



VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

DP 1822 2015/39-BN-213

Niklas Ljungberg
Marie Ahnfors
Tel 021-39 12 97



Illustration framtagen av Archus Arkitekter (2015)

Detaljplan för Kungsängen 14 Ängsgärdet, Västerås

LAGA KRAFT 2016-05-26

2015-10-15 rev. 2015-12-11, dnr: 2015/39-BN-213

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

PLANPROCESSEN

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras.

Standardförfarande

Detta förfarande är aktuellt då detaljplanen inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Samråd skedde under tiden 16 oktober till 4 december 2015. Det bearbetade planförslaget ställdes ut för granskning mellan 14 december 2015 och 15 januari 2016. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden i den 25 februari 2016 och vann laga kraft 26 maj 2016.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Det innebär främst att om inga större invändningar inkommer under samrådsskedet kommer planen, enligt överenskommelse med sakägarna, att antas av byggnadsnämnden efter granskningstiden. Granskningstiden började i december 2015 och avslutades i januari 2016.

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/planutställningar och förvaras även på byggnadsnämndens expedition och kan beställas därifrån:

- Del av Kv. Kungsängen 14, Västerås – Riskbedömning inför nybyggnation på fastigheten, Structor miljöteknik AB, Västerås 2015-03-23
- Riskutredning Kv. Kungsängen 14, Västerås – Undersökning av risker kring fastighet Kungsängen 14, Fire and Risk Engineering Nordic AB, Västerås, 2015-08-31
- Dagvattenutredning till detaljplan för Kungsängen 14, DP 1822, Mälarenergi, Västerås, 2015-09-21
- PM Bullerutredning Kungsängen 14, Stadsbyggnadsteknik, Västerås, 2015-09-22
- Solstudier Kv. Kungsängen 14, Västerås, Archus arkitekter, 2015-11-27

Niklas Ljungberg
Tel: 021- 39 12 97

Postadress:
Stadshuset
Byggnadsnämnden
721 87 Västerås

Marie Ahnfors
021 – 39 32 94

E-post:
byggnadsnamnd@vasteras.se

Hemsida: www.vasteras.se

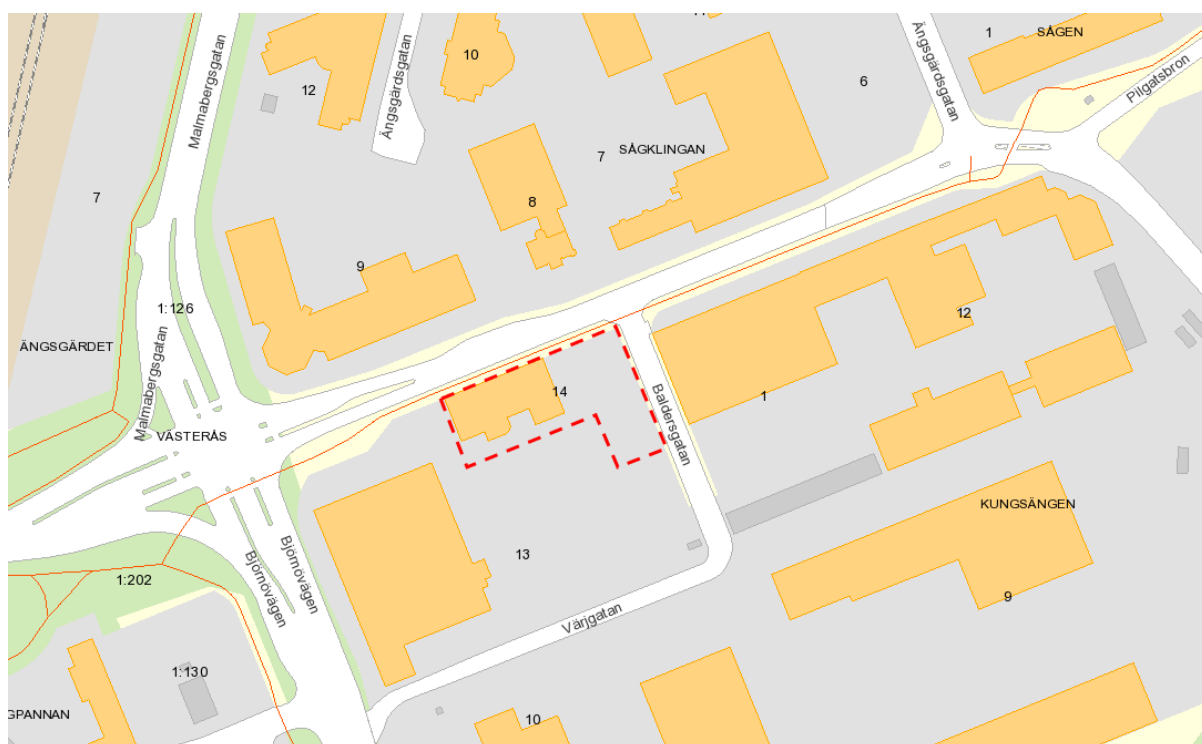
Telefon:
Kontaktcenter: 021 – 39 00 00

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Planen skapar förutsättning att uppföra bostäder med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning. Vidare syftar planen till att bevara och skydda den befintliga byggnaden, Konsums gamla bageri, mot exteriöra förändringar men tillåta att byggnaden nyttjas för centrum- och skoländamål, ej förskola eller grundskola.

Planen är ett första steg i omvandlingen av Ängsgärdet. Enligt Västerås översiktsplan 2026 är Ängsgärdet ett framtida centralt förnyelseområde som ska utvecklas till en stadsdel med bostäder, arbetsplatser, parker och mötesplatser.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra huvudsakligen bostäder på fastigheten. Vidare är syftet att den befintliga byggnaden, Konsums gamla bageri, ska bevaras och skyddas mot exteriöra förändringar. Verksamheter som prövas i planen är skol- och centrumändamål.

I centrumändamålet ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera.

Konsums gamla bageri, ska tilldelas skyddsbestämmelser i detaljplanen samt prövas för centrum- och skoländamål, ej förskola eller grundskola.

Planen är ett första steg i omvandlingen av Ängsgärdet. Enligt Västerås översiktsplan 2026 är Ängsgärdet ett framtida centralt förnyelseområde som ska utvecklas till en stadsdel med bostäder, arbetsplatser, parker och mötesplatser.

ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Gestaltungsriktlinjer

Skalan på bostadsbebyggelsen utefter Pilgatan ska vara cirka fem våningar men kan prövas högre i punkter. Våningsantalet är valt med hänsyn till stadsdelens läge mellan innerstad och ytterstad. I det här läget, som ska markera Pilgatans mitt, kan våningsantalet vara upp till 8 våningar. Våningsantalet trappas ner mot Mälaren, vilket ger utsikt och en möjlig takterrass med sjöutsikt.

Genom att variera fasadens färg, material, och utformning ges en levande gata. Takets utformning, taklutning och så vidare ska även beaktas för att uppnå variation i bebyggelsen. Just variationen blir här viktigare än den enskilda byggnaden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För fastigheten gäller Västerås översiktsplan 2026 (antagen 2012). Ängsgärdet anges i översiktsplanen som ett framtida centralt förnyelseområde som ska utvecklas till en stadsdel med bostäder, arbetsplatser, parker och mötesplatser.

Detaljplanen överensstämmer med Västerås ÖP 2026.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För Kungsängen 14 gäller detaljplan för Kungsängen 11 (plannummer 1527J) som vann laga kraft 2005-11-30. Planens ändamål är småindustri, handel (med max 3500 kvm dagligvaruhandel) och kontor. Detaljplanen togs fram när Coop skulle byggas.

Detaljplanens genomförandetid gick ut 2015-11-30

Planutredning

För området gäller Utredning för Pilgatan, Ängsgärdet, godkänd maj 2014. Utredningen utgör underlag för detaljplanering med mera av bland annat fastigheten Kungsängen 14. Fastigheten ska prövas för bostäder, centrum och skola, ej för- eller grundskola.

Detaljplanen stämmer överens med utredningen för området runt Pilgatan.

Övriga berörda gällande planer och program

Parkeringsriktlinjer för Västerås stad ska tillämpas.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2015-01-22 § 13 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Bedömning av miljöpåverkan

Länsstyrelsen har i yttrande 2015-04-27 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.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Läge och omfattning

Fastigheten ligger i hörnet av Pilgatan och Baldersgatan. Arealen är cirka 2000 kvm och omfattar en obebyggd del, som används som parkering, och även av Konsums gamla bageri.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten ägs av Imperia Fastigheter AB.

OMRÅDESSTRUKTUR

Förutsättningar

Ängsgärdet är ett handels- och industriområde. Kungsängen 14 är endast bebyggd med Konsums gamla bageri, som ska bevaras. Kringliggande gator är Pilgatan och Baldersgatan. Pilgatan fungerar som lokalgata liksom Baldersgatan som dock främst är tillfartsgata till Coop.



Konsums gamla bageri

Förändringar

Ett nytt bostadshus kommer att uppföras på fastigheten. Detaljplanen inleder omvandlingen av stadsdelen Ängsgärdet till en stadsdel med bostäder som huvudändamål.

Bageriets utvändiga utformning ska bevaras och har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Byggnaden prövas för centrum- och skoländamål.

Ett q-avtal har tagits fram och signerats av såväl fastighetsägare som representanter för staden. Detta avtal gäller även gentemot nya ägare av fastigheten.

LANDSKAPSVÄRDEN

Förutsättningar

Området pekas inte ut som värdefull bebyggelsemiljö i *Det byggda kulturarvet, 1950- och 1960 tal, Västerås tätort*. I utredningsarbetet för Pilgatan, Ängsgärdet pekas det gamla bageriet, uppfört 1931, ut som ett tydligt exempel på funktionalistisk industriarkitektur med sin släta putsade fasad, liggande

fönsterformer och ett stående glasparti som markerar det runda trapphuset. Byggnaden är unik i sitt slag i landet och finns beskriven i Lisa Brunnströms "Det svenska folkhemsbygget".

Förändringar

Ny bostads- och centrumbebyggelse i området kan bidra till skapandet av områdets nya identitet och bedöms som lämpligt på platsen.

Bageribyggnadens utvändiga utformning kommer att skyddas i detaljplan. De dolda värdena, företagshistoria, arbetslivshistoria samt traditions- och symbolvärde, bibehålls till viss del i och med att byggnaden i sin utvändiga utformning står kvar som minnesmärke.

PARK

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga allmänna grönytor idag. På fastigheten finns sju befintliga träd, sex björkar och en ek.

Förändringar

Detaljplanen medför ingen förändring av allmänna grönytor. Detaljplanen innehåller enbart kvartersmark. Eken på fastigheten som är ett ädellövträd med höga naturvärden kommer att skyddas genom att marklov krävs vid fällning. För att växtförutsättningarna ska bibehållas bör inte mark under ekens kronutbredning hårdgöras.

Lek och rekreation

Förutsättningar

Varken inom planområdet eller närområdet finns allmänna ytor för lek och rekreation idag.

Förändringar

På grund av planområdets relativt begränsade storlek och omfattning planeras i detaljplanen inga allmänna eller gemensamma ytor för lek och rekreation. Dessa aspekter kommer att tas med i framtida planering vilket i detta fall betyder en fördjupad översiktsplan för området.

MARK OCH VEGETATION

Geoteknisk undersökning krävs. Radonsäker grundläggning förutsätts.

Förorenad mark

En översiktlig markundersökning har genomförts av Structor Miljöteknik AB, 2015-03-23.

Den utförda riskbedömningen visar att risken för människor och miljö inte är acceptabel under rådande förhållanden. En riskreducering på området krävs för att markens föroreningshalter ska underskrida gällande riktvärden för området.

Rekommenderad åtgärd bedöms vara att schakta bort förorenad fyllning i samband med nybyggnation på fastigheten. Eftersom det material som underlagrar fyllnadsmaterialet på fastigheten inte är provtaget bör detta göras i samband med schaktsaneringen, liksom det material som finns under källarens betongplatta.

I god tid innan markarbeten påbörjas ska en anmälan om efterbehandling av förorenat område ske till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Vid upptäckt av nya markföroreningar ska Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen underrättas omgående.

Provtagning av mark under "övrig fyllning" och under källarplattan bör göras i samband med schaktsanering av ovanliggande fyllnadsmaterial för att säkerställa att föroreningar inte förekommer. 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

Bostäder

Förutsättningar

Inga bostäder finns i planområdet. Gällande detaljplan medger inte bostadsändamål.

Förändringar

Den nya detaljplanen innebär att området kan bebyggas med ny bostadsbebyggelse i form av ett sex till sju våningar högt flerbostadshus med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning. Byggrätten bör nyttjas till en sammanhängande byggnadskropp i lamellform för att skapa förutsättningar för en framtida kvartersbildning av Kungsängen 13 och att Baldersgatan får ett tydligare gaturum. Cirka 50 lägenheter beräknas kunna inrymmas.

Arbetsplatser

Förutsättningar

Ängsgärdet är ett gammalt verksamhets- och industriområde. I anslutning till planområdet finns ett antal service-, handel- och industriverksamheter samt en större dagligvaruaffär (Coop). På fastigheten ligger konsums gamla bageri, ca 1200 m² i 2-våningar samt källarplan. I gällande plan tillåts bageribygnaden användas till kontor, småindustri eller handel.

Förändringar

Detaljplanen syftar till att, utöver bostadsändamål, pröva möjligheten att tillåta skola och centrumverksamhet i bageribygnaden. Tillåten centrumverksamhet ska också prövas i bottenplan i framtida bostadsbebyggelse.

Offentlig service

Förutsättningar

Närmsta förskola är Förskolan Utanby som är kommunal och ligger cirka 600 meter från planområdet. Närmsta skola är Storängsskolan och Viksängsskolan som ligger i bostadsområdet Viksäng cirka 900 meter från planområdet.

Förändringar

I bageribygnaden tillåts skoländamål i form av gymnasieskola. Planbestämmelsen omfattar alla typer av undervisnings- och forskningslokaler. Med hänsyn till de begränsade möjligheterna att anordna lämpliga utrymmen för utevistelse och dylikt är förskola och grundskola inte tillåten inom planområdet.

Kommersiell service

Förutsättningar

I anslutning till planområdet finns ett antal service-, handel- och industriverksamheter samt en större dagligvaruaffär (Coop).

Förändringar

Detaljplanen syftar till att, utöver bostadsändamål, bland annat pröva möjligheten att tillåta centrumverksamhet i bageribyggnaden. Tillåten centrumverksamhet ska också prövas i bottenplan i framtida bostadsbebyggelse.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Förutsättningar

Planområdet är lokaliserat intill Pilgatan och Baldersgatan. Större delen av fastigheten utgörs idag av parkeringsytor med infart huvudsakligen från Baldersgatan.

Förändringar

Detaljplanen medför inga förändringar i gatunätet men en ökning av trafikmängden på Baldersgatan till följd av nybyggnation av bostäder.

Parkering

Förutsättningar

Parkering sker idag på kvartersmark. Även besökare till verksamheter parkerar endast på kvartersmark. Ingen gatuparkering finns för närvarande.

Förändringar

Parkeringsriktlinjer för Västerås stad ska följas vid nybyggnation av bostäder och verksamhetslokaler. Parkeringsriktlinjerna omfattar bil- och cykelparkeringar.

Parkeringsändamålet kan uppfyllas för inom fastighet med ändamål skola och centrum, Konsums gamla bageri. Den begränsade fastighetsytan för bostadsändamål gör att parkeringsriktlinjerna dock inte kan tillgodoses helt inom den fastigheten. Därför avses parkeringsriktlinjerna enligt normen tillgodoses genom ett parkeringsavtal med fastigheten Överstelöjtnanten 10.

Cykelparkering ska lösas inom respektive fastighet både för Konsums gamla bageri och för planerad bostadsbebyggelse.

Gång- och cykelvägnät

Förutsättningar

Gång- och cykelvägar kring och till planområdet är separerade från biltrafiken och löper längs Pilgatan.

Förändringar

Detaljplan medför inga förändringar i befintligt gång- och cykelvägsnät. En obebyggd yta mellan bageribyggnaden och ny bostadsbebyggelse kommer att säkerställas i detaljplan, vilket skapar möjlighet för en passage från Pilgatan.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Pilgatan trafikeras av stadslinje 1. Linjen har hög turtäthet och långt trafikdygn som passar för oregelbundna arbetstider. Linjen passerar Västmanlands sjukhus som är en stor arbetsplats. Både personal och besökare ska kunna ta bussen till sjukhuset. Restiden från centrum är cirka 5-10 minuter. Den närmsta busshållplatsen Pilgatan ligger i anslutning till detaljplanens område vid Konsums gamla bageri.

Förändringar

Detaljplanen medför inga större förändringar av kollektivtrafikförsörjningen i området men de nya bostäderna möjliggör ett ökat resande till och från hållplatsen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Vatten- och avloppsledningar finns i området.

Förändringar

Området kan anslutas till kommunalt vatten- och avloppssystem.

Dagvatten

Förutsättningar

Det finns inga instängda områden inom planområdet. Det finns inga större vattendrag eller sjöar som kan svämma över och ställa till med problem inne på fastigheten.

Idag leds troligen dagvattnet från Kungsängen 14 vidare till Kungsängen 13 och sen till dagvattenservisen i Värjgatan.

Förändringar

En dagvattenutredning har genomförts av Mälarenergi, Västerås 2015-09-21.

Principlösningarna för dagvattenhanteringen som föreslås är att använda de nya planteringarna till fördröjning av dagvattnet. Det kommer inte att kunna fördröja allt dagvatten från planområdet utan det kan även behöva kompletteras med ett magasin under marken som i sådana fall behöver vara tillgängligt för underhåll. Husen behöver höjas över gatorna runt området eftersom de fungerar som avrinningstråk vid ett kraftigt skyfall.

Uppvärmning

Förutsättningar

Fjärrvärme finns i området.

Förändringar

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Västerås stad har som mål att nya byggnader uppförs enligt principerna för lågenergihus. Allmänna krav på energiförbrukning som framgår av Boverkets byggregler, BBR, gäller. Det är dock viktigt att vi successivt minskar användningen av el för uppvärmning. Västerås stad har därför som mål att nya byggnader ska uppföras enligt principerna för lågenergihus. Detta gäller även för tillbyggnader och vid ombyggnation.

El, tele, bredband

Förutsättningar

El, tele och bredbandsledningar finns i området. Skanova har 2 stycken kopparkablar och en optokabel som försörjer fastigheten idag.

Förändringar

El, tele och bredband är möjligt att ansluta till de befintliga näten i området. Ska det göras förändringar på befintliga kablar ska Skanova kontaktas. Flyttkostnader bekostas av byggherren.

Avfall

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

Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbodas eller liknande och bör dimensioneras för utsortering av förpackningsavfall och tidningspapper.

RESURSHUSHÅLLNING, ÅTERANVÄNDNING

Detaljplanens genomförande innebär resursanvändning för uppförande av ny bebyggelse samt övriga anläggningar inom planområdet. En fördel med platsen är att den redan är i anspråkstagen, vilket innebär att jungfrulig, icke exploaterad mark inte behöver tas i anspråk.

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 säkerhetsställa en god tillgänglighet till husens entréer, friytor och gång- och cykelvägar enligt gällande lagstiftning.

Entréer ska vara utformande på så viss att entrédörrar inte öppnas över allmänplatsmark. Det ska heller inte ske utstigning från fastigheten direkt ut på gång- och cykelvägen då dessa personer är svåra att upptäcka och kollisionsrisken blir stor.

Störningar

Förutsättningar

Kungsängen 14 utsätts för buller från vägtrafik främst från Pilgatan. Den mest trafikerade gatan som påverkar ljudmiljön i området är Björnövägen. Befintlig bebyggelse skärmar dock av bullret därifrån på ett bra sätt. Intill kvarteret finns dessutom en lokalgata, Baldersgatan, som utgör infart till Coop. Mot innergården finns en parkeringsplats för samma butik. E18 ligger drygt 300 meter norr om planerade bebyggelse. Bullerregn kontrolleras genom schablonvärden i det här fallet kan antas att 50 dB(A) är en rimligt antagande av ljudnivå från E18 till planområdet.

Förändringar

En trafikbullerberäkning har genomförts av Stadsbyggnadsteknik, Västerås 2015-09-22.

Den föreslagna nya bebyggelsen skärmar av trafikbuller från båda gatorna. Gavellägenheterna mot Pilgatan har ekvivalenta ljudnivåer vid fasad som överskrider riktvärdena, detta måste beaktas vid projektering. I markplan avskärmas buller från Pilgatan och Coops parkeringsplats med gårdsbyggnader och bulleråtgärder, förslagsvis murar. En tänkbar bulleråtgärd är en 2 meter hög mur som, tillsammans med gårdsbyggnaderna, omsluter bostadshusets innergård och effektivt stänger ute buller från gården på så vis att riktvärdena uppnås. Bulleråtgärderna ska uppföras i betong, glas eller annat material med liknande bullerdämpande förmåga, ett krav är dock att del av bulleråtgärderna ska vara genomsiktliga. Detta då en tät mur till en av höjd av 2 meter runt ett bostadskvarter för att uppnå en tillräckligt bullerdämpad miljö också medför förutsättningar som försämrar möjligheten till att skapa en attraktiv bostadsmiljö. En sådan lösning försämrar tillgängligheten till platsen avsevärt

och skapar en utstängningseffekt. Förslag på hur bulleråtgärden kan uppföras i olika material, framförallt genomsiktliga, samt brytas upp i olika förskjutningar och öppningar, men ändå stänga ute ljud till den mån att bullervärdena för tyst sida uppnås, måste redovisas och utföras för att bostäder ska kunna uppföras inom planområdet. Om inte bulleråtgärder erfordras i framtiden av bullertekniska skäl bör de avlägsnas.

Den befintliga byggnaden som idag används som gymnasieskola får bättre ljudmiljö på innergården efter att den nya byggnaden finns på plats. Den befintliga byggnaden har i dagsläget en tillräckligt god ljudmiljö för utbildningsverksamhet. Om trafikbullret ändå upplevs som störande är det möjligt att åtgärda med bättre fönster. För arbetslokaler överskrids inga riktvärden.

Det är lämpligt att anlägga en plats för rast och utevistelse mot innergården.

Riktvärdena när nya bostäder eller ny trafikinfrastruktur uppförs eller när man gör väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur är:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus (även undervisningslokaler)
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas högst fem gånger per natt, klockan 22-06)
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad (även undervisningslokaler)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad (får överskridas högst 5 ggr/h, dagtid).

Det är möjligt att med föreslagen utformning skapa bostäder som uppfyller riktvärdena för buller:

- Alla sovrumsfönster placeras mot innergården.
- Fasaden mot Pilgatan behöver ha särskilt god ljuddämpande förmåga för att nå riktvärden inomhus.
- Balkonger närmast Pilgatan behöver glasas helt eller delvis för att nå riktvärdena. Inglasningen ska göras tät eftersom luftspalter lätt släpper igenom ljud. Glasningen ska dock vara öppningsbar så att det finns möjlighet att få in frisk luft och att putsa fönstren.
- Balkonger bör förses med täta räcken för att tydligt förbättra ljudkvaliteten på uteplatserna. Det fungerar särskilt väl på högt belägna balkonger. Räckena ska ansluta mot golvet och vara täta nedtill för att inte släppa in ljud underifrån.
- Balkongtak bör förses med ljuddämpande material för att ytterligare förbättra ljudmiljön där.
- Öppningar i muren runt innergården ska utformas med portar som stänger ute ljudet. Portarna ska uppfylla samma krav som bulleråtgärderna och sluta tätt mot marken.
- Gårdsbyggnader och bulleråtgärder mot Pilgatan får gärna vara höga mot gatan för att bättre skärma av innergården.
- Fasadmaterial får gärna ha en ljuddämpande funktion för att minska ljudreflektion.

Olycksrisker

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Området omsluts av farligt godsleder samt verksamheter som medför risker för omkringliggande bebyggelse, vilket i dagsläget domineras av Västmanlands Länstrafiks bussdepå. En riskutredning har genomförts för området där farligt godstrafik från E18 öster om området samt VL:s bussdepå med biogasanläggning identifieras som de största riskerna.

Förändringar

En riskutredning har genomförts av Fire and Risk Engineering, Västerås 2015-08-31.

Riskinventeringen visar att byggnad tänkta för nybyggnation på fastighet Kungsängen 14 inte ligger inom riskavstånd för någon av de analyserade riskkällorna. Enligt *Riktlinjer för riskutredningar* avseende olycksrisker behövs ingen fördjupad riskanalys samt riskvärdering och riskreducerande

åtgärder utföras, då grovanalysen visar att berörd fastighet ligger utanför riskavstånd för omkringliggande riskkällor.

Befintlig byggnad som ligger inom riskavstånd från Björnövägen (farligt godsled) har en skyddsanalys utförts. Inga riskreducerande åtgärder behöver utföras på befintlig bebyggelse. Vid ny bebyggelse inom 100 meter från Björnövägen ska skyddsanalysen appliceras.

Om centrumändamål skall förekomma inom riskavståndet om 100 meter från Björnövägen krävs att följande föreslagna säkerhetshöjande åtgärder vidtas trots att byggnaden är en befintlig sådan eftersom det handlar om en permanent förändrad verksamhet:

- Utrymningsvägar skall finnas i fastigheten riktade bort från riskområdet. Alternativt mot innergården mot Coop där Coops fastighet utgör en avskärmande barriär. För att minimera risken att personer vistas inom riskområdet i händelse av ett utsläpp av farligt ämne.

Skyddsanordningar, skyddszoner

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Förutsättningar och räddningsgripande

Framkörningstider:

Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av främst flerbostadshus i cirka sju våningsplan och centrumbebyggelse som butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera. Skoländamål skall också provas för området. Vilket innefattar B2 bebyggelse, eftersom skola planeras samt flerbostadshus i mer än fyra våningsplan. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 8 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning:

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter om 150 meter. För fastighet Kungsängen 14 finns närmaste brandpost vid Björnövägen ungefär 120 meter från fastighetsgränsen. Flödesmätning behöver utföras inom planområdet för att säkerställa ett flöde om 1200 l/min.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖBEDÖMNING

Länsstyrelsen har i yttrande 2015-04-27 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.

HÅLLBARHETSFYRAN

Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadsförvaltningens riktningsanalys för detaljplanearbetet. Analysen visar om vi går mot en ökad social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet vid den föreslagna planläggningen. Bedömningen redovisas i nedanstående diagram med kommentarer.

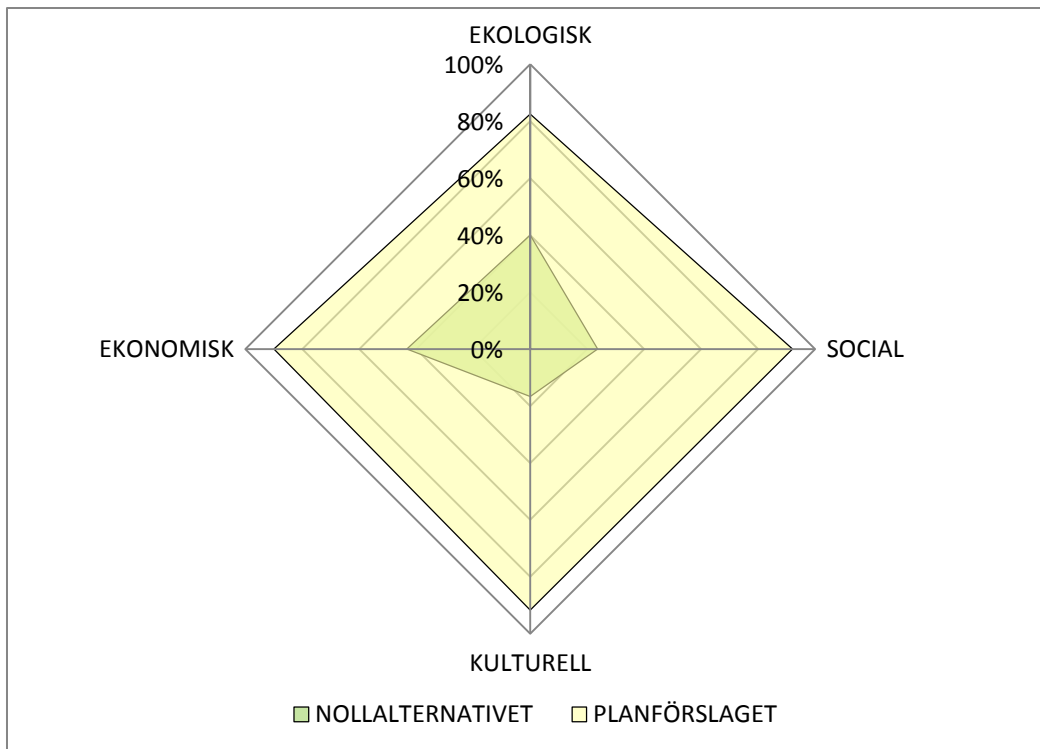


Diagram som illustrerar de, ekologiska, sociala, ekonomiska och kulturella hållbarheten i planförslaget

Ekologisk hållbarhet

Planförslaget uppnår 33 poäng av 40 möjliga jämfört med nollalternativet som uppnår 16 poäng av 40 möjliga. Planförslaget uppfyller därmed 83 % av den ekologiska hållbarhetspoängen. Förslaget får höga poäng vad gäller vatten, luft och klimatanpassning, Energi- och resurshållning, Gröna och blå värden samt Trafik och transport. De aspekter som planen inte tillgodoser på grund av sin relativa storlek och omfattning, kommer tas med i framtida planering vilket i detta fall betyder en fördjupad översiktsplan för området. Dessa aspekter är närhet till rekreationsområden (park och grönyta) och hantering av dagvatten vid ökade regnmängder.

Social hållbarhet

Planförslaget uppnår 35 poäng av 38 möjliga jämfört med nollalternativet som uppnår 9 poäng av 38 möjliga. Planförslaget uppfyller därmed 92 % av den sociala hållbarhetspoängen. Förslaget får höga poäng vad gäller både trygghet, mångfald och integration, delaktighet och tillgänglighet. De aspekter som planen inte tillgodoser på grund av sin relativt begränsade storlek och omfattning, kommer tas med i framtida planering vilket i detta fall betyder en fördjupad översiktsplan för området. Dessa aspekter är närhet till rekreationsområden (park och grönyta) och lek- och aktivitetsmiljöer för barn och ungdomar.

Kulturell hållbarhet

Planförslaget uppnår 22 poäng av 24 möjliga jämfört med nollalternativet som uppnår 4 poäng av 22 möjliga. Planförslaget uppfyller därmed 92 % av den kulturella hållbarhetspoängen. Förslaget får höga poäng vad gäller det Bygda landskapet, Upplevelse av det fysiska rummet, Platsens identitet samt Respekt för kulturarvet och kulturmiljön.

Ekonomisk hållbarhet

Planförslaget uppnår 27 poäng av 30 möjliga jämfört med nollalternativet som uppnår 13 poäng av 30 möjliga. Planförslaget uppfyller därmed 90 % av de ekonomiska hållbarhetspoängen. Förslaget får

höga poäng vad gäller Attraktivitet för näringslivet, Attraktivitet för bostäder, Hushållning med mark och bostäder samt Stora investeringar. De aspekter som planen inte tillgodoser på grund av sin relativt begränsade storlek och omfattning, kommer tas med i framtida planering vilket i detta fall betyder en fördjupad översiktsplan för området. Dessa aspekter är närhet till rekreationsområden (park och grönyta) och undervisningsmöjlighet för barn och ungdomar.

Samlad bedömning

Detaljplanen innebär att mark som idag är dåligt utnyttjad kan användas till bostäder, skola och centrumverksamhet. Det stämmer överrens med översiktsplanens strategi att bygga staden inåt. En tät och blandad stad kan öka den ekonomiska hållbarheten.

Områdets läge i staden är mycket attraktivt. Det är nära till Västerås centrum, förskolor, skolor och service samt mötesplatser och grönområden. Det finns även befintlig fungerande infrastruktur i området.

Inga grönområden tas i anspråk. En optimal exploatering som ändå inte förväntas påverka luftkvaliteten. Placering av byggrätter samt bullerdämpade åtgärder ska anpassas så att bullervärden klaras för bostäder, skol- och centrumändamål. Den ekologiska hållbarheten ökar.

Kulturhistoriskt intressanta byggnader i området värnas genom reglering i detaljplan. Ny byggnation bidrar till en upprustning och förädling av området. 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 miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), utifrån de förutsättningar som gäller idag. 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, utifrån de förutsättningar som gäller idag. Eftersom inget helhetsgrepp har tagits kring utvecklingen av hela Ängsgärdesområdet är det inte möjligt att veta idag, vilken roll denna detaljplan kommer att spela i framtiden.

Vattenförekomster

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer 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 vägdagvatten genomförs.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATIONSFRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande. Ansvaret för anpassning till befintliga gator och ledningsnät åvilar fastighetsägaren. Utförande och standard ska följa stadens standard.

Ansvar för alla åtgärder på kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Avtal

Ombyggnationen av Pilgatan samt eventuella andra förändringar inom Ängsgärdet, så som till exempel parker och mötesplatser, gör att ett exploateringsavtal behöver tecknas mellan byggherren och Staden för att säkra Ängsgärdets framtida omdaning. Exploateringsavtalet ska tecknas innan detaljplanen antas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering/- bildning

Detaljplanen medger att en fastighet för ändamål skola och centrum bildas. Inom detaljplanens område för bostads- och centrumändamål kan marken delas i högst två fastigheter för bostadsändamål genom avstyckning, lämpligen från Kungsängen 14. Om fler bostadsfastigheter bildas kan gemensamhetsanläggning behöva inrättas för fastigheternas gemensamma behov såsom bland annat förråd, källsorteringsstation, grönytor. Ansökan om fastighetsbildning görs hos Lantmäterimyndigheten i Västerås kommun av fastighetsägaren.

En ansökan om avstyckning för kommande bostadsfastighet är inlämnad till Lantmäterimyndigheten, ärendenummer U155083.

Servitut och ledningsrätter

I Kungsängen 14 finns ett inskrivet officialservitut berörande väg till förmån för Kungsängen 14 (1980 K-2012/25.1). Belastad fastighet är Kungsängen 13. Med anledning av kommande fastighetsbildning bör aktuellt servitut ses över.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Efter genomförandet av detaljplanen kommer en eller två fastigheter för bostadsändamål att bildas, förslagsvis genom avstyckning från Kungsängen 14. Detta medför att Kungsängen 14 kommer att minskas i storlek för att slutligen beröra det område som i detaljplanen är utlagt för skola- och centrumändamål.

EKONOMISKA FRÅGOR

Byggherren står för kostnaderna för framtagande av detaljplanen.

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

TEKNISKA FRÅGOR

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 byggherrar, Tekniska kontoret och Mälarenergi AB. Alla anläggningar och ledningar inom kvartersmark ska anläggas enligt vedertagen kommunal standard. Flyttkostnader av befintliga ledningar och kablar bekostas av byggherren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med representanter för byggherren, Mälarenergi, Fastighetskontoret, Tekniska kontoret, Kommunala lantmäterimyndigheten, Miljö- hälsoskyddsförvaltningen, Kultur-, idrotts-, och fritidsförvaltningen och Sociala nämndens förvaltning samt Barn- och utbildningsförvaltningen. Underlag till detaljplanen samt illustrationer har arbetats fram av Archus arkitekter.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Niklas Ljungberg
Planarkitekt

Marie Ahnfors
Planarkitekt