



VÄSTERÅS STAD  
Stadsbyggnadsförvaltningen

DP 1790



# Detaljplan för BACKSIPPAN 16-19 Gideonsberg, Västerås

Laga kraft 2015-11-10

2015-04-29, rev 2015-08-13 dnr: 2012/31-BN 213

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

## PLANPROCESSEN

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under samrådsskedet för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan skickas ut till berörda för granskning med underrättelse. I antagandeskedet antas detaljplanen av byggnadsnämnden. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

## TIDPLAN

Detaljplanen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd skedde under tiden 8 maj – 12 juni 2015. Därefter skedde en bearbetning av förslaget. Underrättelsehandlingar skickades sedan för granskning till berörda 31 augusti – 14 september 2015. Synpunkter på detaljplanen som framförts under samråd och granskning redovisades i ett tjänsteutlåtande. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden 15 oktober 2015 och vann laga kraft 10 november 2015.

## HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Följande utredningar har tagits fram som underlag för planarbetet. De finns på stadens webbplats [www.vasteras.se/planutstallningar](http://www.vasteras.se/planutstallningar) och förvaras även på byggnadsnämndens expedition och kan beställas därifrån:

- Bullerutredning, Ramböll, Västerås, 2015-02-23
- Dagvattenutredning, Mälarenergi, Västerås, 2015-02-27

Marie Ahnfors  
Tel: 021- 39 32 94

Postadress:  
Stadshuset  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
721 87 Västerås

E-post:  
[stadsbyggnadsforvaltningen@vasteras.se](mailto:stadsbyggnadsforvaltningen@vasteras.se)

Hemsida: [www.vasteras.se](http://www.vasteras.se)

Telefon:  
Kontaktcenter: 021 – 39 00 00



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### **Riksintresse**

Detaljplanen ligger inte inom område som utgör riksintresse enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

### **Översiktliga planer**

För detaljplaneområdet gäller ÖP 2026, Västerås översiktsplan 2026, antagen av kommunfullmäktige 2012-12-06 § 278.

Detaljplanen stämmer överens med Översiktsplan för Västerås 2026.

En av strategierna i översiktsplanen är att staden ska byggas inåt, tät och blandad. Inom kvarterersmark kan exempelvis överstora parkeringsytor tas i anspråk, till- och påbyggnader göras, vindar inredas och stora tomter delas. Komplettering med bostäder kan vara positivt. Hänsyn till risken för buller och andra störningar beaktas.

### **Detaljplaner**

För området gäller detaljplan för del av kvarterat Backsippan (Dp 1255 J, akt 1980K-1995/140, laga kraft 1995-12-14). I detaljplanen anges markanvändningen till kvarterersmark med ändamålet Centrum i högst en våning med möjlig inredning av vind. Fastigheten Backsippan 19 får endast bebyggas med uthus och garage. Planens genomförandetid har gått ut.

### **Fastighetsplan**

För kvarteret Backsippan finns fastighetsplan fastställd 1950-05-30 som tomtindelning akt nummer 1980K-70/1950. Fastighetsplanen har övergått till att vara fastighetsindelingsbestämmelser enligt plan- och bygglagen.

### **Övriga berörda gällande planer och program**

Parkeringsriktlinjer för Västerås stad ska tillämpas.

### **Planuppdrag**

Stadsklockan AB, tomträttshavaren, har ansökt om detaljplan. (Tomträttshavaren kallas nedan byggherren.) Byggnadsnämnden beslutade 2012-11-29 § 203 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

### **Bedömning av miljöpåverkan**

Byggnadsnämnden har i beslut 2012-11-29 § 203, tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap 34 § plan – och bygglagen. Se *Miljöbedömning* under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*.

## PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### **LÄGE OCH OMFATTNING**

Planområdet är beläget i stadsdelen Gideonsberg omkring 2 kilometer från Västerås centrum. Planområdet utgörs av fastigheterna Backsippan 16, 17, 18 och 19.



Planområdet är 1775 m<sup>2</sup> stort.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Backsippan 16-19 ägs av Västerås stad. Tomträttsinnehavare till Backsippan 16, 17 och 18 är Stadsklockan AB.

## OMRÅDESSTRUKTUR

### Förutsättningar

Stadsdelen Gideonsberg utgörs till största delen av bostadsbebyggelse. Med början i mitten av 1940-talet har Gideonsberg byggts ut i små grannskapsenheter under en tjugoförårsperiod (cirka 1945-1965). Bostadsbebyggelsen är varierad med smalhus, stjärnhus, lamellhus, punkthus, radhus och gruppbyggda småhus. Det finns även modernare bostadsbebyggelse från 2000-talet i Gideonsberg i form av lägre punkthus, radhus och lamellhus.

Kring planområdet är det främst 1940-, 1950- och 1960-talsarkitekturen som utgör karaktären på bebyggelsen. En del av byggnaderna kan dock vara förändrade från ursprunget särskilt i detaljer som fönster, dörrar och balkonger.



*Mycket värdefullt område enligt bevarandeprogram från 1985 kvarteren Prästkragen och Backsippan utefter Gideonsbergsgatan. Befintlig byggnad i planområdet är sammanbyggd med radhusen med en mur.*

Det angränsande mycket värdefulla området utgörs av kvarteren Backsippan, Prästkragen och Solvändan. Området består av radhus byggda på 1950-talet i en våning och ibland i suterräng med två våningar mot gatan eller gården. Stilen är 50-talistisk putsarkitektur. Radhusbebyggelsen är grupperad kring naturmark med förgårdar mot gatan. Gårdarna är lummiga med fruktträd och delvis tallar på naturlig hållmark. Som inhägnader används häckar.

### Förändringar

Byggnader som till volymen stämmer överens med radhusbebyggelsen i angränsande område bedöms som lämpligt på platsen.

## LANDSKAPSVÄRDEN

### Förutsättningar

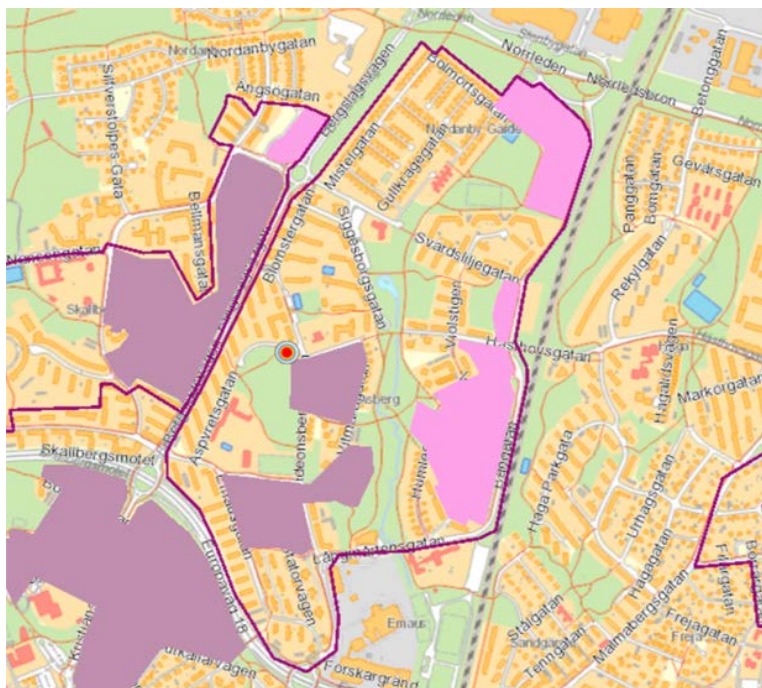
I *Det byggda kulturarvet, 1950-och 1960-tal, Västerås tätort* pekas Gideonsberg ut som värdefull bebyggelsemiljö. Värdet beskrivs så här:

*"I Gideonsberg är det främst stadsplanen med dess rumskvaliteter som är mest framträdande.*

*Byggnaderna samspelar med varandra i skickligt varierade sättningar, som både ger skydd och genomsikt, vartefter man rör sig inom området. Byggnaderna har också ett varsamt förhållande till sin naturliga omgivning.”*

Riktlinjerna för värdefull bebyggelsemiljö som gäller för planområdet enligt översiktsplanens utredning *Det byggda kulturarvet* är följande:

*”Områdena kan förändras och kompletteras men hänsyn ska tas till varje områdes tidsanda och karaktär.”*



*Utdrag ur Det byggda kulturarvet som är en delutredning till ÖP 2026, Västerås översiktsplan 2026*

**Röd punkt**= planområdets läge

**Linje(lila)**= värdefull bebyggelsemiljö

**Mörka(lila) områden**= mycket värdefulla områden enligt bevarandeprogram från 1985

**Ljusa(rosa) områden**= mycket värdefull bebyggelsemiljö

Området utgörs av enbart kvartersmark och ingår inte i naturområde med skyddsstatus eller innehåller någon värdefull vegetation.

Gideonsberg saknar stadsdelsskog. Till den närmaste stadsdelsskogen Vildmarken är det cirka 1 kilometer från planområdet och till Rocklundaskogen cirka 1,5 kilometer.

### *Förändringar*

På grund av kulturmiljön är det viktigt att den arkitektoniska kvalitén säkerställs såväl vid ombyggnad som vid nybyggnad.

Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka några speciella särdrag i naturen.

### **PARK**

#### *Förutsättningar*

Inom planområdet finns inga allmänna grönytor idag.

### *Förändringar*

Detaljplanen medför ingen förändring av allmänna grönytor. Detaljplanen innehåller enbart kvartersmark.

### **Lek och rekreation**

#### *Förutsättningar*

Planområdet gränsar till Bergslagsparken där det finns en kommunal lekplats. Norr om Gideonsbergskyrkan ligger Siggesborgsparken som är klassad som värdefullt grönt område. Emausbäckens dalgång utgör även den värdefullt grönt område. Den är belägen cirka 200 meter från planområdet och är lättillgänglig samt har hög kvalitet.



*Emausbäckens dalgång med parkstråket Mårtens hage*

### *Förändringar*

I detaljplanen planeras inga allmänna eller gemensamma ytor för lek och rekreation.

### **MARK OCH VEGETATION**

Planområdet är plant men ligger mot en sluttning av en liten kulle i Bergslagsparkens norra del.

Inom planområdet finns några enstaka lövträd och litet gräsmatta på husets gatusida. På gårdssidan av huset och innanför den grusade parkeringen finns det litet naturmark. I övrigt består obebyggd mark av parkeringsytor som antingen är grusade eller asfalterade.



*Flygfoto över planområdet och de närmaste omgivningarna*



En tall inne på gårdssidan har av stadsekologen bedömts som skyddsvärd och har fått planbestämmelse att trädet inte får fällas utan marklov.

Geoteknisk undersökning fordras.

Radonsäker grundläggning förutsätts.

### **Förorenad mark**

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller dess närmaste omgivning. Det har inte varit någon verksamhet av den typen på fastigheten att det finns någon misstanke om föroreningar. PCB har tidigare inventerats utan anmärkning.

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

### **BEBYGGELSE**

#### *Förutsättningar*

Planområdets enda befintliga byggnad fungerade vid ansökan som kontors- och samlingslokal till Gideonsbergskyrkan. Byggnaden är 230 m<sup>2</sup> och i en våning. Ursprungligen uppfördes den som garage på 1950-talet men har genomgått stora förändringar genom åren och har använts bland annat som affär.

Gideonsbergskyrkan är belägen på andra sidan korsningen mellan Gideonsbergsgatan och Backsippsgatan/Prästkragegatan. Kyrkan i rött tegel är uppförd på 1970-talet och i ett plan med suterrängvåning. Till kyrkan hör en klockstapel i trä.



*Gideonsbergskyrkan*

Övrig omgivande bebyggelse är bostäder från 1940-, 1950- och 1960-talet. Byggnaderna är 1-3 våningar höga. De gula lamellhusen på norra sidan av Backsippsgatan är uppförda på 1940-talet men har byggts om genom åren.





*Lamellhusen på norra sidan av Backsippsgatan*

Planområdet gränsar till det mycket värdefulla området där kvarteret Backsippan, Prästkragen och Solvändan ingår. Det består av radhusbebyggelse i en och delvis två våningar i suterräng grupperade kring naturmark med förgårdar mot gatan. Området är byggt på 1950-talet.



*Radhus i kvarteret Prästkragen utefter Prästkragegatan och kvarteret Backsippan i fonden*

#### *Förändringar*

Byggrätten i planområdet kompletteras med Bostäder och Skola samtidigt som nuvarande byggrätt Centrum behålls.

#### **Bostäder**

##### *Förutsättningar*

Inga bostäder finns i planområdet eftersom gällande detaljplan inte medger bostadsändamål.

##### *Förändringar*

Den nya detaljplanen innebär att området kan bebyggas med ny bostadsbebyggelse i form av radhus och parhus i två våningar med inredd vind eller tre våningar utan vind. Cirka 9 bostäder beräknas kunna inrymmas. Alternativt kan befintlig byggnad byggas om till bostäder samt några nya bostäder tillskapas, cirka 4 nya radhus.

#### **Arbetsplatser**

##### *Förutsättningar*

Utbudet av arbetsplatser i Gideonsberg är inte så stort. Kyrka, ålderdomshem, servicehus, skola, förskolor och affärer finns inom eller i närheten av stadsdelen. Skallbergstorget som innehåller olika former av service och därmed arbetsplatser är beläget endast cirka 600 meter från planområdet.

I planområdet har den befintliga byggnaden varit en arbetsplats då den har använts för kyrkans verksamhet tidigare.

#### *Förändringar*

Ändamålet Centrum behålls och ändamålet Skola tillkommer i detaljplanen. Det innebär att arbetsplatser kan etablera sig här.

#### **Offentlig service**

##### *Förutsättningar*

Närmaste förskola Brevduvan är fristående och belägen på Blomstergatan cirka 300 meter från planområdet. På cirka 750 meters avstånd i Skallberget finns den fristående förskolan Pärlan på Karlfeldtsgratan. Emaus förskola som är kommunal ligger 900 meter från planområdet och Nordanby förskola på Vårlöksgatan också kommunal finns cirka 900 meter bort. Två skolor finns i närheten Skallbergsskolan och Emausskolan som båda är kommunala och båda ligger inom cirka 800 meters avstånd. Gideonsbergs servicehus ligger bara cirka 120 meter från planområdet. Ängsklockans ålderdomshem är beläget cirka 600 meter bort.

I planområdet har den befintliga byggnaden erbjudit offentlig service då den har använts för kyrkans verksamhet tidigare.

#### *Förändringar*

Ändamålet Centrum i detaljplanen behålls och ändamålet Skola tillkommer vilket innebär att offentlig service kan etablera sig här.

#### **Kommersiell service**

##### *Förutsättningar*

En större dagligvaruaffär är belägen cirka 700 meter från planområdet och en del mindre detaljhandelsbutiker är utspridda här och var ofta i bottenvåningen på flerbostadshus. Skallbergstorget är annars närmaste stadsdelscentrum. Dit är det cirka 600 meter. Till Västerås centrum är det cirka 2 kilometer.

I planområdet har den befintliga byggnaden fungerat som affär periodvis.

#### *Förändringar*

Ändamålet Centrum i detaljplanen behålls vilket innebär att kommersiell service kan etablera sig här.

#### **GATOR OCH TRAFIK**

##### *Förutsättningar*

Planområdet är lokaliserat intill Gideonsbergsgatan och Backsippsgratan. Båda gatorna är återvändsgator. Trafiken på Gideonsbergsgatan uppskattas till cirka 700 fordon/dygn och trafiken på Backsippsgratan till 400 fordon/dygn. Ingen trafikmätning har gjorts på gatorna. Uppskattningen gjordes i samband med bullerkartläggning.

#### *Förändringar*

Detaljplanen medför endast marginella förändringar av trafikmängderna.

## **Gatunät**

### *Förutsättningar*

I övrigt består gatustrukturen i Gideonsberg till största delen av matargator som försörjer olika bostadsområden med trafik.

### *Förändringar*

Detaljplanen medför inga förändringar av gatunätet.

## **In- och utfarter till området**

### *Förutsättningar*

I gällande detaljplan för del av Backsippan (1255/J) är utfart och infart tillåten från och till både Backsippsgatan och Gideonsbergsgatan utan restriktioner. In- och utfart sker idag från båda gatorna till anordnade parkeringsplatser. Med cykel och till fots nås planområdet på samma sätt.

### *Förändringar*

Utfartsförbud kommer att gälla i korsningen mellan Backsippsgatan och Gideonsbergsgatan.

## **Parkeringar**

### *Förutsättningar*

På Backsippan 16 finns en asfalterad parkering på mark med byggförbud. På Backsippan 19 finns en grusad parkering. All parkering sker på kvartersmark.

### *Förändringar*

Befintliga parkeringsytor utgår eller ändras. Parkering för bostäder och verksamheter kommer ske i anslutning till bebyggelsen på kvartersmark. Det befintliga radhusområdets gemensamma parkering flyttas och ersätts med en samlad rad på 7 parkeringsplatser inom Backsippan 16. Dessa kommer ha direkt in- och utfart mot Gideonsbergsgatan.

Det befintliga radhusområdets gemensamma parkering redovisas som planbestämmelse parkering: Parkeringsplats ska finnas med utrymme för snöupplag intill. Mellanrum mellan bullerskärm och parkeringsyta är lämplig yta för snöupplag.

## **Gång- och cykelvägnät**

### *Förutsättningar*

Gång- och cykelbanor i Gideonsberg finns ibland separerade från bilvägar. Vanligare är att cyklisterna är blandade med biltrafiken på gatorna och för fotgängarna finns trottoarer. De flesta gatorna har inte så stora trafikmängder. Det är lätt att ta sig till planområdet med cykel eller till fots.

### *Förändringar*

Detaljplanen medför inga förändringar av gång- och cykelvägnätet.

## **Kollektivtrafik**

### *Förutsättningar*

Närmaste busslinje är stadslinje 5 eller 6. På linje 5 är närmaste hållplats Skallbergstorget inom cirka 600 meters avstånd. Linje 6 har en hållplats Hästhovsgatan dit det också är cirka 600 meter. Turtätheten på båda linjerna är 15-minuterstrafik vardagar kl 06.00 – 18.00. Övrig tid varierar turerna mellan var 15:e – var 30:e minut. Båda linjerna har natttrafik. Servicelinje 12 går förbi planområdet med närmaste hållplats på Prästkragegatan på endast 100 meters avstånd. Turtätheten är timmestrafik, vardagar cirka kl 9-15, lördagar cirka kl 10-14 och söndagar ingen trafik. Servicelinjen

kommer att få längre trafikdygn samt söndagstrafik under hösten 2015. Flexlinjen har en hållplats vid Prästkragegatan 2A.

#### *Förändringar*

Detaljplanen medför inga förändringar av kollektivtrafiken.

### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

#### ***Vatten och avlopp***

##### *Förutsättningar*

Vatten- och avloppsledningar finns i området.

##### *Förändringar*

Området kan anslutas till kommunalt vatten- och avloppssystem.

#### ***Dagvatten***

##### *Förutsättningar*

Dagvattnet leds för närvarande från planområdet till en dagvattenservis i Gideonsbergsgatan.

Dagvattnet från området leds i dagvattenledningar och släpps ut i Östra Hamnen.

##### *Förändringar*

Dagvattenutredning har tagits fram av Mälarenergi, 2015-02-27. Principlösningar som föreslås i utredningen är trög avledning av dagvattnet och omfattar ytlig avrinning från hårdgjorda ytor till kringliggande grönytor, men planområdet har begränsad yta för infiltration. Dagvattnet från parkeringsytorna mot Backsippsgatan leds förslagsvis till nedsänkta växtbäddar/"raingardens". Takvattnet från radhusen/parhusen leds ut på grönytan söder om husen och det anläggs ett svackdike som samlar upp och fördröjer takvattnet innan det leds till dagvattenservisen i Gideonsbergsgatan. Dagvattnet från parkeringen mot Gideonsbergsgatan leds ut på grönytan och vidare till svackdiket.

För att klara externregn bör fastigheterna placeras med färdigt golv 30 cm över angränsande gata.

#### ***Uppvärmning***

##### *Förutsättningar*

Fjärrvärmeledningar finns inte i området.

#### ***Förändringar***

Annan uppvärmningsform än fjärrvärme bör undersökas på grund av att inga fjärrvärmeledningar finns i närheten.

#### ***El, tele, bredband***

##### *Förutsättningar*

El-, tele- och bredbandsledningar finns i området.

##### *Förändringar*

El, tele och bredband är möjligt att ansluta till de befintliga näten i området.

#### ***Avfall***

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Planen har stämts av mot rekommendationerna i Västerås stads "Råd och anvisningar för avfallsutrymmen och transportvägar".



Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbodas eller liknande.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### ***Tillgänglighet, trygghet***

#### *Förutsättningar*

Planområdet bedöms ha god tillgänglighet för funktionshindrade. Planområdet bedöms inte utgöra någon särskilt otrygg miljö.

#### *Förändringar*

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

### ***Störningar***

#### *Förutsättningar*

Gideonsbergsgatan hade ett trafikflöde på 700 fordon/dygn och Backsippsgatan 400 fordon/dygn enligt en uppskattning i samband med bullerkartläggning. Hastigheten på Gideonsbergsgatan och Backsippsgatan var då 30 km/h.

Gränsen för ekvivalent ljudnivå 55 dB(A) går 8 meter från Backsippsgatans vägmitt och 8 meter från Gideonsbergsgatans vägmitt. Maximal ljudnivå 70 dB(A) klaras inte någonstans på fastigheterna i dagsläget, inte ens på gården bakom befintlig byggnad. Inomhusmiljön kan byggas så att riktvärden klaras.

#### *Förändringar*

Bullerutredning har tagits fram av Ramböll, Västerås, 2015-02-23. Med en bullerskyddsskärm som är 2 meter från mark i föreslaget läge enligt plankartan är båda de illustrerade exemplen, alternativ A och B, lämpliga ur trafikbullersynpunkt. De uppfyller kravet 55 dBA ekvivalent trafikbullernivå på fasad mot trafik samt tillgång till uteplats med högst 70 dBA maximal trafikbullernivå. Föreslagen förskola har tillgång till uteplats med högst 50 dBA ekvivalent samt högst 70 dBA maximal trafikbullernivå.

Särskild planbestämmelse reglerar bulleråtgärd: Bulleråtgärd ska anordnas till en höjd av 2 meter från mark. Bullerskärmen ska utföras i genomsiktligt material.

### ***Olycksrisker***

#### *Förutsättningar*

Inom planområdet finns inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet är inte heller beläget inom någon känd riskkällas riskområde. Det finns därmed ingen riskkälla utanför planområdet som kan påverka människor eller miljö inom planområdet.

#### *Förändringar*

Detaljplanen medför inga olycksrisker inom eller utanför planområdet.

### ***Förutsättningar för räddningsingripande***

Framkörningstider:

Gällande bostadsbebyggelse i form av småhus, gruppbyggda småhus i maximalt 4 våningar samt flerbostadshus, dvs grupp C1 och D1-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt

aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

För ändamålet centrum med butiker, service, gym, bibliotek, teatrar, kyrkor, samlingslokaler, hotell och restauranger gäller B2-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 8 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

För skolbyggnader gäller att om byggnadsarean är större än 2500 m<sup>2</sup> är den maximala framkörningstiden 8 minuter enligt bebyggelse B2, fastställd tidsram överskrids ej. Om byggnadsarean understiger 2500 m<sup>2</sup> enligt bebyggelse C1 är maximala framkörningstiden 15 minuter.

Brandvattenförsörjning:

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas för bebyggelse C1 och D1 från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter. Närmaste befintliga brandposter finns på Prästkragegatan och Vitmåragatan, avståndet till planområdet är cirka 100 meter. Förtätning av brandposter bör göras i anslutning till området.

För B2 bebyggelse ska ett brandpostnät med en minsta kapacitet om 1200 l/minut finnas och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter. Närmaste befintliga brandposter finns på Prästkragegatan och Vitmåragatan, avståndet till planområdet är cirka 100 meter. Förtätning av brandposter bör göras i anslutning till området.

Beroende på om skolbyggnaden utgörs av B2 bebyggelse (större än 2500 m<sup>2</sup>) eller inte C1 (under 2500 m<sup>2</sup>) krävs olika brandvattenförsörjning. För B2 krävs brandvattenkapacitet om 1200 l/min och för C1 krävs 600 l/min. Förtätning av brandposter bör göras i anslutning till området.

### ***Skyddsanordningar, skyddszoner***

#### *Förutsättningar*

Befintlig mur är inte ett bullerskydd i egentlig mening utan har troligen tillkommit av andra sannolikt estetiska skäl. Muren kan dock ha viss bullerdämpande effekt i och med att den tätar till kvarteret mot gaturummet.

#### *Förändringar*

För att klara riktvärden för buller från Gideonsbergsgatan har byggrätten lagts så att byggnader tillsammans med bullerskyddsskärm tätar till mot gatan och skapar en tyst gårdssida.

Planbestämmelse har skrivits in om att bulleråtgärd ska anordnas till en höjd av 2 meter från mark och läget för bulleråtgärden har markerats på plankartan.

***Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.***

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **MILJÖBEDÖMNING**

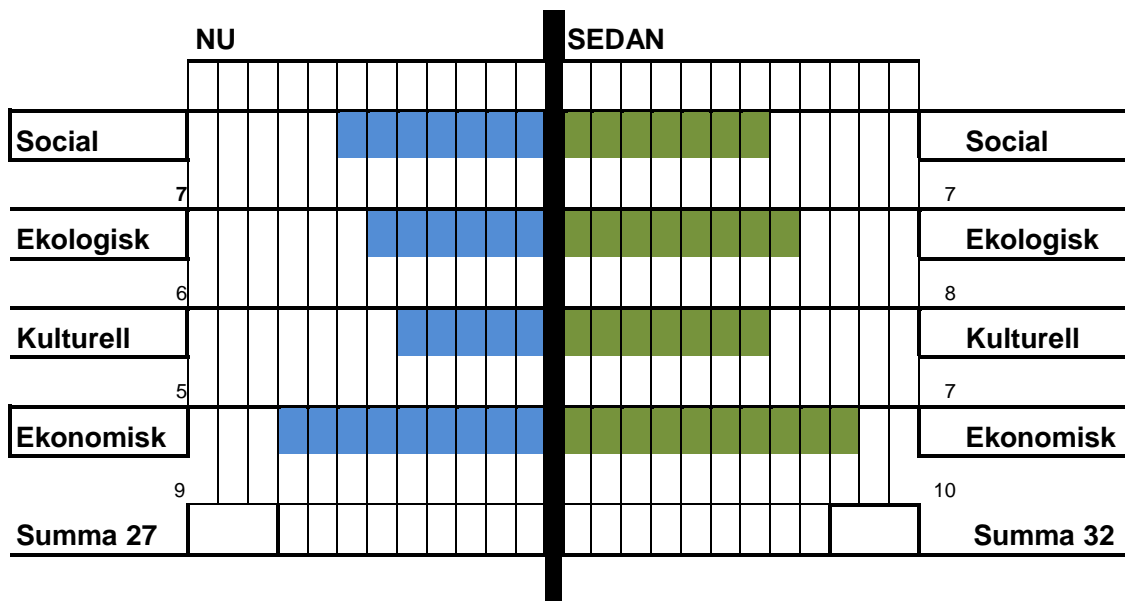
Byggnadsnämnden har i beslut 2012-11-29 § 203 tagit ställning till att detaljplanen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med

tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap 34 §.

Planens genomförande kommer dock att innebära en påverkan på miljö, vilket beskrivs nedan.

## HÅLLBARHETSFYRAN

Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadsförvaltningens verktyg för att utreda hur planen påverkar miljön i området och visa om planområdet förbättras från nuvarande förhållanden till framtida användning avseende social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet. Bedömningen redovisas i nedanstående diagram med kommentarer.



### Social hållbarhet

Det är lika enkelt att cykla som att åka bil till Västerås centrala delar från planområdet, cykelturen tar ungefär 10 minuter. Det finns också goda möjligheter att utnyttja kollektivtrafiken och kommer fortsätta att vara det. Det är nära till dagligvaruhandel, skolor, förskolor och arbetsplatser.

Emausskolan ligger på södra sidan av Långmårtensgatan som har gång- och cykelväg på norra sidan.

Det finns ett upphöjt övergångsställe vid skolan och hastigheten är begränsad till 30 km/h. Till Skallbergsskolan kan Bergslagsvägen passeras via planskild gång- och cykelväg.

Inom Gideonsberg finns det en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer. Andelen lägenheter i flerbostadshus är dock högt, 93 %, och i småhus lågt, 7 %. Av de boende bor 40 % i bostadsrätter i flerbostadshus och 51 % i hyresrätter i flerbostadshus samt 9 % i småhus. (Källa: Västerås stads områdesfakta 2012-12-31). Det skapar möjlighet för många olika kategorier att bosätta sig i stadsdelen och bo kvar i området även om familjeförhållandena ändras. Det finns också både servicehus och ålderdomshem i stadsdelen. Den nya detaljplanen ger möjlighet att fylla ett behov av bostäder och skolverksamhet.

Naturområden av värde för boende i närområdet är Siggesborgsparken och Mårtens hage med promenadstråk. Närmaste stadsdelsskog är i Vildmarken i intilliggande stadsdelen Skallberget. Den nya bebyggelsen som planen medger inkräktar inte på några allmänna grönytor.

### **Ekologisk hållbarhet**

Luftföroreningarna i området ligger under gällande riktvärden och den nya bebyggelsen förväntas inte påverka luftkvaliteten. Buller från Gideonsbergsgatan och eller Backsippsgatan påverkar planområdet och en zon på 8 meter från vägmitt ska hållas fri från bostadsbebyggelse. Bostädernas utemiljö lokaliseras till gårdssidan som skärmas av byggnader och bullerskyddsskärm. Bulleråtgärden regleras i planbestämmelserna.

Grönskan inom planområdet utgör en mycket liten del. Grönytorna omdisponeras i så fall troligen något men blir sannolikt i andel tämligen lika små totalt sett. Det kompenseras av att planområdet ligger i närheten av Siggesborgsparken och Emausbäckens dalgång med parkstråk.

Föreslagen dagvattenlösning innebär att det kan bli mindre föroreningar som släpps ut i Mälaren.

### **Kulturell hållbarhet**

Den nya bebyggelsen ska anpassas till den värdefulla bebyggelsemiljön i Gideonsberg. Bebyggelsen ska vid ny- och ombyggnad utformas med särskild hänsyn volymmässigt till det mycket värdefulla radhusområdet intill. Bebyggelsen ska få en vackrare och mera lämplig utformning som stämmer bättre i skala med omgivningen än det befintliga huset som byggts om och till genom åren. Målsättningen är att det ska bli ett nytt positivt inslag i stadsbilden.

### **Ekonomisk hållbarhet**

Planområdet har ett bra attraktivt läge med närhet till Västerås centrum. Det finns förskolor, skolor, dagligvaruhandel och service inom ganska bra avstånd. Det är lätt att ta sig både till fots och med cykel och kollektivtrafiken är bra i området. Bebyggelsen kan till stor del kopplas upp på det kommunala ledningsnätet. Befintlig infrastruktur kan till stor del användas. Ingen park- eller naturmark tas i anspråk. Den byggbara marken utnyttjas optimalt. Grönområden finns i närheten.

### **Samlad bedömning**

Detaljplanen innebär att mark som idag är dåligt utnyttjad kan användas till bostäder och skola förutom centrum. Det stämmer överens med översiktsplanens strategi att bygga staden inåt tät och blandad och att det kan vara positivt med komplettering med bostäder. Det är bra för den ekonomiska hållbarheten att bygga en tät och blandad stad.

Områdets läge i staden är mycket attraktivt. Det är nära till Västerås centrum, förskolor, skolor och service samt mötesplatser och grönområden. Det finns befintlig fungerande infrastruktur. Ett boende i lugn miljö med närhet till grönområden i ganska centralt läge kan erbjudas.

Inga grönområden tas i anspråk. Optimal exploatering som ändå inte förväntas påverka luftkvaliteten. Placering av byggrätter samt bullerskyddsskärm regleras i detaljplan så att bullervärden klaras för bostäder och skolverksamhet. Dagvattenlösningen innebär minskade föroreningar i Mälaren. Den ekologiska hållbarheten ökar.

Bebyggelsen ska enligt detaljplanen anpassas till det mycket värdefulla radhusområdet volymmässigt och arkitektoniskt. Det betyder att även tidsandan och karaktären i den värdefulla bebyggelsemiljön i Gideonsberg som helhet tas tillvara. Detaljplanen innebär inga förändringar av gator, parker eller värdefulla byggnader. Den kulturella hållbarheten ökar i området.



## MILJÖKVALITETSNORMER

### *Utomhusluft*

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5). Enligt Västerås stads handlingsplan för utomhusluft (antagen 2013) ska samtliga ämnen som redovisas i handlingsplanen och som har tröskelvärden vara under den övre utvärderingströskeln senast år 2020. Genomförandet av planen bör inte medföra att de gränsvärden som satts i Västerås handlingsplan för utomhusluft överskrids.

### *Vattenförekomster*

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster överskrids, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att området är fritt från markföroreningar och att lämpliga åtgärder för rening av väg dagvatten genomförs.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### ORGANISATIONSFRÅGOR

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för planen är 10 år. Inom den tiden finns rimliga möjligheter att genomföra detaljplanen.

#### *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*

Planen omfattar endast kvartersmark. Ansvaret för planens genomförande ligger hos ägarna till de fastigheter som berörs.

#### *Avtal*

Avtal om förvärv av fastigheten Backsippan 19 är tecknat mellan staden och Stadsklockan AB. Stadsklockan AB tillträder fastigheten när detaljplanen vinner laga kraft.

För att säkerställa skötsel av fasad och dränering medger ägaren av tomträttsfastigheten Backsippan 16 att avtalsservitut till förmån för Backsippan 15 upprättas mellan fastigheterna Backsippan 15 och Backsippan 16.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### *Fastighetsbildning och fastighetsplan*

Planen omfattar fastigheterna Backsippan 16-19 som ägs av Västerås kommun. Backsippan 16-18 är upplåtna med tomträtt till Stadsklockan AB. Fastighetsplanen för kvarteret Backsippan (antagen som tomtindelning 1950-05-30) har övergått till att vara fastighetsindelingsbestämmelser enligt plan- och bygglagen. Fastighetsindelingsbestämmelserna upphävs inom planområdet genom en planbestämmelse. Eventuella förändringar av fastighetsindelningen inom kvartersmarken kan ske genom lantmäteriförrättning som söks och bekostas av byggherren/fastighetsägaren. Plangränsen följer idag gällande fastighetsgränser. Något behov av reglering av allmän plats mark medför inte planen.

### **Servitut och ledningsrätter**

Inga servitut och ledningsrätter berörs inom planområdet.

### **Gemensamhetsanläggning**

Planområdet är delvis upplåtet för Backsippan ga:1, gemensamhetsanläggning för parkeringsplatser, värme, varm- och kallvatten, avlopp samt kabel-TV vilken förvaltas av Backsippans samfällighetsförening. Fastigheterna Backsippan 16-18 har andel i gemensamhetsanläggningens nyttigheter. I samband med byggnation enligt planens förutsättningar kan behov uppkomma att ompröva gemensamhetsanläggningen vilket exploitören ansvarar för och bekostar.

Tillkommande byggnation inom Backsippan 19 bedöms kunna få anslutning till värme, vatten- och avlopp genom egen anslutning.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Staden står för kostnader som belastar Backsippan 19. I övrigt står byggherren för kostnaderna för framtagande av detaljplanen.

Byggherren ansvarar för och bekostar projektering och utförande av byggnader, gemensamma ytor, ledningar och andra anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för exploaterings genomförande.

Byggherren ansvarar för att bekosta förtätning av brandposter. Förtätningen ska ske i samråd med Mälardalens brand- och räddningsförbund samt Mälarenergi.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

Alla anläggningar och ledningar inom kvartersmark ska anläggas enligt vedertagen kommunal standard.

### **KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA**

Ett ändrat utnyttjande av Backsippan 16-19 jämfört med idag får konsekvenser för intilliggande fastigheter. Totalt sett kan planen medföra ett intensivare nyttjande av välbelägen mark. Backsippan 19 har hittills utgjorts av en grusad parkering. Tidigare var denna parkering upplåten för delägarna i gemensamhetsanläggningen Backsippan ga:1 men utövningsområdet har flyttats till ett område inom Backsippan 16. Om planen genomförs kan Backsippan 19 bebyggas för bostads- eller centrumändamål. Backsippan 16-18 är idag bebyggd med enplansbyggnad för centrumändamål. Även här kan förändring ske om planen genomförs och tillåten markanvändning blir bostads- centrum- eller skoländamål. Planen medför en planmässig reglering av gemensam parkering inom Backsippan 16. Fastighetsindelningen kan komma att ändras inom planområdet beroende på vilken upplåtelseform eventuella bostäder kommer att få (radhus/parhus/hyreslägenheter).

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadsförvaltningen genom Marie Ahnfors. Projektgruppen har bestått av representanter från Mälarenergi, byggherren, fastighetskontoret, tekniska kontoret, kommunala lantmäterimyndigheten, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen samt barn- och utbildningsförvaltningen.

**STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Marie Ahnfors  
Planarkitekt