



Detaljplan för del av Hubbo-Kvistberga 1:19, Tillberga

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

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

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse, cirka 50 stycken lägenheter. Antalet lägenheter kan variera då detaljplanen ger möjlighet att förutom villor (styckebyggda) även uppföra radhus, parhus och mindre flerfamiljshus. Bebyggelsen ska anpassas efter terrängen och markförhållanden.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet är lokaliserat i den södra delen av Tillberga, öster om Kvistbergavägen (se karta på framsidan), och upptar en yta på cirka 140 000 m².

Markägförhållanden

Fastigheten Hubbo Kvistberga 1:19 (1:9) och 2:1 ägs av Västerås Stad. Odlingsmarken har varit utarrenderad. Arrendet är uppsagt. Angränsande fastigheter, Hubbo-Kvistberga 1:16 och 1:15, är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Planuppdrag

Byggnadsnämndens beslutade 2005-08-23 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Översiktsplan, planprogram och detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare. Däremot finns en fördjupad översiktsplan, ÖP44 antagen 1993-10-28, som är vägledande i planeringen. I översiktsplanen anges flera olika utbyggnadsriktningar av Tillberga varav utbyggnaden söder ut av Hubbo-Kvistberga var ett alternativ.

Då föreslagen användning överensstämmer med gällande översiktsplan är det inte aktuellt att upprätta något planprogram.

Bostadsförsörjningsprogram

Projektet är nämnt i Västerås bostadsförsörjningsprogram 2007-2009. Utbyggnadstakten bedöms till 10 hus per år med preliminär byggstart år 2007.

BAKGRUND OCH FÖRÄNDRING

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs i väster av åkermark i produktion och i övriga delar av skog. Åkermarken är flack och låglänt medan skogspartierna ligger på en höjdrygg som går i nord-sydlig riktning. Skogen består av tall och gran med visst inslag av lövträd. I den norra delen av höjdryggen finns en mindre våtmark och i söder några mindre lågpunkter med sumpmark. Området genomkorsas av diken.



Det är främst skogsmarken som tas i anspråk i den föreslagna exploateringen. Partier med skog sparas i branten i förlängningen av Tendersgatan samt i anslutning till parken vid Pistonggatan (söder ut). Skogen består av gänglig gran och tall och mycket av vegetationen kommer att försvinna i samband med exploateringen. Mindre kullar sparas som naturmark i detaljplanen. Bebyggelsen och tomten ska anpassas efter terrängen och markförhållanden för att undvika uppfyllnad, sprängning och schaktning. Odlingslandskapet ska även fortsättningsvis skötas och hållas öppet.

Geotekniska förhållanden, markradon och förorenad mark

Enligt den markradonutredning som gjordes 1987 bedöms risken för radon som små i området. Byggnaderna bör ändå utföras på så sätt att grunden säkras mot radon.

En geoteknisk utredning utfördes 1979 för åkermarken i väster. Utredningen visar att marken består av lera med en mäktighet på 8-16 meter. Lerans djup är som störst mitt på åkern och minskar sedan söder ut mot Kvistberga gård. Marken i de skogliga delarna skiftar från urberg, grusig/sandig morän till glacial lera med ett djup på 0-5 meter till fast botten. Någon grundundersökning har inte utförts. För att fastställa bästa grundläggningssätt behöver varje köpare göra en översiktlig grundundersökning av sin tomt.

Marken bedöms inte innehålla några föroreningar.

Fornlämningar/kulturmiljö

Planområdet innehåller flera kända fornlämningar bestående av bland annat stensättningar och bebyggelselämningar. En arkeologisk utredning utfördes under hösten år 2005 samt en kompletterande utredning i den södra delen av planområdet och en förundersökning i den västra delen under år 2006. Utredningen och förundersökningen visar att det finns lämningar från förhistoriska boplatser, gravar, kulturlager och yngre bebyggelselämningar på den öppna marken och i skogsbrynet. Fornlämningarna ligger främst i områden som i detaljplanen är avsatt som naturmark och berörs inte av bebyggelse. Några arkeologiska åtgärder krävs inte annat än om markingrepp görs. Bebyggelselämningar som ligger på blivande tomtmark kommer att dokumenteras.

Om ytterligare fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

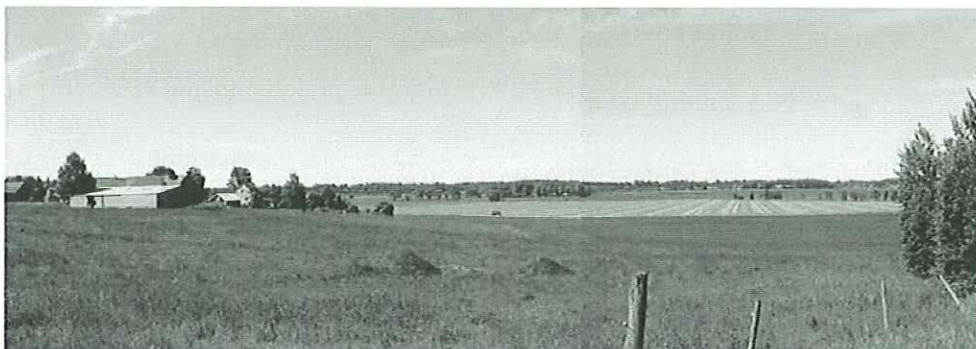
Bostäder

Området ligger strax söder om Tillberga samhälle och ansluter till befintlig bebyggelse. Bebyggelsen norr om planområdet är uppförd under olika tidsperioder men består av villor i huvudsakligen en våning med fasader i trä eller tegel och med sadeltak. Kulören på fasaderna varierar. Bebyggelsen vid Kvistberga gård består av två bostadshus i två våningar med sadeltak och gula fasader samt flera ekonomibyggnader med fasader i trä eller plåt. Bebyggelsen ligger på en mindre kulle med utsikt över landskapet.

Ny bebyggelse föreslås dels i anslutning till Kvistberga gård (norr om) dels i de skogliga partierna söder om Tillberga samhälle. Störningskänslig bebyggelse bör inte uppföras närmare än 35 meter från Kvistbergavägens mitt. Bullerskärm bör inte uppföras. Vid placering av husen norr om Kvistberga gård är det viktigt att beakta vyn av landskapet från Hubbo kyrkby (ingår i kulturmiljöprogrammet för Västeråsbygden) samt av gården från Kvistbergavägen och samhället. Bebyggelsen ska hållas ner i höjd (en-våningshus med en högsta nockhöjd på 6,5 meter tillåts i detaljplanen) och anpassas i placering och utformning till gården och dess bebyggelse. Byggnaderna ska förses med fasader med träpanel. Sadeltak som takutformning är önskvärd.

Bebyggelsen i de skogliga delarna föreslås uppföras i två våningar och bestå av friliggande villor, radhus, parhus, kedjehus och mindre flerfamiljshus. För tomterna i brynen mot åkerlandskapet har valmöjligheten begränsats till friliggande villor för att bibehålla siktlinjer från området ut i landskapet. I de mer kuperade delarna ska byggnader och tomter anpassas till terrängen så att markarbeten i form av schaktning, sprängning och utfyllnad så långt som möjligt undviks. En relativt stor minsta tomtstorlek för bebyggelsen har angivits i detaljplanen för att dels tillmötesgå efterfrågan på stora tomter dels för att området ska upplevas som luftigt och landsortsmässigt. Detaljplanen ger stor frihet i utformningen av bebyggelsen. En högsta nockhöjd har angivits för huvudbyggnad och komplementbyggnad för att motverka kraftiga takvinklar samt möjligheten att inrätta förråd och/eller lägenhet ovanpå komplementbyggnader, garage och carport. Platta tak rekommenderas ej. Garage/carport och bostadshuset bör inte byggas samman. All bebyggelse ska placeras minst 6 meter från väg.

Detaljplanen ger möjlighet att inreda högst 25% av byggnadens totala bruttoarea för kontor och/eller hantverk. Verksamheten får inte vara störande eller bedrivas utomhus. I delar av detaljplanen finns även möjlighet att uppföra förskola och gruppbostad.



Vy från planområdet mot Hubbo kyrka

Offentlig service

Låg- och mellanstadieskola, förskola och högstadium finns i Tillbergaskolan. Förskolorna är i balans under de närmsta åren men vid ett utökat antal barn kan antalet förskoleplatser behöva utökas. Skolan har kapacitet för ytterligare barn. Detaljplanen ger möjlighet att uppföra förskola inom planområdet.

Kommersiell service

Centrum i Tillberga, beläget ca 1 kilometer norr om planområdet, innehåller bland annat bensinstationen Bilisten, matvaruaffären Coop konsum samt svensk kassaservice.

Tillgänglighet

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

Byggnadskultur och gestaltning

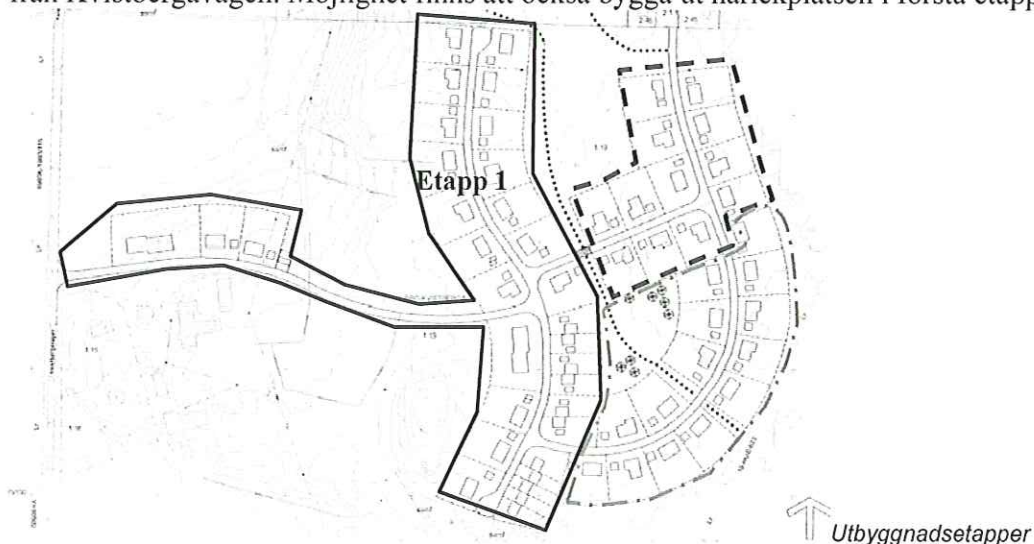
Ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material enligt PBL 3 kap 1 § samt stadsbyggnadskontorets rekommendationer.

Sunda hus

Byggmaterialet bör vara resurssnåla både i tillverknings- och byggprocessen. Lokalt tillverkade material som inte kräver långa transporter, bör användas. Material ska vara miljöanpassade och innehålla naturvänliga produkter. De ska kunna återanvändas och återvinnas när byggnaderna rivs. Byggnadsnämndens råd för sunda och miljöanpassade hus bör följas.

Utbyggnadsetapper

Området kommer att byggas ut i etapper med start i den västra delen, se skiss nedan. Den första utbyggnadsetappen omfattar cirka 30 tomter, bostadsgata samt angöringsväg från Kvistbergavägen. Möjlighet finns att också bygga ut närlekplatsen i första etappen.

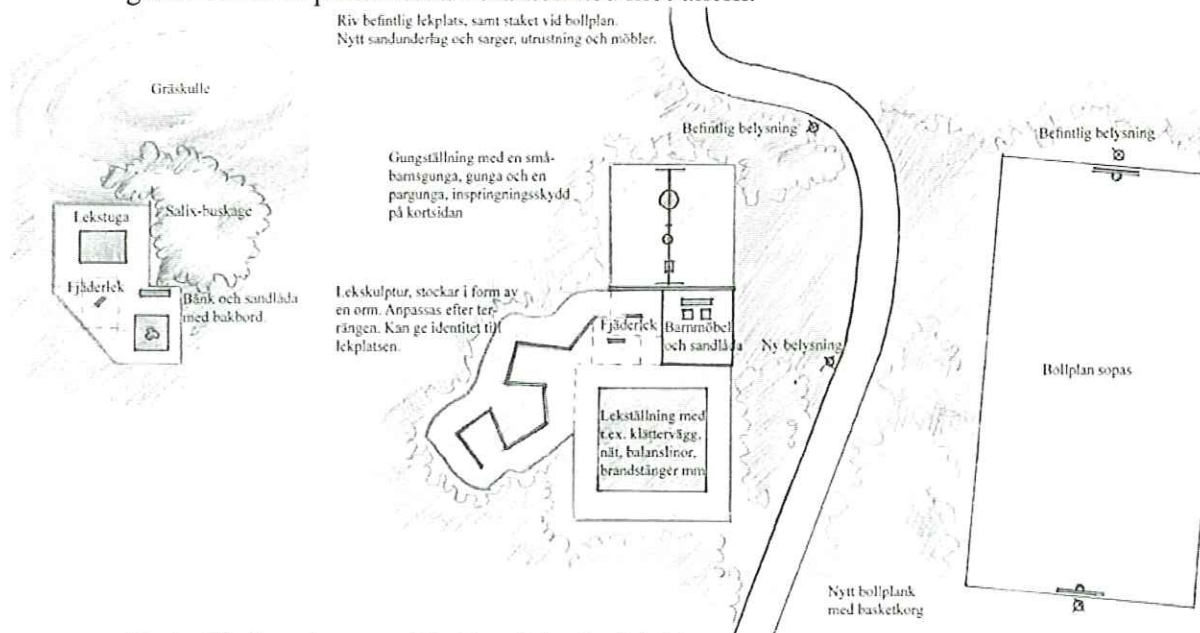


Lek- och rekreation

Ytor för lek och rekreation finns i anslutning till planområdet. En mindre lekplats finns i parken vid Pistonggatan, skogsområdet mellan befintlig bebyggelse och planområdet samt i Bösebergsparken. Vid Tillbergaskolan finns bollplaner samt en sim- och sporthall. Fotbollsplaner, Hubbovallen, finns i den norra delen av Tillberga, cirka 1,5 kilometer från planområdet. Skogsområdena söder och öster om befintlig bebyggelse

används för promenader och rekreation. Skogsområdet öster om är utpekat som område av intresse för friluftslivet i den kommuntäckande översiktsplanen, Öp 52.

Nya gång- och cykelvägar samt promenadstigar skapas, huvudsakligen i nordsydlig riktning, genom området och ansluter till skogsområdet. Det föreslagna gång- och cykelstråket genom parken vid Pistonggatan knyter ihop föreslagen bebyggelse med befintlig lekplats och bostadsbebyggelse. Lekplatsen vid Pistonggatan rustas upp till en kvarterslekplats och förses med ytterligare lekutrustning. Ett område för en närlekplats för de mindre barnen reserveras i den södra delen av området. Möjlighet finns också att gallra ut för en pulkabacka i branten ned mot åkern.



Förslag till utformning av närlekplats och kvarterslekplats

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Kvistbergavägen, som avskärmar området i väster, är hastighetsbegränsad till 70 km/h förbi området. Eventuellt bör hastighetsbegränsningen sänkas till 50km/h förbi området (Länsstyrelsen beslutar om eventuell hastighetsbegränsning). Angöring (huvudinfart) till det nya bostadsområdet kommer först och främst att ske från Kvistbergavägen. Infarten samordnas med in/utfart till Kvistberga gård. Angöring till området kommer också att vara möjlig från Ångloksvägen och vid en eventuell fortsatt utbyggnad söder ut (kräver detaljplan) kan angöring till området även ske från söder, via vägen till Mycklinge. Vägarna kommer att ha en körbanebredd på 5,0 meter och förses inte med trottoarer utan gående, cyklister och bilister får samsas om utrymmet. Vägarna har getts en böljande/svepande form för att minska siktsträckor och fyrvägs korsningar har undvikits för att inte bidra till höga hastigheter eller smittrafik genom området.

I den nordvästra delen av planområdet finns anslutning till befintlig gång- och cykelväg utefter Kvistbergavägen som ansluter till Hubbo kyrka och Tillberga centrum. Vägverket planerar en förlängning av gång- och cykelvägen utefter Kvistbergavägen till Västerås. Planområdet kommer även att försörjas med en gång- och cykelväg som ansluter området via parken söder om Pistonggatan till övriga bostadskvarter. Gång- och cykelvägen blir en del i skolvägen för barn till Tillbergaskolan.

Kollektivtrafik

Linje 28 trafikerar Tillberga med två turer per timme på vardagar, morgon och kväll. Bussen angör Tillberga järnvägsstation. Även tågen trafikerar sträckan Tillberga – Västerås med en till två turer per timme på vardagar, morgon och kväll. När området är färdigutbyggt bör en busshållsplats ordnas i höjd med området utefter Kvistbergavägen. Det är Länsstyrelsen och Vägverket som beslutar om och bygger ut busshållplatser.

Parkering

Parkering ska anordnas på respektive tomt. Gällande parkeringsnorm ska följas och granskas i samband med bygglov.

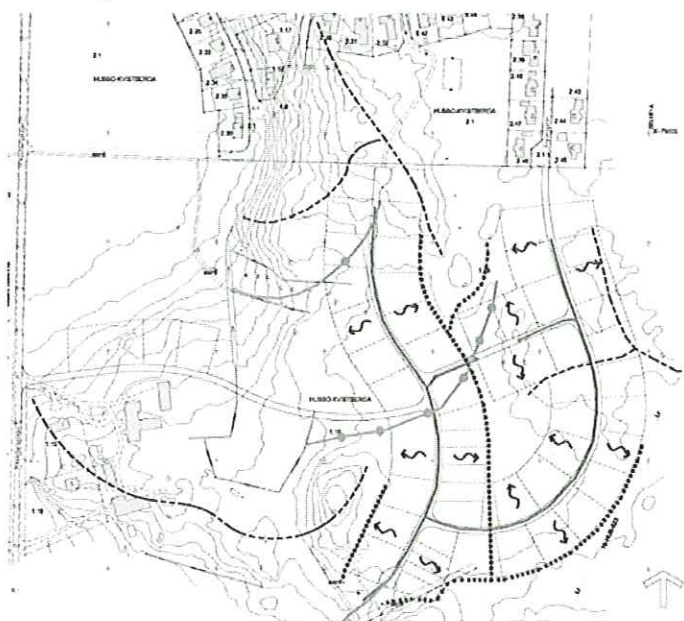
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

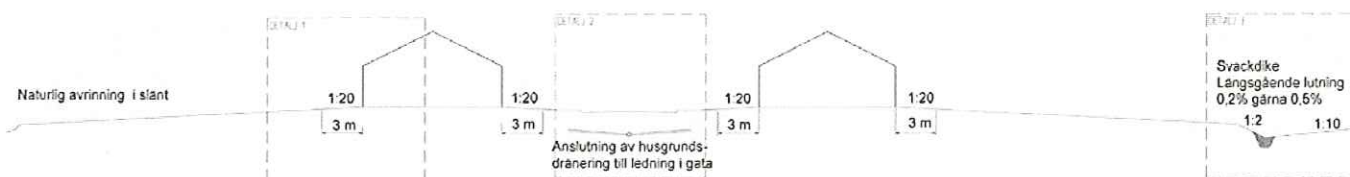
Området kommer att försörjas med kommunalt vatten och avloppsnät. Ledningarna läggs utefter Kvistbergavägen och leds in i området i höjd med Kvistberga gård. Befintlig bebyggelse kommer också ha möjlighet att koppla på sig på det kommunala vatten och avloppsnätet.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas lokalt. De stora tomterna gör att regnvatten och takavvattning kan infiltreras på den egna tomten så långt som markförutsättningarna tillåter detta. Takavvattning löses genom stuprör med utkastare. Marklutningen från huset till gata alternativt terräng bör vara 5 %. Dagvatten från hårdgjorda ytor och vatten från husdräneringar leds till dagvattennätet för att sedan ledas vidare söder ut via ett lokalt dike för fördröjning och infiltration. Området avvattnas dessutom via svackdiken söder ut. Dagvattnet från de båda lokala diken inom planområdet samlas ihop i ett gemensamt dike utanför planområdet. Detta lite större dike fortsätter via en kulvertering under Kvistbergavägen till Kvistbergavägens västra sida där det så småningom når Lillån.



Avvattningsvägar



Sektion dagvattenhantering tomt och gata/terräng

Värme

Möjlighet finns att ansluta området till fjärrvärme. Ledningar kan liksom va-ledningarna läggas utefter Kvistbergavägen och leds in i området i höjd med Kvistberga gård. Möjliga alternativa uppvärmningssystem är mark-, luft- eller bergvärmepump eller pelletspanna. Direktverkande el, elpanna eller olja skall inte användas som uppvärmningskälla ur miljöhänsyn. Vid nybyggnation ska bostäder utformas så att byggnadens energianvändning exklusive hushållsel högst uppgår till 110kWh per m² golvyta och år (Boverkets råd). Energisnålt byggnande ska eftersträvas.

El, tele och bredband

Koncessionen för distribution av elenergi i Tillberga innehas av Vattenfall. En befintlig transformatorstation finns i den södra delen av planområdet liksom en högspänningsledning som genomkorsar området i nord-sydlig riktning. Plats för ytterligare en transformatorstation reserveras i detaljplanen.

Teleledning finns förlagd utefter Kvistbergavägens västra sida.

I samband med grävningsarbeten för fjärrvärme- och va-ledningar kommer tomrör för bredband att läggas ned.

Avfall

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

Hälsa och säkerhet

Buller

Den västra delen av planområdet utsätts för buller från trafiken på Kvistbergavägen. Följande riktvärden för trafikbuller bör inte överskridas vid nybyggnation av bostäder.

30dB(A) ekvivalentnivå inomhus

45dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

55dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostaden

Enligt beräkningar på trafikbullernivåer, som gjorts av Teknik och idrottsförvaltningen, bör bostadsbebyggelse (en-våningshus) placeras minst 35 meter från Kvistbergavägens mitt för att klara godkända ljudnivåer vid uteplatser och fasad.

Olycksrisker

Det planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker varken inom eller utanför planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripande

Enligt aktuellt handlingsprogram får räddningsstyrkans framkörningstid till den planerade bebyggelsen inte överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Enligt aktuellt handlingsprogram för räddningstjänst ska planområdet brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta flödeskapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Ett brandpostnät som uppfyller kraven ska anläggas i området.

MILJÖASPEKTER

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning om betydande miljöpåverkan har gjorts. Planens totala effekter är relativt liten då storleken (ca 50 fastigheter) och den fysiska omfattningen är begränsad till friytor, naturmark och tillfartsvägar. Planförslaget påverkar inte naturområden med skyddsstatus, kulturarvet eller speciella särdrag i naturen. Genomförandet av planen innebär inte någon risk för människors hälsa eller för miljön eller att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Planens genomförande bedöms därför inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6kap 11§ miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon enligt MB 5:1. Planen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Miljöros för platsen och den yttre miljön

Miljörosen är stadsbyggnadskontorets verktyg för att visa om planer och projekt uppfyller målen för en god bebyggd miljö och hur väl planen är miljöanpassad. Rosen visar platsens förutsättningar och synliggör planens inverkan på miljön. Normnivån (c-nivå) motsvarar i stort sett gängse lagkrav, normer och råd.



A=hög miljöanpassning, B= god miljöanpassning, C=norm nivå och D=dålig miljöanpassning.

Miljörosen visar att föreslagen bebyggelse uppnår hög miljöanpassning för säkerhet och sund miljö samt god miljöanpassning vad gäller buller, mångsidighet, byggd miljö, närhet, grönska och mark. De högre värdena beror på att bebyggelsen är en fortsättning av samhället, långt från eventuella industrier och föroreningar samtidigt som området har närhet till service (1 kilometer till centrum) och goda kommunikationer vad gäller gång- och cykelstråk samt bilvägar. Vid planering av området har hänsyn tagits till kulturmiljön (fornlämningar), trafikbullret från Kvistbergavägen samt landskapet. Planen ger möjlighet att uppföra en varierad småhusbebyggelse med olika upplåtelseformer. Inom delar av planområdet finns även möjlighet att uppföra gruppbestäder samt förskola.

Det lägre värdet på vattenanvändningen, acceptabel vattenvård, beror på att detaljplanen inte innehåller några bestämmelser om utökade krav på alternativa eller lokala kretsloppsanpassade lösningar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Inredande av kontor och hantverk om högst 25% av byggnadens bruttoarea samt uppförande av carport och tak över uteplats om vardera 25 m² är bygglovbefriade.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform. Medverkande tjänstemän har varit Victoria Berggren, Fastighetskontoret, Jan Melander, Kultur-, fritids- och idrottsnämndens stab, Thomas Lund, Pedagogiska nämndernas stab, Nina Hagman och Christina Reje-Rahmberg, Teknik- och idrottsförvaltningen, Martin Katzman, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Maria Jakobsson, Mälarenergi samt Rickard Hellemar, Lantmäteriförvaltningen.

Stadsbyggnadskontoret

Lennart Gustafsson

Helena Hansson

[illegible]

PLANILLUSTRATION

Illustration anqöring förskola

Illustration angöring an inbostad



Planck
Scale 1:2000

Dp 1614 K

200 m

**Detaljplan för del av Hubbo-Kvistberga 1:19, Tillberga****GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

ORGANISATIONSFRÅGOR**Tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande utan planprogram. Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Beslut om uppdrag	augusti	2005
Plansamråd	februari - mars	2006
Planutställning	februari - mars	2007
BN antar detaljplanen	maj	2007
Planen vinner laga kraft	juni	2007

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Västerås Stad ansvarar för och bekostar utbyggnaden av vägar, gång- och cykelvägar, lekplatser och grönområden. Mälarenergi AB ansvarar för utbyggnad och drift av teknisk infrastruktur som vatten- och avlopp, fjärrvärme och bredband. Vattenfall ansvarar för utbyggnaden av elnätet. För utbyggnaden av dagvattenanordningen ansvarar Mälarenergi AB. Samråd ska ske med Teknik och idrottsförvaltningen. Mälarenergi ansvarar för att projektera och anlägga erforderliga svackdiken. Utformning och placering av diken ska ske i samråd med Teknik- och idrottsförvaltningen. Mälarenergi ansvarar även för att vattenföringen i diken fungerar, dvs. tar bort eventuell ihopsamlat sediment samt uppkommen (vatten-) vegetation såsom kavedun och vass. Teknik- och idrottsförvaltningen sköter svackdikenas grässlånter.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Detaljplanen medger bildande av fastigheter genom avstyckning. Avstyckning sker på initiativ av Västerås Stad (markägaren).

Servitut och ledningsrätter

Befintliga och nya allmänna ledningar samt transformatorstation inom planområdet säkerställs genom ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggning

För gemensamma anläggningar såsom lekplats och grönområde inom kvartersmark, som betjänar flera fastigheter, inrättas gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Vid anläggningsförrättning, som handläggs av lantmäterimyndigheten, bestäms anläggningens omfattning, deltagande fastigheter och andelstal för drift och underhåll. Vid avstyckning och utbyggnad i etapper kan gemensamhetsanläggning inrättas för de delar som först bildas för att sedan utökas till att omfatta hela planområdet.

För förvaltning av gemensamhetsanläggning bildas lämpligen en samfällighetsförening enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Föreningen kan bildas i anslutning till avslut av anläggningsförrättningen.

Arrende

Befintliga arrenden som belastar fastigheterna Hubbo-Kvistberga 1:19 och 2:1 är uppsagda. Nytt arrendavtal planeras att tecknas för den mark som inte tas i anspråk vid exploateringen.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har utförts samt förundersökning för ett mindre område i den västra delen av planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Området kommer att byggas ut i etapper med en beräknad försäljning på tio tomter per år. Västerås Stad genom Fastighetskontoret bekostar detaljplanarbetet.

Fastighetskontoret ansvarar för och bekostar anläggandet av närlekplatsen inom planområdet. Kostnader för upprustning av kvarterslekplatsen utefter Pistonggatan (utanför planområdet) kommer att fördelas mellan fastighetskontoret och teknik- och idrottsförvaltningen. Fördelningen är 1/3 respektive 2/3 av kostnaderna.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Projektering av tekniska anläggningar som VA, Värme, El och Tele samt dagvattenanordningar skall ske i samråd mellan exploitören, Teknik- och idrottsförvaltningen, Vattenfall, TeliaSonera och Mälarenergi AB. Befintliga kablar och ledningar ska säkras från åverkan.

Kompletterande grundundersökningar åligger respektive byggherre.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret, Helena Hansson, i samverkan med Lantmäteriförvaltningen, Rickard Hellemar, och Fastighetskontoret, Victoria Berggren.

Stadsbyggnadskontoret

Lantmäteriförvaltningen

Fastighetskontoret

Helena Hansson

Rickard Hellemar

Victoria Berggren