insamling av förpackningar och tidningar.

Vegetation

Enligt Västerås gröstrukturplan kan det ibland finnas motiv för att välja bort grönska i utbyte mot andra kvaliteter, när det inte råder brist på parker och natur. Det kan till exempel gälla möjlighet att erbjuda bostäder med hiss i stadsdelen, som i det här fallet. Vidare ska särskild hänsyn tas till de kvaliteter som finns inom området. Därför har de träd som pekats ut av Park- och naturenheten som



Förslag till byggnation med punkthus sett från norr



Förslag till byggnation med lamellhus sett från norr

bevarandevärda har getts en planbestämmelse om att marklov krävs för fällning av dessa träd. Marklov krävs även för förändring av marknivå inom en radie om 2 meter från träden. Inom ett mindre område i norr ska markens vegetation bevaras som skydd mot gata och i ett område i söder ska markens vegetation bevaras i den mån det går för att utgöra en naturlig övergång från naturmark till kvartersmark. Detta för att få en viss avskärmning mot gata samt få en naturlig avslutning mot skogen i söder. Möjligheten att lätt ta sig genom planområdet till Vetterlundsskogen söderut ska beaktas vid projektering.

I grönstrukturplanen står att särskilt hänsyn ska tas till områdenas kvalitéer. De tallar som sparas kan komma att utgöra bra levnadsmiljöer för exempelvis skalbaggar, om framförallt om dessa blir solbelysta och som skydd för dessa kommer det att krävas marklov för att få fälla träden.

I dagvattenutredningen föreslås damm och svackdiken. Dessa kommer att bidra till bibehållande av ekosystemtjänster; utjämning av flödestoppar, grundvattenbildning och dagvattenrening.

Dagvatten

Planen föreskriver att dagvatten och takvatten i största möjligaste utsträckning ska infiltreras eller fördröjas inom kvartersmark. Golvnivå ska ligga 1,5 meter över nollnivå. Inom kvartersmark ska färdigt golv ligga minst 0,3 meter över till fastigheten anslutande gatunivå. Källare får inte finnas. Detta för att inte riskera skador på bebyggelse inom plan, förhindra hård belastning på dagvattenledning samt det dike som leder mot potentiellt översvämningssområde utanför planområdet. Planområdet är relativt generöst tilltaget för att ge utrymme för grön dagvattenhantering såsom svackdiken och damm.

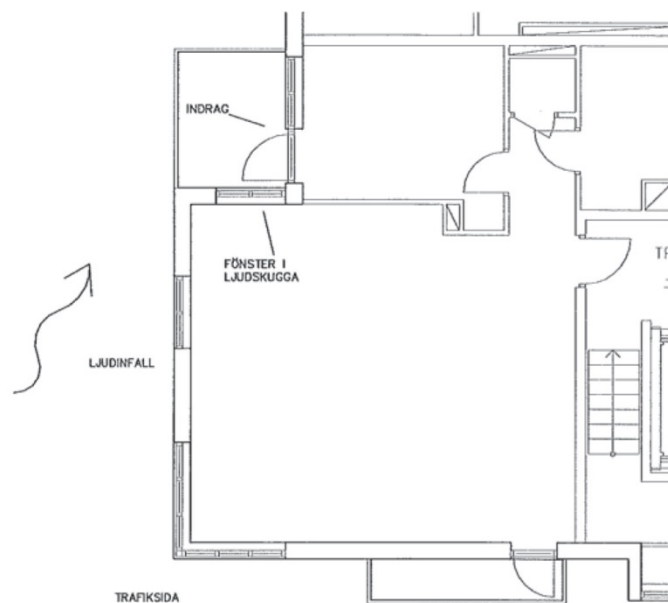
Trafikbuller

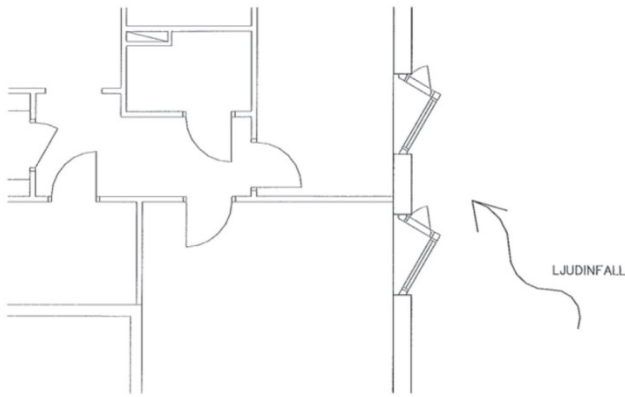
Byggnaderna ska utformas så att:

- bostäderna får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (för en bostad om högst 35 kvm gäller istället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad). I de fall detta inte uppfylls ska minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet få tillgång till ljuddämpad sida, dvs högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22.00 och 06.00.
- varje bostad har tillgång till en uteplats eller balkong, gemensam eller privat, i nära anslutning till bostaden. Trafikbullernivån på uteplatsen får inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids bör nivån dock inte överskrida 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl 06.00 och 22.00.

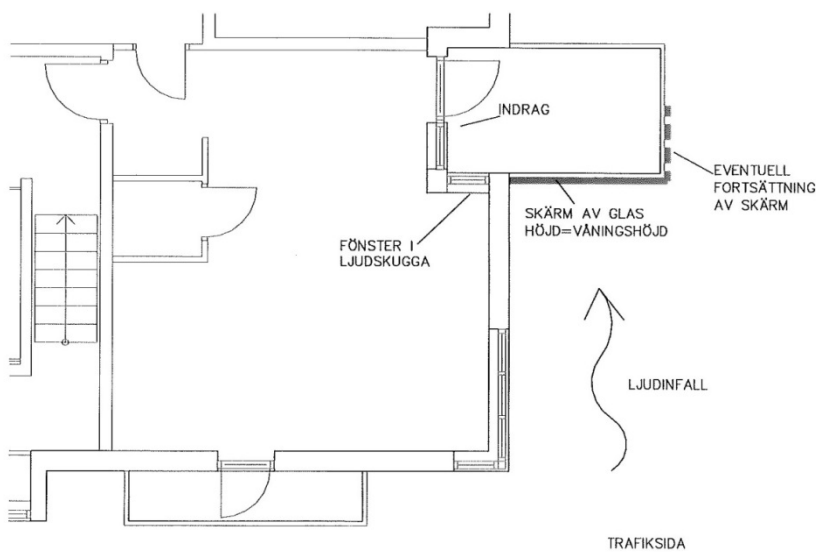
Åtgärder ska vidtas där så krävs för att åstadkomma godtagbara ljudmiljöer vid fasad och balkong eller vid gemensam uteplats om inte rekommenderade ljudnivåer klaras vid balkong. Se förslag på byggnadsutformning nedan:

Delar av fasaden kan kragas ut i gattet mellan husen. På detta sätt skapas en bullerdämpad fasaddel med ljudskugga där öppningsbara fönster placeras. Utkragningens storlek måste detaljstuderas och dimensioneras i varje enskilt fall.

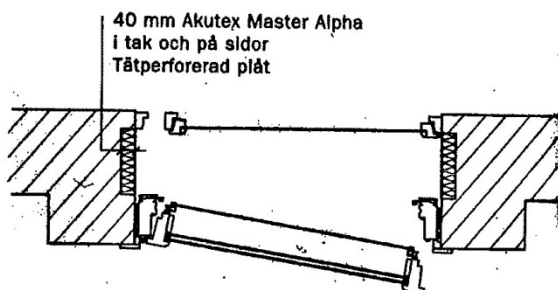




Vid måttliga överskridanden kan det räcka med att skapa burspråk enligt bilden ovan. En ljudskugga skapas på den del av burspråket som vänder sig bort från trafiken. Ett öppningsbart fönster placeras i ljudskuggan.



Med ett väl tilltaget utstickande parti går det att skapa ljudskugga så att en bullerdämpad sida skapas. I denna ljudskugga ska med fördel ett öppningsbart fönster placeras. I vissa fall kan en bullerdämpad sida skapas även på fasaden där balkongdörren är placerad. Vid måttliga överstiganden kan indraget av balkongen räcka för att skapa en bullerdämpad sida. Omfattningen av inglasningen måste dimensioneras i varje enskilt fall. Balkong får inglasas till max 75 % för att räknas som uteplats. En inglasad balkong kan förses med ljudabsorbenter i taket. Inglasningen bör gå hela vägen från golv till tak.



En eventuell lösning för boningsrum med höga ljudnivåer på fasad är att montera specialfönster. Fönsteröppningen förses då exempelvis med ett yttre glas med vädringsöppning och ljudabsorbent mellan fönster och det yttre glaset. Ett vädringsöppet specialfönster ger ca 15 dBA lägre ljudnivåer inomhus jämfört med ett vädringsöppet standardfönster.

Brandvatten

Planområdet måste förstärkas med fler brandposter som placeras närmare området för att uppnå fullgoda möjligheter till brandvattenförsörjning, exempelvis längs Vetterslundsgatan. Avstånd mellan de nya brandposterna får max vara 150 meter. Avstånd från "sämst belägna hus" till brandpost bör inte överstiga 125 meter. Utformningen/placering av byggnader på själva området kan ha betydelse om det räcker med brandposter längs Vetterslundsgatan eller om det behövs någon brandpost längs Narvavägen eller inne i planområdet. Om inte brandposterna kan komma att uppnå 1200 l/min går det att ta vatten från två poster samtidigt. Brandposterna bör då kunna leverera minst 600 l/min per brandpost samtidigt.

Villkor för lov

Då planen är relativt flexibel och inte låst till en bebyggelse typ eller till en viss placering inom kvartersmark är det inte relevant eller möjligt att byggherren i planskedet redovisar hur bullernivåer ska klaras. Det är därför inte heller möjligt att veta exakt hur dagvattenhanteringen kommer att se ut förrän längre fram i projekteringskedet. Redovisning av eventuella åtgärder för att klara hantering av dagvatten, trafikbuller och brandvattenförsörjning på ett tillfredställande sätt är ett krav vid bygglov.

HÅLLBARHETSANALYS

Förslaget bedöms ge goda förutsättningar till en god boendemiljö med närhet till grönområden och möjlighet att ansluta till befintlig infrastruktur. Möjlighet finns till miljövänlig persontransport, det finns tillgång till förskola och skola, lekplatser, närhet till staden, mindre livsmedelsbutik samt stadsdelscentrum i närheten. Tillskottet stärker underlaget för kollektivtrafik och service. Förslaget innebär att stadsdelen får ökat tillskott av hyresrätter och nya hus med hiss, vilket ökar stadsdelens attraktivitet, är positivt för den socioekonomiska mångfalden, bidrar till bostadsrotation samt höjer tillgängligheten inom närområdet. Ett genomförande av planen torde innebära ett mer levande och i sin tur tryggare gaturum. Ett tillskott på bostäder torde innebära högre social kontroll och i sin tur trygghet i området. Entréer ska vara vända mot gata vilket bidrar till ett levande gaturum. Anlagd lekplats och ytor för samvaro ska finnas inom planområdet vilket ger möjlighet för möten.

Att naturmark inom tätort övergår till kvartersmark kan upplevas som en negativ förändring för människor som bor inom området. Planområdet omfattas av ett område som i Västerås gröstrukturplan pekas ut som värdefullt grönt område. Enligt den bedömning som Park- och naturenheten på Tekniska kontoret gjort saknas fynd och levnadsmiljöer som tyder på högre biologiskt värde. Det finns inte heller spår som tyder på att planområdet används i någon större utsträckning för rekreation. Ett genomförande torde innebära att naturområdet söder om planområdet blir mer tillgängligt och använt av de boende. Den ekologiska hållbarheten bedöms ändå minska något vid ett genomförande då andelen skog krymper för de boende i närområdet.

En byggnation enligt planförslaget bedöms vara resurssnålt då det finns möjlighet att använda befintliga resurser såsom mark, gator, ledningar med mera. Tillskott på bostäder stärker service och kollektivtrafik i närområdet.

MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2015-06-11 § 118, tagit ställning till att detaljplanen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken. En miljöbedömning har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap 34§.

Planens genomförande kommer att innebära påverkan på miljön, dock inte en betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten i förhållande till närområdets totala grönyta. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Vetterslundsskogen är utpekad i Västerås grönstrukturplan som värdefull natur. En genomförd naturinventering visar dock att planområdet går att bebygga. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

MILJÖKVALITETSNORMER

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATIONSFRÅGOR

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Staden äger huvudmannaskapet och ansvarar för allmän plats.

Byggherren ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark samt ansvarar för utbyggnad och drift av teknisk försörjning som är nödvändig för byggnationen.

Byggherren ansvarar för åtgärder som härrör till de dagvattenledningar med tillhörande brunnar som finns inom kvartersmark. Byggherren ska ansvara för flytt av dessa ledningar om det är nödvändigt för genomförandet av detaljplanen. Frågor härrörande dagvattenledningen regleras i genomförandavtalet. Vid behov ska ledningen säkras med servitut.

Allmänna ledningar byggs och bekostas av Mälarenergi AB som anvisar förbindelsepunkter.

Byggherren ansvarar för flytt av ledningar även utanför detaljplaneområdet som beror av byggnationen fram till och med där det är möjligt att koppla på befintligt nät. Ytterligare utredning krävs för att veta hur flytt av ledningar ska gå till.

Byggherren ansvarar för de åtgärder som krävs för att uppnå fullgoda möjligheter för brandvattenförsörjning, såsom förlängning av brandvattennät från Mälarenergis befintliga anslutningspunkter och uppförande av nya brandposter. Samråd sker med Mälardalens Brand- och Räddningsförbund och Mälarenergi AB.

Avtal

Ett markanvisningsavtal finns mellan Västerås Stad och Bostads AB Mimer. Syftet med avtalet är möjliggöra byggnation, att öka tillgången på små lägenheter samt att öka antalet lägenheter som lämnas för förmedling genom stadens individ- och familjenämnd. Parterna är överens om att de gemensamt skall verka för att i dessa projekt ha en större andel små lägenheter samt gemensamt verka för att hålla kostnaderna så låga som möjligt och därmed även hyresnivåerna.

Genom avtalet ges Mimer option att under vissa villkor köpa del av Västerås 2:14, samt att reglera vissa andra frågor i anslutning till detta.

Ett Köpe- och genomförandeavtal som reglerar ekonomi, ansvar och erforderlig markreglering ska träffas mellan Västerås Stad och Bostads AB Mimer innan detaljplanen antas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger bildande av 1-2 fastigheter för bostadsändamål.

Gemensamhetsanläggning

För det fall kvartersmarken delas i flera fastigheter kan det vara aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för fastigheternas gemensamma behov såsom, bland annat grönytor, parkering och miljöbod. Vid anläggningsförrättningen bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och utförande.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning görs av fastighetsägaren till Lantmäterimyndigheten i Västerås kommun.

Namnfrågor

Då planområdet omfattas av kvarter *Klippblocket* får det utökade kvarteret även detta namn.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Större delen av Västerås 2:14 som berörs av aktuell detaljplan var i tidigare detaljplan utlagd som allmän plats, park eller planering. I nuvarande detaljplan är del av Västerås 2:14 planlagd som kvartersmark för bostadsändamål vilket medför vid genomförandet av detaljplanen att området inte längre blir allmänt tillgängligt. I samband med genomförandet av detaljplanen avstyckas del av Västerås 2:14 till en-två bostadsfastigheter. Västerås 2:14 kommer därmed att minska i storlek vilket anses vara marginellt.

Ett markanvisningsavtal finns mellan Västerås stad och Bostads AB Mimer vilket ger Bostads AB Mimer option att under vissa villkor köpa del av Västerås 2:14, i enlighet med detaljplanen. Avtalet kommer att följas upp med ett köp- och genomförandeavtal där genomförandefrågorna som härrör till detaljplanen regleras. Avsikten är att Västerås stad bekostar framtagandet av detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar samt avstyckning till en bostadsfastighet. Bostads AB Mimer kommer att svara för detaljplanens genomförande, se vidare under ekonomiska frågor.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för framtagande av detaljplan står Västerås Stad för. Kostnader för anläggningar och åtgärder, flytt av ledningar, teknisk försörjning med mera som krävs för planens genomförande bekostas av Bostads AB Mimer. Avstyckning till exploateringsfastighet bekostas Staden. Bostads AB Mimer ska träffa avtal om anslutningar av teknisk försörjning med Mälarenergi AB.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknisk undersökning av planområdet, som också innefattar radonundersökning, ska göras i sådan omfattning att geotekniker kan bedöma lämplig grundläggningsmetod och radonrisk för blivande bebyggelse. Grundläggning, inklusive pålning för nya byggnader ska ske på sådant sätt att skador eller sättningar på intilliggande fastigheter inte uppstår.

Byggprocesser ska ske på sådant sätt att intilliggande mark- och vattenområden inte negativt påverkas, varken under eller efter åtgärden.

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, samt kablar för el och kommunikation, ska ske i samråd mellan Bostads AB Mimer, Tekniska kontoret och Mälarenergi AB. Befintliga kablar och ledningar ska skyddas för åverkan.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av planavdelningen i samarbete med bygglovavdelningen och kommunala lantmäterimyndigheten inom Stadsbyggnadsförvaltningen och representanter från stadens förvaltningar samt Mälarenergi. Perspektiv och husritningar har arbetats fram av Sweco Architects. Bullerutredning har tagits fram av Ramböll. Dagvattenutredning har Norconsult gjort.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Jenni Kullinger, planarkitekt