



Detaljplan för
DEL AV KV. SKALDEN M FL.
Karlsdal, Västerås

2012-08-17 reviderad 2012-11-29, dnr: 2011/8-BN 213

Stadsbyggnadskontoret, 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 ställs ut för granskning av allmänheten. I antagandeskedet antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Beslut om att planförslaget ska skickas ut på samrådsremiss har tagits av byggnadsnämnden i mars 2012. Samråd har skett under april och början av maj 2012. Efter samrådsskedet har inkomna skrivelser sammanfattats i en samrådsredogörelse. Planförslaget har reviderats och ställts ut för granskning under september och oktober 2012. Efter utställningen har ett utlåtande framtagits med hänsyn till kvarvarande synpunkter och planförslaget tas nu upp i Byggnadsnämnden för antagande.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

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

Handläggare:

Åsa Rudhage

Tel: 021- 39 32 55

Postadress:
Stadshuset
Stadsbyggnadskontoret
721 87 Västerås

E-post:
stadsbyggnadskontor@vasteras.se

Hemsida: www.vasteras.se

Telefon: 021- 39 15 54
Växel: 021 - 39 00 00
Telefax: 021 - 39 05 79

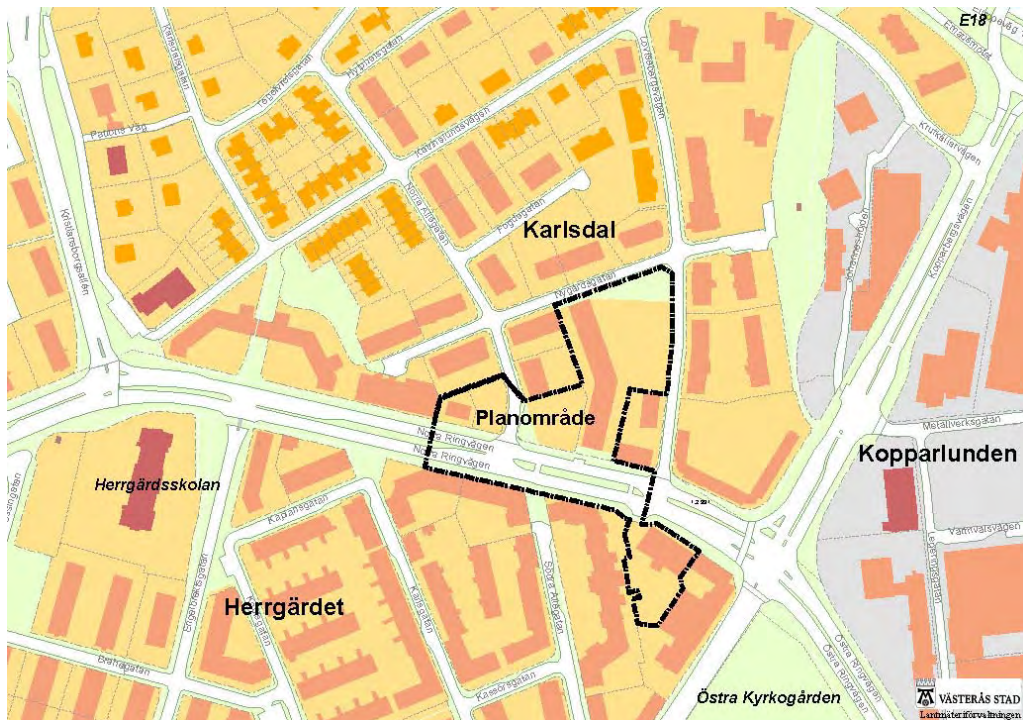
PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Planområdet ligger i gränslandet mellan den täta stadsbebyggelse som finns innanför och längs cityringen och den betydligt mer glesare bostadsbebyggelsen ett kvarter norr om Norra Ringvägen. Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse, ca 90 nya lägenheter, och fortsatt funktionsblandning i kvarteren Engelbrekt och Skalden. Planen fullföljer tidigare stadsplaners intentioner med slutna kvarter mot Norra Ringvägen, Lovisebergsvägen och Nygårdsgatan. Kvarterstrukturen tillför kvarteren och stadsbilden kvalitéer som stadsmässighet, tydliga stadsrum och skyddade bostadsgårdar.

Största delen av marken som planeras bebyggas utgörs av angörings- och parkeringsytor. För att tillgodose parkeringsbehovet kommer ett parkeringsgarage anläggas under Skalden 9 och parkeringshuset på Gude 9 byggas på med två våningar.

Detaljplanen bedöms inte 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 5 kap. 18§ (1987:100).



Översiktskarta med planområdet markerat.

SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva en komplettering av bebyggelse i kvarteren Engelbrekt och Skalden samt en påbyggnad av parkeringshuset på Gude 9.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet ligger vid Norra Ringvägen, Cityringen, och omfattar Engelbrekt 2 och 3, Skalden 9 samt delar av Gude 9. Planområdet är ca 1,5 ha stort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Engelbrekt 2 och 3, Gude 9 och Skalden 9 ägs av Bostäder i Eskilstuna Västerås 9 AB, c/o Ikano fastigheter. Västerås 1:1 och Västerås 1:123 ägs av Västerås stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller *Översiktsplan för Västerås tätort, ÖP 54*, i vilken området är markerat som blandad stadsbebyggelse, ny bebyggelse är möjlig att pröva. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner om att bygga staden inåt samt att skapa en funktionsblandad stad.

Ny översiktsplan, *Översiktsplan 2026 med utblick mot 2050*, är framtagen och beräknas antas i december 2012. Strategierna om att bygga staden inåt och funktionsblandad stad gäller fortfarande och ny bebyggelse är möjlig att kompletteras inom Västerås stadsbebyggelse.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För del av Skalden 9 gäller detaljplan, Dp 416 J, fastställd 1968-04-04. Marken är planlagd för handel- och bostadsändamål respektive trafikområde och biluppställningsplats, garage mot Lovisebergsvägen.

För Engelbrekt 2 och 3 och Skalden 9 gäller detaljplan, SPL 67 L, fastställd 1946-04-05. Marken är planlagd för bostäder, dock får av byggnadsnämnd medgivas inredning av handels- och hantverkslokaler. Byggnaderna ska sammanbyggas och högsta våningsantal är tre våningar.

För Gude 9 gäller Dp 1076 J, fastställd 1990-03-27. Parkeringshuset och innergård är planlagd för parkeringsändamål, högsta byggnadshöjd är 5,0 m Utfart från fastigheten sker mot Ringvägen.

Fastighetsplan

För fastigheterna Engelbrekt 2 och 3 gäller fastighetsplan, *tomtindelning av kv. Prelaten*, fastställd 1962-03-20.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2011-04-28 § 692 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2011-04-28 § 692 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 § (SFS 1987:10).

Planens genomförande kommer dock att innebära en påverkan på miljön då cirka 100 lägenheter uppförs i kvarteren. I avsnittet "Konsekvenser av planens genomförande" görs en

beskrivning av planens konsekvenser, i enlighet med de riktlinjer som Västerås kommunfullmäktige beslutat.

MARK OCH VEGETATION

Den öppna marken inom planområdet utgörs till största del av asfalterade eller grusade kör- och parkeringsytor.

Inom markparkeringen på Skalden 9 finns popplar och ek vid Nygårdsgatan. Strax väster om befintlig byggnad på Skalden 9 står några större lövträd bland annat björk. Längs fastighetsgräns mellan Engelbrekt 2, 3 och 5 finns yngre lövträd.

Geoteknik och radon

Enligt tidigare genomförd geoteknisk undersökning, från 1969, består marken av ca 0,6- 1,3 m djupt fyllnadslager med underliggande lerlager som vilar på morän eller berg.

Kompletterande geotekniska undersökningar och radonundersökningar krävs.

Förorenad mark

Fastigheterna Engelbrekt 2 och Skalden 9 är identifierade som MIFO riskklass 3 objekt på grund av befintliga och tidigare verksamheter på fastigheterna. En översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP 2011-11-18) med provtagning har utförts.

Markföroreningar har påträffats inom området överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark avseende känslig markanvändning. Föroreningarna har påträffats heterogent både i plan och djupled och det finns anledning att tro att ytterligare föroreningar kan finnas inom det aktuella området. Vid en ändrad markanvändning till bostäder kan exponering och eventuell hälsorisk föreligga för bly, arsenik och koppar. Den är främst kopplad till intag av jord för bly och arsenik. För kadmium är risken främst kopplad till intag av växter. Sammantaget bedöms hälsorisken vid nuvarande markanvändning som liten på grund av begränsad exponering för den förorenade jorden. Vid planerad markanvändning ökar dock skyddsvärdet på området med avseende på skyddsobjektens exponering, vilket gör att en ökad hälsorisk inte kan uteslutas.

Kulturmiljövärden

Ingen av byggnaderna inom planområdet har något uttalat kulturhistoriskt värde.

Gamla brandstationen ligger i direkt anslutning till planområdet på fastigheten Gude 9. Byggnaden är i tre – fyra våningar med gul tegelfasad. Byggnaderna är ursprungligen ritade av Erik Hahr och uppförd under början på 1940-talet. På 1980-talet byggdes byggnaden om till kontor, bostäder och handel.

Direkt norr om planområdet vid korsningen Nygårdsgatan – Lovisebergsvägen, kv. Fogden, ligger ett flerbostadshus byggt 1936 i funkisstil med rundade gavlar och flackt tak. Byggnaden har i *Bevarandeprogram Västerås stadsbebyggelse*, 1985, bedömts ha sådant värde att: "Byggnaden av större kulturhistoriskt eller konstnärligt värde som inte får förvanskas vare sig genom arbeten på själva byggnaden eller genom bebyggelse i grannskapet". Byggnadens exteriör skyddas med särskild skyddsbestämmelse i gällande detaljplan.

Fornlämningar

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

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet

På Skalden 9 finns en fyrvåningsbyggnad, byggd 1969, med brun tegel- och plåtfasad. Byggnaden sträcker sig genom kvarteret i nord-sydlig riktning och är sammanbyggd med flerbostadshus på Skalden 1. Byggnaden inrymmer studentbostäder, förskola, kontor och verksamhetslokaler. Angöring och entréer finns både på den västra och östra sidan.



Skalden 9, översta raden, vy från Norra Ringvägen, nedersta raden vy från Nygårdsgatan respektive Lovisebergsvägen.

Engelbrekt 2 är bebyggd med mindre byggnad, gatuköket Prelaten. Gatuköket är i en våning och ca 130 kvm stort. I söder mot Ringvägen finns en uteservering. Byggnaden kommer att rivas vid en exploatering.



Engelbrekt 2 och 3, vy från Norra Ringvägen.

Delar av fastigheten Gude 9 (parkeringshus, markparkering och körytor) ingår i planområdet. Parkeringshuset ligger med långsidan ut mot Norra Ringvägen och är sammanbyggd med "Gamla brandstationen". Parkeringshuset är i två plan, varav bottenplanet är delvis nedsänkt. Infart till parkeringshuset sker från gårdssidan.



Gude 9 med parkeringshus sett från Norra Ringvägen och intilliggande byggnad "Gamla brandstationen" sett från innergården.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet avgränsas av gatorna Norra Ringvägen, Cityringen, i söder, Nygårdsgatan i norr och Lovisebergsvägen i väster. Norra Allégatan skär genom planområdet i nord-sydlig riktning. Gatorna har trottoarer på båda sidorna. Hastigheterna är 50 km/h på Norra Ringvägen och 30 km/h på övriga gator.

Trafikmängder på vägar är Norra Ringvägen ca 10 500 fordon/dygn, Lovisebergsvägen ca 900 fordon/dygn, Norra Allégatan ca 900 fordon/dygn och Nygårdsgatan ca 450 fordon/dygn.

Gång- och cykelvägnät

Separerad gång- och cykelbana finns på båda sidorna om Norra Ringvägen. Skyltade övergångsställen finns mellan korsningarna Norra Ringvägen- Norra Allégatan och Norra Ringvägen – Lovisebergsvägen. Gång- och cykeltunnel under Norra Ringvägen finns, vid Herrgårdsskolan, ca 150 meter från planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns längs Kopparbergsvägen ca 150 m från planområdet. Busslinjerna nr 18, Gideonsberg – Centrum, och Aroslinjen nr 8 trafikerar hållplatsen. Linje nr 18 har god turtäthet vardagar och helger. I samband med genomförandet av Smartkoll, förändringar av kollektivtrafiken som kommer ske med start 2013, föreslås busshållplatsen trafikeras av stomnätlinjen nr 6, med god turtäthet vardagar och helger.

Parkering

Stora delar av planområdet är upplåtet för markparkering och parkeringshus. Totalt finns ca 260 parkeringsplatser inom berörda fastigheter. Beläggningsgraden på parkeringsplatserna är ca 100 %, endast ett fåtal av parkeringsplatserna är idag outhyrda.

Fastighet	Befintliga parkeringsplatser
Engelbrekt 3	15 pl
Gude 9	72 pl (varav 27 markparkeringsplatser)
Skalden 9, markparkeringar	42 pl (markparkeringsplatser)
Skalden 9 (tidigare Skalden 13)	131 pl (markparkeringsplatser och parkeringsgarage)
Totalt	260 pl

Befintligt antal parkeringsplatser inom planområdet

På Gude 9 finns idag ett parkeringshus och markparkeringar. In- och utfart från sker mot Norra Ringvägen via innergården på Gude 9. Parkeringshuset är upplåten för parkering för boende och verksamma inom Gude 1 och 9.

På nordöstra delen av Skalden 9 finns förutom markparkeringar ett parkeringsgarage under befintlig byggnad. In- och utfart från parkeringarna sker mot Lovisebergsvägen.

Sydvästra delen av Skalden 9 utgörs av markparkeringar. Parkeringarna är idag till största del upplåtna till boende och verksamma inom Skalden 9.

Engelbrekt 3 utgörs av gästparkeringar tillhörande gatuköket på Engelbrekt 2.

Parkeringsriktlinjer

Parkeringsriktlinjer för Västerås stad, KF 2007-10-04, ska följas vid nybyggnation av bostäder och verksamhetslokaler. Parkeringsriktlinjerna omfattar behovstal för bil- och cykelparkeringar.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger centralt i staden och med närhet till centrum och Kopparlunden med ett stort utbud av kommersiell service och arbetsplatser. Närmaste förskola, förskolan Nygården, finns inom planområdet. I Herrgårdsskolan finns årskurser förskoleklass- 6, avstånd ca 200 m från området. Herrgårdets vårdcentral ligger ca 400 m söder om planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät för all teknisk försörjning (fjärrvärme, el, vatten, avlopp, dagvatten, opto) finns i gatumark runt planområdet med anslutningspunkter och servisleddningar in mot befintlig bebyggelse. Ledningsnäten har kapacitet för ökad efterfrågan i samband med nybyggnation.

Dagvatten

Enligt Västerås dagvattenplan, antagen 1997-09-04, skall dagvattnets mängd och innehåll av föroreningar begränsas innan det når ut till Mälaren. Tak- och dagvatten inom området ska fördröjas inom kvartersmarken.

Uppvärmning

Allmänna krav på energiförbrukning som framgår av Boverkets byggregler, BBR, gäller generellt. Det är dock viktigt att samhället 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.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsföreskrifter. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbodar eller liknande.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet, trygghet

Bebyggelsens och markens utformning ska ha hög tillgänglighet för alla åldersgrupper och personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Områdets utemiljöer ska upplevas trygga och säkra.

Lek och rekreation

Johanneslundsparken och Karlsdalsparken ligger ca 100 m respektive 200 m från planområdet. Lekplatser finns i båda parkerna. Arosvallen, idrottsanläggning och Kristiansborgsbadet ligger ca 600 m från planområdet. Större rekreationsområde/stråk finns längs Svartån och Emausbäcken ca 900 m från planområdet.

Störningar

Trafikbuller

Bostäder bör lokaliseras och utformas så att de blir långsiktigt hållbara ur hälsosynpunkt. Områdets läge i staden intill den högt trafikerade Cityringen, Norra Ringvägen, ställer krav på anpassning och utformning av nyttillkommande bostadsbebyggelse.

Generellt gäller riksdagens riktvärden för trafikbuller, 1997, vid nybyggnad av bostäder:

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus

45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

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

Boverkets "Allmänna råd 2008:1, Buller i planeringen", redogör för huvudregel, riksdagens riktvärden, vid planering samt intresseavvägningar mot andra allmänna intressen. Riktlinjerna för "Tyst sida" i "Översiktsplan för Västerås tätort", Öp 54, överensstämmer i stora delar med de riktlinjer om avsteg som de allmänna råden föreskriver. Avsteg och Tyst sida kan tillämpas i centrala delar av staden och vid kompletteringar i tätare stadsmiljöer vid kollektivtrafikstråk.

Vid tillämpning av "Tyst sida", får inte trafikbullret på den tysta sidan överstiga 45 dBA ekvivalent ljudnivå. I undantagsfall kan högre bullernivåer understigande 50 dBA ekvivalentljudnivå tillåtas. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till en tyst sida för minst hälften av boningsrummen, i första hand utrymmen för sömn och vila. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till en uteplats, på balkong eller i markplan, där bullret inte bör överstiga 45 dBA ekvivalentljudnivå. I undantagsfall kan 50 dBA tillåtas. För uteplatser gäller alltid riktvärdet 70 dBA maximalljudnivå men lägre nivåer bör eftersträvas. Uteplats/balkong får inte byggas igen helt i syfte att uppfylla bullerkraven.

Olycksrisker

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 räddningsingripanden

Framkörningstider

Planen föreslår flerbostadshus i upp till fem våningar samt påbyggnad av befintligt parkeringshus på Gude 9 för boendeparkering. Detta faller inom B2-bebyggelse. 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 150 meter. Närmaste befintliga brandposter finns på Nygårdsgatan/Norra Allégatan samt på Lovisebergsvägen. Flödesmätningar har utförts i augusti 2012 som visar att Nygårdsgatan har ett flöde om ca 2200 lit/min och att Lovisebergsvägen har ett flöde om ca 1400 lit/min.

Skyddsanordningar, skydds-zoner

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Planområdet ligger i gränslandet mellan den täta stadsbebyggelse som finns innanför och längs cityringen och den betydligt mer glesare bostadsbebyggelsen ett kvarter norr om Norra Ringvägen. En förtätning av stadskvarteren Engelbrekt och Skalden innebär en möjlighet att fullfölja tidigare stadsplaners intentioner om slutna kvarter mot Norra Ringvägen, Lovisebergsvägen och Nygårdsgatan. Kvarteretsstrukturen tillför kvarteren och stadsbilden kvalitéer som stadsmässighet, tydliga stadsrum och skyddade bostadsgårdar. Stadsrummens uppdelning i privata, halvoffentliga och offentliga rum tydliggörs. De olika rummen bidrar starkt till hur människan upplever och använder stadsmiljön, exempelvis var mötesplatser uppstår.

NY BEBYGGELSE

Förslag till ny bebyggelse



- inom **Skalden 9** ges möjlighet till uppförande av nya flerbostadshus i fyra våningar, ca 40 lägenheter. En ny bostads- och entrégård bildas. Andra markanvändningar såsom handel, kontor och verksamheter tillåts.
- inom **Skalden 9** ges möjlighet till uppförande av ett nytt flerbostadshus i fem våningar, ca 20 lägenheter. Andra markanvändningar såsom handel, kontor och verksamheter tillåts.
- inom **Engelbrekt 2 och 3** ges möjlighet till uppförande av nya flerbostadshus i fem våningar, ca 30 lägenheter. Andra markanvändningar såsom handel, kontor och verksamheter tillåts.
- inom **Gude 9** ges möjlighet till påbyggnad av befintligt parkeringshus till 4 våningar.

Illustrationskarta

Markanvändning- funktionsblandade kvarter

Detaljplanen ger möjlighet till komplettering av ny bebyggelse i kvarteren Engelbrekt, Skalden och Gude. Kvarteren har idag en funktionsblandad användning, här finns t.ex. bostäder, närlivs med café, förskola och många olika typer av kontor och verksamheter.

För att möjliggöra en fortsatt god funktionsblandning inom kvarten planläggs Engelbrekt 2 och 3, Skalden 9 och nordöstra delen av Skalden 9 för bostäder, handel, kontor och icke störande verksamheter. Nordvästra delen av Skalden 9 ges en planbestämmelse av att minst 50 % av byggrätten ska utgöras av lokaler för handel, kontor och icke störande verksamheter. Bestämmelsen ska verka för att nuvarande funktionsblandning ska finnas kvar.

Del av Skalden 9 mot Norra Ringvägen planläggs för handel, kontor och icke störande verksamheter. Del av Gude 9 planläggs för parkeringsändamål.

De nya bostäder som byggs kommer innehålla blandade upplåtelseformer, bostadsrätter ca 50 % och hyresrätter ca 50 %.

Utformning av området, bebyggelsens placering och gestaltning

En förutsättning för att den nya bebyggelsen ska tillföra gaturummen och stadsbilden positiva kvaliteter är att hänsyn tas till befintliga strukturer och karaktärer, exempelvis vad gäller bebyggelsens placering mot gata, materialval, utformning av bebyggelse, skala och proportioner.

Mot Norra Ringvägen, Engelbrekt 2 och 3, del av Skalden 9 samt Gude 9

Norra Ringvägen, som en del av Cityringen, är ett viktigt stadsrum i Västerås. Cityringens gaturum har genom staden olika gestaltningar. Avsnittet som berör planområdet, Norra Ringvägen, är utformad som en boulevard med tre raders trädplanteringar som avgränsar körbanor, gång- och cykelbanor med bebyggelsen. Den befintliga bebyggelsen är fyra till fem våningar, placerad i gatuliv. I öster möter Norra Ringvägen Kopparbergsvägen i en stor korsning med ljussignalreglering. Korsningen är väl tilltagen och det öppna gaturummet avviker mot boulevardens mer samlade, strukturella och grönskande karaktär.

Förslag Norra Ringvägen

Norra Ringvägens karaktär av boulevard ska bevaras och stärkas genom bebyggelsens placering och arkitektur. Träd ska återplanteras där det är möjligt i de luckor som finns i alléplanteringarna. Ny alléplantering anläggs längs gång- och cykelbana vid kv. Gude.

Förslag Engelbrekt 2 och 3, Skalden 9

Den nya bebyggelsen är i fyra till fem våningar och håller samma skala och proportioner som befintlig bebyggelse längs Norra Ringvägen. Byggnaderna ges förutom bostäder möjlighet att inrymma handel-, kontor- och verksamhetslokaler som skapar liv och rörelse i gaturummet. Byggnaders fasader ska utformas med öppenhet mot gata.

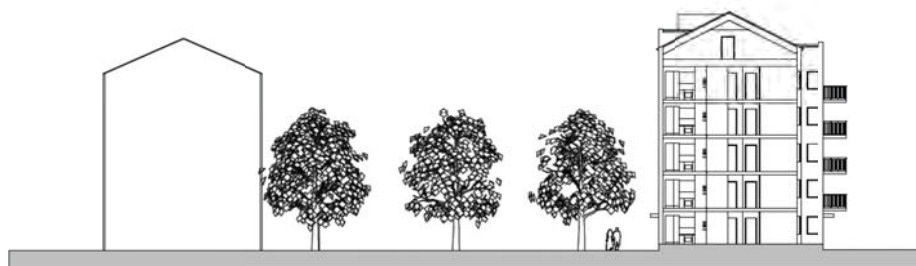


Illustration sektion Norra Ringvägen – Engelbrekt 2 och 3.



Illustration bebyggelse längs Norra Ringvägen



Illustration vy längs Norra Ringvägen resp. från Norra Allégatan över Skalden 9.

Byggnaderna ska placeras med långsida parallellt med gata för att förstärka Norra Ringvägens gaturum och skapa avgränsade bostadsgårdar i kvarterens inre. För att skapa tydligare gårdsbildningar och till viss del skärma av trafikbullret från Norra Allégatan och Norra Ringvägen, kan gårdsbildande element uppföras, såsom lägre murar, trädplanteringar, mindre gårdsbyggnader (tex miljöbodar och cykelförråd).

Byggnadernas formspråk och uttryck speglas av gaturummets karaktär och betydelse i staden. Byggnaderna ska ges en hög arkitektonisk kvalitet i utformning och materialval, gärna med variation i utformning och färgsättning. Balkonger mot Norra Ringvägen får inte uppföras utanpåliggande fasaden. Entréer ska finnas både mot gata och innergård och är utformade välkomnande och tydliga i gaturummet.

Utemiljöer/bostadsgårdar

Gården är en viktig del av det sociala livet som mötesplats och utemiljö för boende och verksamma. Gårdsmiljön ska vara en attraktiv plats för vistelse, omsorgsfullt gestaltad med hög tillgänglighet. Gården ska ges en rik blandad grönska med exempelvis gräsytor, vegetation, träd och "gröna tak" på gårdsbyggnader. Befintliga träd bevaras där det bedöms vara möjligt.

Plats för utevistelse (lek och samvaro) ska prioriteras framför bilparkeringar. Gårdarna ligger i norrläge bakom byggnaderna och det är därför viktigt att platser med flest soltimmar prioriteras för vistelseytor.



Illustration vy mot söder

Mot Lovisebergsvägen och Nygårdsgatan, del av Skalden 9

Ett kvarter norr om Norra Ringvägen är skalan och karaktären helt annorlunda. Skalan i bebyggelsen är sammanhållen och bebyggelsen utgörs till stora delar av lamellhus i tre till fyra våningar. Den befintliga bebyggelsen övergår i norr till en mer blandad form med radhus, mindre flerbostadshus till friliggande småhus. I fonden av Nygårdsgatan, Norra Allégatan och Lovisebergsvägen tornar höga punkthus.

Förslag del av Skalden 9

Byggnaderna är i fyra våningar och håller samma skala som omgivande bebyggelsen. Byggnaderna ges förutom bostäder möjlighet att inrymma handel-, kontor- och verksamhetslokaler som skapar liv och rörelse i gaturummet. Byggnaderna ska placeras så att en avgränsad bostadsgård skapas.

Byggnaderna mot Nygårdsgatan är placerad indragen med förgårdsmark. Förgårdsmarken utgörs av entréer, cykelparkeringar och planteringar som skapar liv i det annars stela och breda gaturummet. Byggnaderna är placerade mot Nygårdsgatan och Lovisebergsvägen så att en innergård skapas.

Byggnaderna mot Lovisebergsvägen kan placeras i gatuliv eller indragna med förgårdsmark.

Byggnadsdelen i korsningen Lovisebergsvägen - Nygårdsgatan ges ett väl bearbetat hörn.

Byggnaderna ska ges en variation i utformning och/eller färgsättning med omsorgsfull gestaltning. Färgsättningen ska vara ljus och harmoniera med omkringliggande bebyggelse.

Entréer ska finnas både mot gata och innergård och är utformade välkomnande och tydliga i gaturummet.



Illustration av bebyggelsen längs Lovisebergsvägen

Utemiljöer/bostadsgårdar

Den nya bebyggelsen är placerad så att en avgränsad innergård skapas. Gården ska utformas utifrån sin funktion som bostadsgård och entrégård till verksamheterna i befintliga kontors- och bostadsbyggnaden samt som tillfartsväg till underliggande parkeringsgarage. Stor vikt bör ges i utformningen så att gården upplevs som en trygg, tillgänglig och säker plats att vistas på. De olika funktionerna ska vara tydligt utformade.

Bostadsgården är en viktig del av det sociala livet som mötesplats och utemiljö för boende och verksamma. Mot bostadsgården vänder sig bostadshusen med balkonger, uteplatser och entréer i sydvästläge. Gårdsmiljön ska vara en attraktiv plats för vistelse, omsorgsfullt gestaltad med hög tillgänglighet. Plats för utevistelse (lek och samvaro) ska prioriteras framför bilparkeringar.

Gården ska ges en rik blandad grönska med exempelvis gräsytor, vegetation, träd och "gröna tak" på gårdsbyggnader. Gården kommer delvis vara uppbyggd på ett planterbart körbart bjälklag. Befintliga träd ska bevaras där det bedöms vara möjligt. Som kompensation för de större träden som tas ner i samband med exploateringen planteras mindre träd där det är möjligt för att ge gårdsrummet volym och vandrande skugga. Träd kan även placeras med fördel intill gata för att lövverk ska hänga ut i gaturummet och skapa liv, rådande föreskrifter angående träd intill allmänna gator ska följas.

Entrégården utanför befintlig byggnad kommer vara trafikerad med både gående, cyklister och bilar. Stor tydlighet i utformning och materialval för att inbjuda till låga hastigheter och en plats där trafikering sker med stor hänsyn till de gående. Entrégården ska även utformas med stor tydlig avgränsning mot bostadsgården och innehålla plats för cykelparkering och gästparkeringsplatser för bilar.

Förslag Gude 9

Parkeringshuset på Gude 9 föreslås byggas på med två våningar, totalt fyra våningsplan. Parkeringshuset ges ett eget uttryck i utformning och materialval med omsorgsfull gestaltning. Byggnaden är sammanbyggd med delar av den gamla brandstationen och byggnaderna samspelar i byggnadshöjd med varandra. Fasaden mot Norra Ringvägen ges en effektiv ljussättning. Taket utförs med vegetationsklätt tak, exempelvis sedumtak.

Parkeringshuset föreslås få en träkonstruktion med fasader av liggande ribbverk. Ribbverket ger byggnaden ett luftigt och ljust intryck som effektivt kan ljussättas.

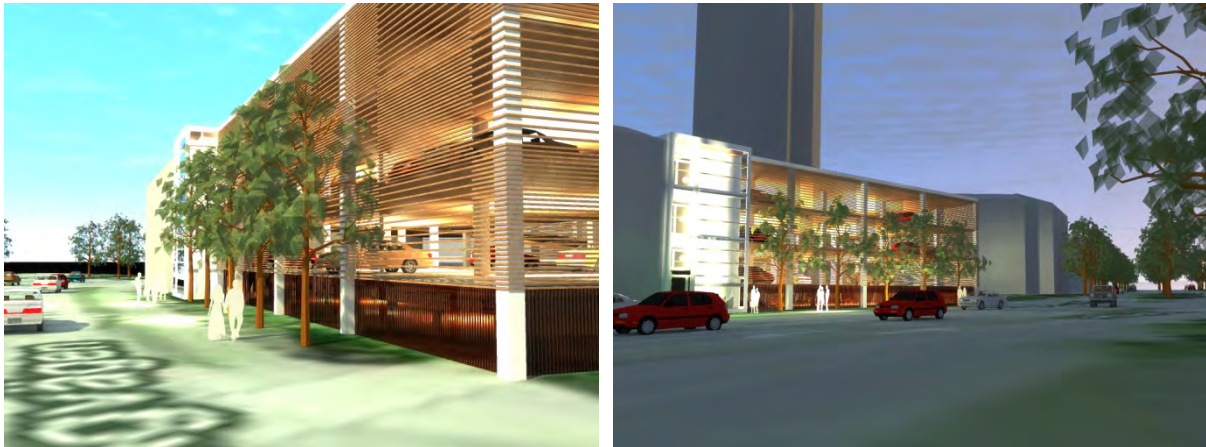


Illustration påbyggnad av parkeringshus på Gude 9, vy från Norra Ringvägen.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

In- och utfarter till området

Utfartsförbud gäller för Engelbrekt 2 och 3 och del av Skalden 9 mot Norra Ringvägen. Tillfart till fastigheterna sker via Norra Allégatan.

In- och utfart till Gude 9 sker från Norra Ringvägen, Cityringen.

In- och utfart från nordöstra delen av Skalden 9 sker via Lovisebergsvägen. Tillfart till befintligt parkeringsgarage och till befintliga entréer kommer att ske via en tillfartsväg genom fastigheten, ramp samt via entrégård. Tillfart till nybyggda parkeringsgaraget kommer ske via befintligt parkeringsgarage. Tillfartsväg och entrégård ska utformas så att användandet sker på de gåendes villkor.

Parkering

En parkeringsutredning har tagits fram av Structor, 2011-06-10. Utredningen har inventerat dagens situation samt räknat fram ett framtida behov i enlighet med Västerås parkeringsriktlinjer.

Inom fastigheterna finns idag 260 parkeringsplatser. Den mark som kommer bebyggas utgörs till största delen av markparkeringar. Det som kvarstår av parkeringar är de i befintligt parkeringsgarage och parkeringshus, 121 platser.

För att få lite marginal har utredningen utgått från 110 nya lägenheter i området. Antalet befintliga lägenheter är 58 stycken. Enligt Västerås parkeringsriktlinjer uppgår det totala parkeringsbehovet till 183 platser, 101 platser för bostäder och 82 platser för kontor. Beräkningarna baserar sig på känd lägenhetsfördelning (0,6 bilplatser/lägenhet). Möjlighet finns för verksamheter och boende att samnyttja parkeringsplatser och då kan antalet parkeringsplatser minska ytterligare. Ett tillskott av 62 nya platser behövs inom området för att klara gällande riktlinjer. 96 nya parkeringsplatser är planerade i parkeringshus, garage och markparkering. Totalt kommer 217 platser att finnas i området, vilket är fler än vad riktlinjerna

ställer krav på men färre än dagens utbud. Enligt Ikano så är ambitionen att behålla parkeringsutbudet för befintliga verksamheter och iordningställa ett större antal parkeringar än vad Västerås parkeringsriktlinjer kräver.

Parkeringar för befintlig, ny verksamhet och boende ska anordnas inom kvartersmarken inom bostadskvarteren eller på Gude 9.

Cykelparkeringar placeras lämpligen nära entréerna och bör vara belysta samt väderskyddade. Antalet cykelparkeringsplatser ska följa de riktlinjer Västerås stad har tagit fram.

Parkeringshus och garage

Nytt parkeringsgarage föreslås under mark i Skalden 9 med ca 41 platser. Tillfart till garaget kommer ske via befintlig ramp och parkeringsgarage på fastigheten. Taket ska utgöra ett planterbart och körbart bjälklag som ovan mark är bostads- och entrégård.

Befintligt parkeringshus på Gude 9 föreslås byggas på med två våningsplan (41 parkeringsplatser tillkommer). I samband med påbyggnaden måste 8 befintliga parkeringsplatser tas bort. Parkeringshuset kommer efter tillbyggnaden ha 79 platser. Nuvarande markparkering, 27 platser, kvarstår. Totalt kommer 106 parkeringsplatser att finnas efter påbyggnaden. Befintlig tillfartsväg till parkeringshuset sker från Norra Ringvägen via gården. Entréer för gående sker från Norra Ringvägen och gårdssidan.

TILLGÄNGLIGHET, TRYGGHET, SÄKERHET

Trafiksäkra passager över Norra Ringvägen

Detaljplanen kommer innebära att delar av lägenheterna i Engelbrekt 2 och 3 kommer att ha sina parkeringsplatser i parkeringshuset på Gude 9. För att förbättra trafiksäkerheten för gående i kvarten och övrig allmänhet kommer någon form av åtgärd att vidtas för att säkra en passage över Norra Ringvägen vid Allégatan. Åtgärden beslutas av tekniska nämnden.

Vid korsningen Norra Ringvägen- Norra Allégatan ska siktlinje säkerställas för trafikanter som kommer från Norra Allégatan. Byggnad ska utformas med en fri höjd på minst 2,1 meter.

ÅTGÄRDER FÖR ATT HANTERA RISKER OCH STÖRNINGAR

Trafikbuller

En trafikbullerutredning är framtagen av Soundcon 2011-08-18. Utredningen visar att riktvärdet för 55 dBA överskrids mot Norra Ringvägen (60-65 dBA). Mot Lovisebergsvägen överskrids 55 dBA i någon enstaka lägenhet. Utredningen bygger på framtida trafikmängder, prognosår 2021.

"Översiktsplan för Västerås tätort", Öp 54, anger att avstegsfall *Tyst sida* kan tillämpas när detaljplanen gäller kompletteringar i tätare stadsmiljöer vid kollektivtrafikstråk. Aktuell detaljplan innebär en komplettering av bostäder i ett centralt läge i staden och ligger nära kollektivtrafikstråket längs Kopparbergsvägen. Avstegsfall *Tyst sida* har bedömts vara tillämplig att använda. För definition av *Tyst sida* se sidan 8.

En ny kompletterande bullerbedömning har tagits fram efter samrådet som redovisar hur många av lägenheterna som utan extra bullerdämpande åtgärder uppfyller kraven för tyst sida, dvs inte överstigande 45 dBA ekv. ljudnivå, respektive ljuddämpad sida, understigande 50 dBA ekv. ljudnivå. Av projektets 90 lägenheter har 8 lägenheter 45 dBA på den tysta sidan och 16 lägenheter har upp till 50 dBA på den ljuddämpade sidan. Resten av projektets lägenheter klarar

riktvärden om 55 dBA ekv. ljudnivå utomhus vid fasad. För att minska bullernivåerna på de lägenheter som ligger över 45 dBA kommer bulleråtgärder vidtas. Balkongerna kommer delvis glasas in från platta till tak. Råcket kommer att ges en tät utformning och i taket fästs ljudabsorbenter. Dessa tre åtgärder ger en bullerreduktion på ca 5 – 10 dBA. Alla lägenheter kommer efter bulleråtgärder anordnats uppfylla kraven om tyst sida, dvs högst 45 dBA ekv. ljudnivå utomhus vid fasad.

Samtliga lägenheter ska ha tillgång till en uteplats, på balkong eller i markplan, där bullret inte överstiger 45 dBA ekv. ljudnivå och 70 dBA max. ljudnivå.

Markföroreningar

Inom Engelbrekt 2 och 3 har markföroreningar påträffats som överskrider Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning. Markförorening ska ha avhjälppts alternativt ska skydds- eller säkerhetsåtgärder ha vidtagits på tomten innan bygglov beviljas för bostäder inom fastigheterna. I god tid innan markarbeten planeras att påbörjas ska en anmälan om efterbehandling av förorenat område ske till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse kommer att anslutas till befintligt ledningsnät.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmarken. I största möjligaste mån ska dagvattnet omhändertaras lokalt på bostadsgårdarna. Utformning av anläggning ska ske i samråd med Mälarenergi.

Parkeringshuset på Gude 9 samt ev. mindre gårdsbyggnader kommer ha ett vegetationsklätt tak "grönt tak".

Uppvärmning

Uppvärmning av husen planeras ske med fjärrvärme.

El, tele, bredband

Ny bebyggelse kommer anslutas till befintligt ledningsnät.

Avfallshantering

Nya soputrymmen bör dimensioneras för att möjliggöra källsortering av hushållsavfall i olika fraktioner (glas, pappersförpackningar, plats, metall etc.). Avfall från eventuella verksamheter bör hanteras separat eftersom både typ och mängd kan skilja en hel del från vanligt hushållsavfall. Till exempel kan avfall i form av kartonger och emballage behöva komprimeras maskinellt. Extra utrymmen för avfallshantering kan behövas.

Placeringen av plats för avfallshantering ska ske med hänsyn till transportvägar, gångvägar (avstånd- och lutningsförhållanden), bostadsentréer och gestaltningen av bostads- och gatumiljön.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2011-04-28 § 692, 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 5 kap. 18§ (1987:100).

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten, då exploateringen sker inom den bebyggda staden och att den fysiska omfattningen av mark som ianspråk tas är begränsad. Förslaget överensstämmer med översiktsplanens, ÖP 54, intentioner om att bygga staden inåt samt att skapa en funktionsblandad stad. En varsam komplettering av bebyggelsen bedöms kunna tillföra kvarteren och stadsbilden flera värden och kvalitéer. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas.

HÅLLBARHETSFYRAN

Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadskontorets 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.

	NU										SEDAN										
Social																					Social
Ekologisk																					Ekologisk
Kulturell																					Kulturell
Ekonomisk																					Ekonomisk
Summa	23																				33 Summa

Diagram: Hållbarhetsfyran

Social hållbarhet

Planen verkar för en fortsatt funktionsblandning, där bostadsandelen kommer att öka. Planområdets läge i staden med närhet till service, omsorg, skola, handel, kultur, kollektivtrafik mm ger området stora kvaliteter. Bebyggelsens placering mot gata skapar avskärmade, "tysta" bostadsgårdar med grönska, vilket även kommer intilliggande fastigheter tillgodo. Den nya bebyggelsen mot Lovisebergsvägen kommer skugga gata och delar av befintliga fastigheters fasader, främst eftermiddagar vårtid när solen står lägre.

De nya bostäder som byggs kommer innehålla blandade upplåtelseformer, bostadsrätter ca 50 % och hyresrätter ca 50 %.

Ekologisk hållbarhet

Flera bostäder och arbetsplatser kommer att skapas på gång- och cykelavstånd till centrum. Befintliga markföroreningar i Engelbrekt 2 och 3 kommer att saneras. Dagvattenhanteringen förbättras inom området, idag leds vattnet från brunnar ner direkt i dagvattensystemet. Planen reglerar att dagvatten ska fördröjas och i möjligaste mån infiltreras inom kvartersmarken. På Gude 9, parkeringshuset, kommer tak förses med vegetationsklätt tak, "grönt tak". Inom området finns inga särskilda naturvärden att bevara. Planen innebär att andelen grönska i området ökar.

Kulturell hållbarhet

Bebyggelsen tar hänsyn till omkringliggande bebyggelse skala och stadsrummens karaktärer.

Ekonomisk hållbarhet

Befintliga infrastrukturer i form av gator, gång- och cykelvägar, ledningsnät mm kan användas. Planförslaget innebär en komplettering med fler bostäder/arbetsplatser i ett centralt läge, vilket stärker underlaget för omkringliggande kommersiell service.

Samlad bedömning

Planens läge i centrala staden ger kvalitéer såsom närhet till service, omsorg, skola, mötesplatser, arbetsplatser och kollektivtrafik. Planförslaget angränsar till Norra Ringvägen, där trafikbullret ställer krav på anpassning och utformning av bebyggelsen. Bebyggelsens placering mot gata skapar avskärmade, "tysta" bostadsgårdar med grönska.

Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Befintliga markföroreningar ska åtgärdas. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

SKUGGSTUDIE



1 april kl. 12



1 april kl. 15



21 juni kl. 12



21 juni kl. 15

Skuggstudierna ovan redovisar hur befintlig bebyggelse och bostadsgårdar kommer att påverkas av skuggning av den nya bebyggelsen. Översta raden vårdagjämning (1 april) och undre raden sommartid (21 juni). Skuggstudier visar att den nya bebyggelsen på Engelbrekt 2 och 3 samt Skalden 9 kommer främst påverka bostadsgården. I utformning av gården är det viktigt att i första hand prioritera solbelysta platser som vistelseytor på gården. Befintlig bebyggelse mot Lovisebergsvägen kommer under senare delen av eftermiddagen vårtid skuggas av det nya bostadshuset.

MILJÖKVALITETSNORMER

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Vattenförekomster

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Med stöd av 6 kap. 11 § plan- och bygglagen upphävs fastighetsplaner att gälla för Engelbrekt 2 och 3 i samband med att detaljplanen antas. Se genomförandebeskrivning.

För Engelbrekt 2 och 3 får inte bygglov ges för ändrad markanvändning förrän markförorening avhjälppts eller skydds- eller säkerhetsåtgärd vidtagits.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret genom Ulrika Jonsson i samarbete med Maud Eskilsson, Lantmäteriförvaltningen, Mona Fors, Fastighetskontoret och Eva Maherra Lövheim, Tekniska nämndens stab.

Underlag och illustrationer till detaljplanen har upprättats av Arkitekthuset i Jönköping AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Hans Larsson
Planchef

Åsa Rudhage
Planarkitekt

REFERENSER

Trafikbullerutredning, Skalden m fl., Västerås, Soundcon, 2011-08-18

PM Skalden m.fl., Västerås, fasadreflexer, Soundcon, 2011-08-25

Parkeringsutredning, Ikano Bostad, underlag till detaljplan för del av kv Skalden m.fl., Structor, 2011-06-10.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Engelsekt 2 och 3, Västerås, WSP, 2011-11-18

Parkeringsriktlinjer, Västerås stad, 2007-10-04

Bullerbedömning, 2012-06-11, Arkitekthuset i Jönköping AB.