



Selma Nylander  
Tel 021-39 15 51

## Detaljplan för Bergsgrottan 3 och 4, Pettersberg, Västerås

### PLANBESKRIVNING

---

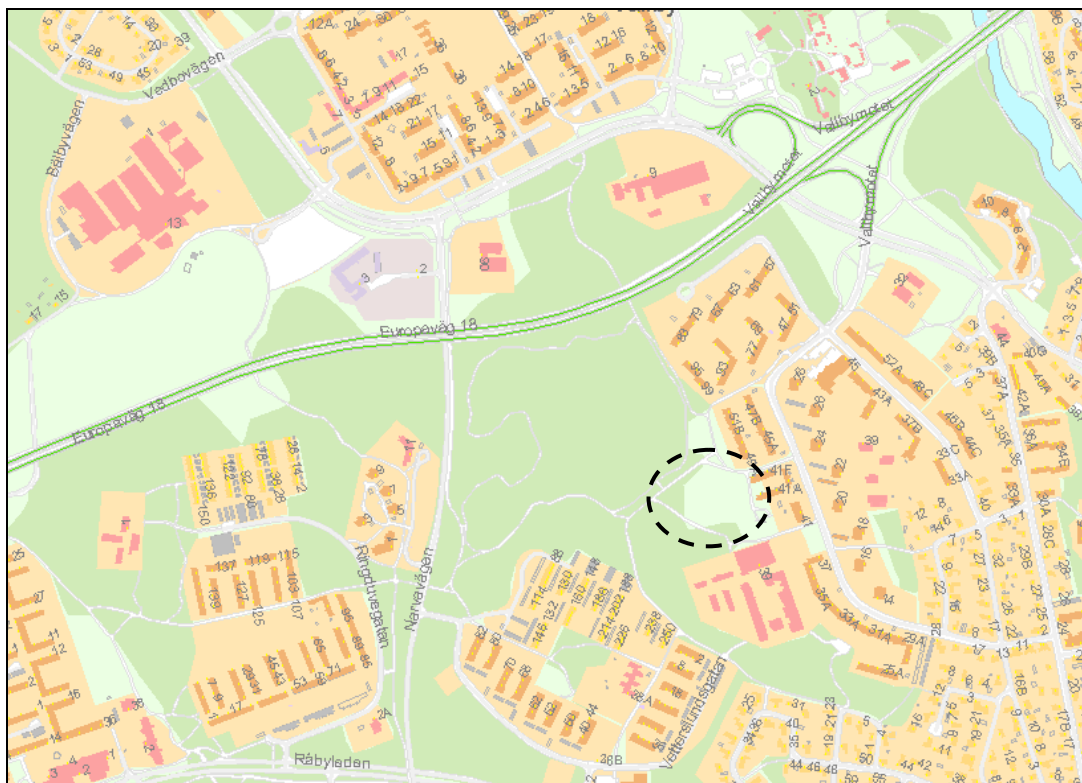
#### INLEDNING

##### Handlingar

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

##### Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnation av ca 18 lägenheter i radhus samt en förskola med fyra avdelningar på det område som idag utgörs av Pettersbergs idrottsplats.



Översiktskarta som visar planområdets läge.

## **PLANDATA**

### **Läge och omfattning**

Planområdet är beläget i stadsdelen Pettersberg, norr om S:t Ilians skola och väster om Pettersbergsgatan. Området ligger ca 2 km nordväst om Västerås centrum.

Planområdets totala area är ca 1,8 ha.

### **Markägoförhållanden**

Planområdet består av del av fastigheten Västerås 2:113 som ägs av Västerås stad.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

### **Översiktsplan**

Planen strider inte mot gällande översiktsplan för Västerås tätort, ÖP 54, laga kraft 2004-11-25.

### **Detaljplan**

Området omfattas av detaljplan 236 K, laga kraft 1960-06-17. Planens genomförandetid har gått ut. Marken är planlagd som allmän plats med parkändamål.

### **Planuppdrag**

Byggnadsnämndens beslutade den 2007-03-20, § 66, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området samt att skicka ut den på samråd.

### **Planprogram**

För planområdet gäller även planprogram 24 som fastslogs av Byggnadsnämnden under våren 2007. Den föreslagna planändringen är i enighet med vad som föreslås i planprogrammet.

### **Bostadsförsörjningsprogram**

Projektet är medtaget i Västerås Bostadsstrategiskaprogram 2009-2011.

### **Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan**

Byggnadsnämnden har i beslut 2007-03-20, § 66, tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §.

Planens genomförande kommer dock att innebära en viss påverkan på miljön, då en mindre del grönyta tas i anspråk för ny bebyggelse. Till största del rör det sig dock om en yta där det idag finns en äldre bollplan i dåligt skick.

I avsnittet Konsekvenser av planens genomförande görs en beskrivning av planens konsekvenser, i enlighet med de riktlinjer som Västerås kommunfullmäktige beslutat.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING**

### **Natur**

#### **Mark och vegetation**

Planområdet gränsar till ett större skogsområde som i Grönstrukturplanen utpekats som ett mycket värdefullt område för biologisk mångfald och rekreation.

Västerås stads kommunekolog har skrivit ett tjänsteutlåtande med en naturvårdsbedömning, se bilaga 1. I utlåtandet föreslås att den planerade radhusbebyggelsen i första hand placeras på den yta som redan idag utgörs av hårdgjord yta i form av den

gamla bollplanen. Syftet är att spara så mycket som möjligt av det fuktigare f.d. kärr som ligger i områdets västra del, samt att behålla skogen i söder så intakt som möjligt. Inom planområdet finns ett antal större träd som bör bevaras. Mindre gallring av en zon på 5-10 m från nuvarande skogsgräns kan tillåtas. Eventuell gallring ska ske i samråd med Tekniska nämndens stab.

Den västra delen av förskoletomten ska behålla den karaktär den har idag och fungera som en lekplats i naturmark.

### **Geotekniska förhållanden och markradon**

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon enligt Markradonutredning för Västerås, 1987.

Utförliga grund- och radonundersökningar bör göras i samband med exploatering.

### **Förorenad mark**

Inom planområdet finns inga kända föroreningar i marken.

### **Fornlämningar**

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

### **Bebyggelseområden**

#### **Bostäder**

Inom planområdet planeras uppförandet av ca 18 lägenheter i radhusform. Byggnadshöjd är maximalt två våningar.

#### **Offentlig service**

Inom planområdet planeras för uppförandet av en ny förskola med fyra avdelningar. I närheten av planområdet finns Trollbackskolan med förskoleklass till åk 5 samt S:t Ilians skola med åk 6 till 9. Inom stadsdelen finns även familjecentrum/mötesplats Myran som fungerar som en mötesplats för föräldrar, barn och ungdomar.

#### **Kommersiell service**

Från planområdet är det ca 300 meter till Pettersbergs centrum med matvaruaffär, frisör, pizzeria och spelbutik.

#### **Tillgänglighet**

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

#### **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**

Byggmaterialen 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.

#### **Lågenergihus**

Inom planområdet kan det eventuellt bli aktuellt att uppföra lågenergihus.

#### **Skyddsrum**

Skyddsrum behöver inte anordnas för närvarande.

## **Friytor**

### **Lek- och rekreation**

Inom planområdet planeras för en större allmän lekplats. Lekplatsen är placerad i direkt anslutning till förskolan så att den ska kunna nyttjas av de boende i stadsdelen samtidigt som den fungerar som en resurs för förskolan.

Den befintliga idrottsplatsen där det planeras för bostäder har ersatts med en sju-manna konstgräsplan väster om S:t Ilians skola. Inom samma område kommer det även finnas utrymme för att anlägga ytor för andra sporter. Val av dessa kommer att ske i enighet med skolan.

### **Gator och trafik**

#### **Gång- och cykeltrafik**

Runt planområdet finns en befintlig gång- och cykelbana som kommer att ligga kvar i samma läge med undantag för en kortare sträcka söder om planområdet mellan förskolans och skolans tomt där gc-vägen kommer att flyttas ett par meter söderut. Genom planområdet kommer det att anläggas en ny gc-väg i anslutning till den lekplats som anläggs.

#### **Biltrafik, in- och utfart samt varumottagning**

Angöring till bostadsområdet kommer att ske via en förlängning av den befintliga bilväg som idag går in norr om kvarteret Bergsgrottan 1.

Angöring för transporter till förskolan kommer att ske från Pettersbergsgatan via S:t Ilians skolans parkering. Förskolan kommer att ha en gemensam mat- och sophantering med skolan.

#### **Kollektivtrafik**

Busslinje 12 och lågtrafiklinje 92 trafikerar Pettersbergsgatan strax öster om planområdet. Från planområdet är det ca 150 meter till närmaste busshållplats.

#### **Parkering**

Parkering för bostadsbebyggelsen anordnas inom kvartersmark.

Parkeringar för förskolans personal och för föräldrar kommer att ske vid S:t Ilians skolans parkeringsplats. Närmast förskolan entré anordnas två parkeringsplatser för rörelsehindrade.

## **STÖRNINGAR**

### **Buller**

ÅF-Ingemansson AB har på uppdrag av Västerås stad utfört en bullerberäkning på den planerade bebyggelsen. Slutsatsen var att trafikbullernivåerna för Begsgrottan 3 och 4 domineras av ljud från E 18. Ekvivalent ljudnivå vid fasad med avseende på trafik är ca 50 dBA. Maximal ljudnivå understiger 70 dBA.

### **Skugga**

Söder om planområdet reser sig en höjd med tät växtlighet. För att skapa bättre ljusförhållande för den framtida bostadsbebyggelsen bör möjligheten att glesa ur växtligheten söder om planområdet undersökas. Eventuell gallring får enbart ske i samråd med staden genom Tekniska nämndens stab.

### **Riskinventering**

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

## **Förutsättningar för räddningsingripande**

### **Framkörningstider**

Planen föreslår bostäder i radhusbebyggelse och förskola i ett våningsplan, dvs grupp C- och D-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 15 minuter till aktuell bebyggelse (C). Fastställd tidsram överskrids inte.

### **Brandvattenförsörjning**

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter alternativt 900 l/min och med ett maximalt avstånd om 1000 meter till närmaste brandpost.

Närmaste befintliga brandposter finns på Pettersbergatan, knappt 100 meter från planområdet. Befintligt brandpostnät bedöms vara tillräckligt för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning inom planområdet.

### **Skydd mot brandspridning mellan byggnader**

Ny bebyggelse skall placeras på ett inbördes tillräckligt avstånd så att risk för brandspridning begränsas. Följande bör beaktas:

Nya byggnader som uppförs närmare gränsen mot en granntomt än 4,0 meter, ska utformas så att risken för brandspridning till byggnader på granntomten begränsas.

Nya stora byggnader ska delas upp med brandväggar i sektioner av sådan storlek att brandspridning till närliggande byggnader kan hindras eller försvåras.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Fastigheten kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

Kontakt ska tas i ett tidigt skede med Mälarenergi/Affärsområde Vatten, för att bestämma hur anslutningen ska utföras.

### **Värme**

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet.

### **Dagvatten**

Dagvattnet ska omhändertas lokalt och hanteringen ska utformas så att det leds ner genom klubbalmiljöerna i Vettersslunds- och Pettersbergsskogen.

### **Branddamm**

I utkanten av planområdets västra del ligger en krigsbranddamm. Dammen är ca 400 m<sup>3</sup>, cirkelformad med ca 7 meters radie i innermått och har en bärighet på 7 ton. Område för branddammen säkerställs i planen. Byggnader och anläggningar på tomtens skall utföras på ett sådant sätt att branddammen inte skadas. Gång- och cykelvägen i norra delen är förstärkt för att klara tyngden av utryckningsfordon.

### **EI**

Fastigheten kan anslutas till elnätet.

### **Tele**

Fastigheten kan anslutas till telenätet.

### **Bredband**

Fastigheten kan anslutas till bredbandsnät.

### **Avfall**

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt av-

fall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbod eller liknande.

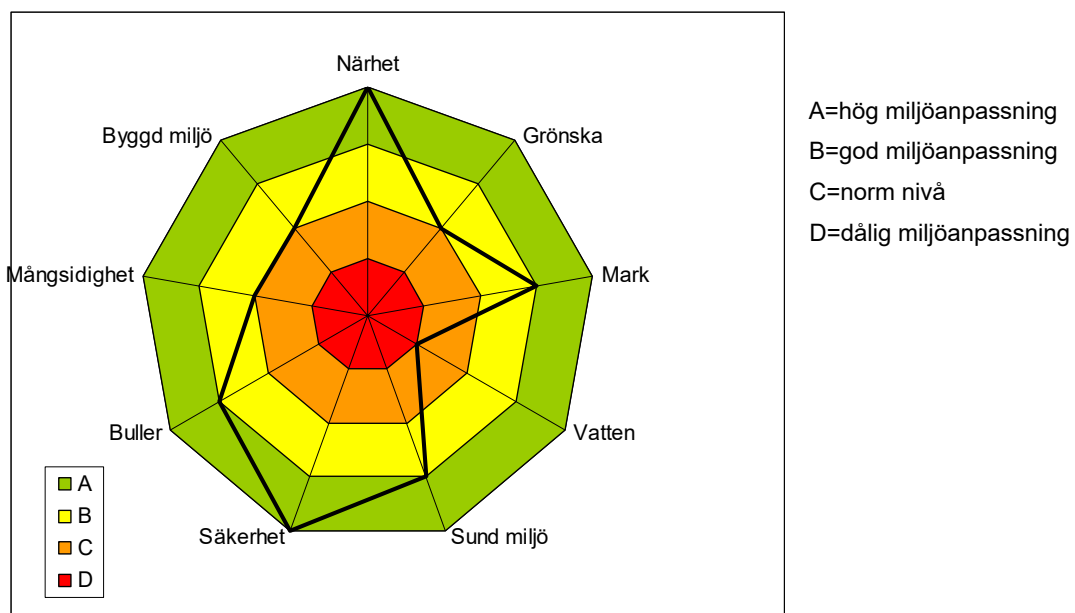
## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Rubrik

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken.

### 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. Rosen visar platsens förutsättningar och synliggör planens inverkan på miljön som en del i en miljökonsekvensbeskrivning. På detta sätt blir miljörosen ett tydligt underlag för beslutsfattarna. En miljöros belyser hur väl planen är miljöanpassad. Normnivån (c-nivå) motsvarar i stort sett gängse lagkrav, normer och råd.



Miljörosen visar att föreslagen bebyggelse uppnår hög miljöanpassning för närhet och säkerhet samt god miljöanpassning vad gäller buller, sund miljö och mark. De högre värdena beror på att bebyggelsen är lokaliserad centralt i en befintlig stadsdel med närhet till kollektivtrafik och service, långt från större industrier, att det inte förekommer några större föroreningar samt att det är trafiksäkra gc-vägar till/från området.

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

### Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

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

### **Ändrad lovplikt**

Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov: ändrad användning till kontor och hantverk, högst 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas. Carport 25 m<sup>2</sup>. Tak över uteplats med/utan enkel inglasning om högst 25 m<sup>2</sup>. Solfångare i takfall.

### **Upplysning**

Med carport avses byggnad avsedd för biluppställningsplats, som i sin helhet utgör öppenarea, dvs. endast en långsida och kortsida får förses med vägg. Carport och tak över uteplats som bygglovsbefriats får uppföras utöver i planen angiven byggrätt. Bygganmälan enligt PBL 9 kap 2 § skall göras även för ovan bygglovsbefriade åtgärder.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med representanter från fastighetskontoret, proAros, Mälarenergi, Tekniska nämndens stab, Lantmäteriförvaltningen samt Mimer. Ark 1 har ritat förslag på bostäder och förskola.

### **Stadsbyggnadskontoret**

Lennart Gustafsson

Selma Nylander



**Jan Malmgren**

Kommunekolog

Tel 021-39 15 54

E-post: jan.malmgren@vasteras.se

**Ang kvarteret Bergsgrottan, Pettersberg**

I förslag till detaljplan för kvarteret Bergsgrottan i Pettersberg skisseras upprättandet av 18 radhus och förskola. Detaljplanen berör mycket värdefullt grönområde, enligt stadens gröstrukturplan. Områdets värden består särskilt i de höga naturvärden som finns i Pettersbergsskogen, men har även höga värden som rekreationsstråk.

**Naturvärdesbedömning**

Pettersbergsskogen har inventerats inom ramen för naturvårdsprojektet Stadsdelsskogarna i Västerås stad, av Sören Larsson (TIF). Undertecknad har tagit del av inventeringen, som håller hög kvalitet. Pettersbergsskogen innehåller flera delområden med olika karaktär med var för sig höga värden. Beskrivningen av naturvärden i området biläggs, men i korthet har inventeringen kunnat påvisa förekomst av ett stort antal kärleväxter, vedlevande svampar, svampar, och häckande fåglar som är typiska för gammelskogar. Inventeringens slutsats är att det är mycket ovanligt att hitta en sådan biologisk mångfald i ett så tätortsnära skogsområde, vilket undertecknad instämmer i.

**Hänsyn i detaljplaneringen**

Här föreslås att det planerade radhusområdet får en mer komprimerad utformning. Syftet är att spara så mycket som möjligt av det fuktigare f.d. kärr som ligger i områdets västra del, samt att behålla skogen i söder så intakt som möjligt. Av erfarenhet är det uppenbart att placeringen av radhus i direkt anslutning till skogspartiet i söder kommer medföra klagomål från de boende på den skuggningseffekt som skogspartiet har. Skogspartiet ska ses som en viktig grönlänk till Pettersbergsskogen och detaljplanen bör anpassas till skogspartiets nuvarande läge. Möjligen kan en mindre gallring av en zon på 5-10 m från nuvarande skogsgräns tillåtas, men inte mer. Det är emellertid viktigt att skogen äger företräde och att nödvändiga anpassningar tas av detaljplanen för att undvika olägenhet för de boende, dvs genom att avpassa tomternas placering till den skuggeffekt som skogen ger. Skogens läge får i detta fall alltså vara en planeringsförutsättning, tillika kärret i väster.

De hänsynsområden som bör gälla är inritade med grönt i bilaga på omstående sida.

*Jan Malmgren*

Kommunekolog



