



VÄSTERÅS STAD  
Stadsbyggnadsförvaltningen

DP 1841



*Vy över planerad bebyggelse, Murman arkitekter*

# Detaljplan för DEL AV VÄSTERÅS 3:12 M FL , BJÖRSKOGSGATAN, Malmaberg, Västerås

**LAGA KRAFT 2018-05-02**

2016-06-16 rev 2017-06-07, dnr: 2015/01182-3.1.2

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

## PLANPROCESSEN

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

### **Utökat förfarande**

Detaljplanen har övergått från standardförfarande till utökat förfarande. Utökat förfarande är aktuellt då detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Efter samrådet görs en samrådsredogörelse som redovisas i samband med granskning. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten. Granskningstiden är också minst tre veckor. Synpunkterna från granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Efter tre veckor vinner beslutet om antagande laga kraft om det inte överklagas.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

## TIDPLAN

Beslut om att planförslaget skulle skickas ut på samrådsremiss har tagits av byggnadsnämnden juni 2016. Samråd har skett under juni-september 2016. Efter samrådet sammanfattas inkomna yttranden i en samrådsredogörelse som redovisas under granskningstiden. Beslut om att planförslaget skulle skickas ut på granskning har tagits i byggnadsnämnden juni 2017. Granskning har skett under tiden juli – september 2017. Inkomna skrivelser under granskningstiden sammanfattas i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen blev antagen av byggnadsnämnden i december 2017.

## 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, ÅF-Infrastructure AB, Stockholm, 2017-05-15
- Dagvattenutredning, Sweco, Västerås, 2017-06-22

Marie Ahnfors  
Tel: 021- 39 32 94

Postadress:  
Stadshuset  
Byggnadsnämnden  
721 87 Västerås

E-post:  
[byggnadsnamnd@vasteras.se](mailto:byggnadsnamnd@vasteras.se)  
Hemsida: [www.vasteras.se](http://www.vasteras.se)

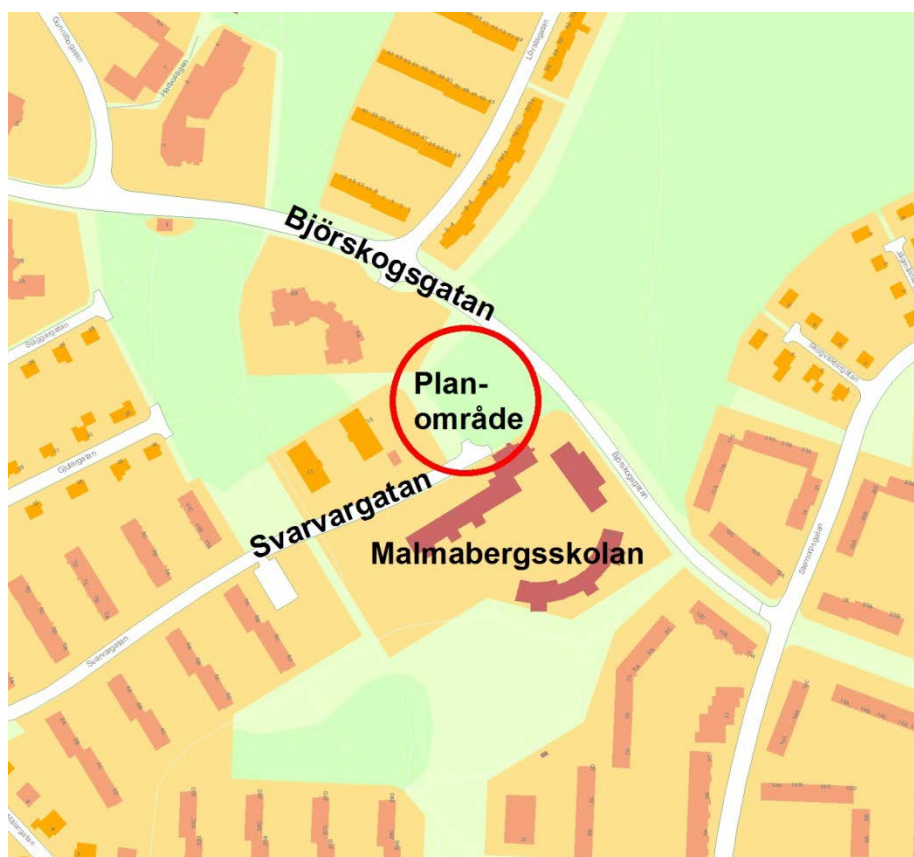
Telefon:  
Kontaktcenter: 021 – 39 00 00

## PLANBESKRIVNING

---

### SAMMANFATTNING

Planen skapar förutsättningar för att uppföra bostäder enligt strategin i Västerås översiktsplan 2026 att bygga staden inåt, tät och blandad. Här finns möjlighet att komplettera med ny bebyggelse på "överbliven" eller dåligt utnyttjad yta. Bebyggelsen ska bli ett positivt tillskott i befintlig miljö ur olika aspekter. Planen ska göra det möjligt att bygga bostadshus med cirka 85 lägenheter.



Översiktsskarta med planområdets läge

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att uppföra bebyggelse för bostäder.

### ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Den nya bebyggelsen ska utgöra en del i den värdefulla bebyggelsemiljön som finns i Malmaberg. Bebyggelsen ska utformas som ett gott exempel på samtida arkitektur och på det viset bidra till den mångfald av byggnader som omger planområdet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### **Riksintresse**

Detaljplanen ligger inom område som utgör riksintresse för luftfarten, Västerås flygplats, enligt 3 kap Miljöbalken. Riksintresset gäller inte bara det som fysiskt finns på marken. Till funktionen flygplats hör också tre typer av influensområden; med hänsyn till flyghinder, flygbuller och elektromagnetisk störning. Länsstyrelsen har i yttrande över behovsbedömning påpekat att för att tillgodose riksintresset bör planbestämmelse om högsta byggnadshöjd tillämpas. Luftfartsverket har påpekat i remissvar att om bostadshus högre än 20 meter planeras ska LFVs synpunkter inhämtas innan uppförandet påbörjas.

### **Översiktliga planer**

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

Västerås stad har i översiktsplanen formulerat strategier för en hållbar utveckling. En strategi är att staden ska byggas inåt, tät och blandad. Möjligheter att komplettera med ny bebyggelse finns i princip inom hela staden där det finns "överblivna" eller dåligt utnyttjade ytor. Inriktningen är att den tillkommande bebyggelsen ska vara ett positivt tillskott i befintlig miljö ur olika aspekter.

Detaljplanen överensstämmer med Västerås ÖP 2026.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

För området gäller två olika detaljplaner. Den ena detaljplanen som gäller är 178K från 1953. I detaljplanen pekas området ut som allmän plats (park). Den andra detaljplanen 1596J är från 2007. Ändamålet i den är bostäder, gruppboende och förskola på kvartersmark på Forstmästaren 1 och lokalgata på allmän platsmark på Svarvargatan med möjlig förlängning till Björskogsgatan och vändplan för transporter till Malmabergsskolan. Båda planernas genomförandetid har gått ut.

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

Parkeringsriktlinjer för Västerås stad ska tillämpas.

### **Planuppdrag**

Byggnadsnämnden beslutade 2015-11-26 § 217 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

### **Bedömning av miljöpåverkan**

Byggnadsnämnden har i beslut 2015-11-26 § 217, 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 ligger i stadsdelen Malmaberg omkring 4 kilometer från Västerås centrum. Planområdet utgörs av en del av fastigheten Västerås 3:12 och del av fastigheten Forstmästaren 1. På Västerås 3:12 har tidigare funnits arbetsbodar, vilka förvaltades av Fastighetskontoret. Bodarna revs hösten 2013. Fastighetsnämnden vill därmed pröva om området kan användas för bostadsändamål i stället.

Planområdet är cirka 6900 m<sup>2</sup> stort.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna ägs av Västerås stad.

## OMRÅDESSTRUKTUR

Stadsdelen Malmaberg utgörs till största delen av bostadsbebyggelse. Det finns en stor variation inom stadsdelen gällande den befintliga bebyggelsen. Olika tidsepoker finns representerade samt många olika hustyper. Detta gör Malmaberg till en spännande stadsdel. Till stora delar pekas Malmaberg ut som värdefull bebyggelsemiljö i översiktsplanen för Västerås, ÖP 2026. Kring planområdet är det främst 1950- och 1960-talsarkitekturen som utgör karaktären på bebyggelsen. Trots att det finns nyare inslag på närliggande fastigheter, som till exempel ett punkthus från 1990-talet och gruppbestäder från 2000-talet.

## LANDSKAPSVÄRDEN

Delutredning Grönstrukturplan i översiktsplanen för Västerås tätort pekar ut omkring halva parkmarksområdet som värdefullt grönt område. Parkmarken mot Björskogsgatan pekas ut som område med begränsade vistelse och biologiska värden. Beteckningarna värdefullt grönt område och område med begränsade vistelse och biologiska värden enligt *Grönstrukturplanen* medger att ny bebyggelse är möjlig att pröva.

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

Planområdet ligger inom område som i översiktsplanen för Västerås, ÖP 2026, pekas ut som värdefull bebyggelsemiljö. I delutredningen *Det byggda kulturarvet* beskrivs dessa värden så här:

*"Bebyggelsen i stadsdelen Malmaberg omfattar flera byggnadsepoker och byggnadstyper. Den första delen tillkom under perioden 1920-1940-talen med egnahem och flerfamiljshus. Området kring Norra Malmaberg byggdes omkring 1955-1960 med varierande byggnadstyper. En centrumanläggning, Profilen, uppfördes för området."*

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

Den angränsande Malmabergsskolan är en karaktärsbyggnad med mycket stort värde. I utredningen omnämns den som en tidstypisk paviljongskola uppförd 1958-1959 med raka längor och bågformad byggnad utlagd i kuperad skogsterräng. Skolan bör dock renoveras till ursprungsskick, enligt utredningen.

Det finns ett stort grönområde som räknas som stadsdelsskog, Malmabergsskogen, utmed Björskogsgatan som hänger samman med Bjurhovdaskogen. Tillsammans utgör dessa grönområden ett mycket viktigt rekreatiionsstråk i de nordöstra stadsdelarna. I området finns möjlighet både till motion och till lek.

## PARK

### Förutsättningar

Området utgörs av delvis parkmark i detaljplan 178K. Se avsnitt Landskapsvärden.

### Förändringar

Parkmarken inom planområdet kommer övergå till bostadsändamål och gatumark. Ingen parkmark planeras i den nya detaljplanen.

### **Lek och rekreation**

#### *Förutsättningar*

Området har tidigare använts för arbetsbodars, som förvaltades av fastighetskontoret. Dessa revs 2013. Därefter förefaller det avrivna området mest ha använts för att parkera bilar, troligen av personal och besökare till Malmabergsskolan.

#### *Förändringar*

Inom planområdet kommer plats för lek och samvaro att finnas.

### **MARK OCH VEGETATION**

Planområdet är relativt plant inom del av Västerås 3:12 men sluttar med en svag slänt intill befintlig gång- och cykelväg upp mot en kulle med berg i dagen på Forstmästaren 1. Nivåskillnaden är cirka 2 meter inom området.

Jordarterna inom planområdet består av morän, lera och berg enligt Jordartskartan.

Geoteknisk undersökning krävs.

Radonsäker grundläggning förutsätts.

### **Förorenad mark**

På Svarvargatan, inom fastigheten Västerås 3:12, finns tjärasfalt från 1952. Ingen utredning krävs om asfalten inte rörs. Marken som planeras att bebyggas har besiktigats på plats av fastighetskontorets sakkunnige beträffande förorenad mark. Besiktningen gjordes efter att byggnaden som funnits på platsen hade rivits 2013. Marken bedömdes inte vara förorenad. 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**

Ingen befintlig bebyggelse finns inom planområdet.

Omgivande bebyggelse är Malmabergsskolan söder om planområdet och 55+ -boende norr om planområdet på Dvärgbjörken 1.



*Malmabergsskolan*





55+ -boendet

Vidare gränsar planen i väster till gruppbestäder på Forstmästaren 1 och 2.



Gruppbestäderna

### **Bostäder**

#### *Förutsättningar*

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

#### *Förändringar*

Planförslaget innebär att bostäder tillkommer vilket beskrivs under rubrik Planförslaget- Projektbeskrivning.

### **Arbetsplatser**

#### *Förutsättningar*

I planområdet finns inga arbetsplatser.

De arbetsplatser som finns i närheten av planområdet utgörs av skolor, förskolor, affärer eller restauranger i Malmabergs centrum.

#### *Förändringar*

Planförslaget innebär inte att några arbetsplatser tillkommer.

### **Offentlig service**

#### *Förutsättningar*

I planområdet finns ingen offentlig service.

Planområdet ligger alldeles intill Malmabergsskolan, där det både finns förskola och grundskola. Skolan har kapacitet för ytterligare elever. Det finns även en förskola omkring 500 meter från planområdet.

På den västra grannfastigheten finns idag ett 55+-boende. Omkring 400 meter från planområdet finns det servicelägenheter. Gruppbestäder finns i närområdet.

Planområdet ligger omkring 700 meter från Centrallasarettet, där det finns vårdcentral. Det finns också en vårdcentral på Odensviplatsen, omkring 500 meter från planområdet.

I Skiljebo centrum, omkring 800 meter från planområdet, finns ett bibliotek.

#### *Förändringar*

Planförslaget innebär inte att någon offentlig service tillkommer.

#### **Kommersiell service**

##### *Förutsättningar*

I planområdet finns ingen kommersiell service.

Planområdet ligger ca 300 meter från Malmabergs centrum där det finns en mataffär, ett konditori, en blomsteraffär, en pizzeria och två restauranger. Där finns även ett gym. Det är ett välfungerande stadsdelscentrum. Från planområdet är det omkring 800 meter till Skiljebo centrum där det finns ytterligare kommersiell service. Även detta centrum är välfungerande med olika typer av kommersiell service.

#### *Förändringar*

Planförslaget innebär inte att någon kommersiell service tillkommer.

## **GATOR OCH TRAFIK**

#### **Gatunät**

##### *Förutsättningar*

Björskogsgatan är en huvudgata i Malmaberg. Utmed denna gata ligger två stora målpunkter i stadsdelen, Malmabergsskolan och Malmabergs stadsdelscentrum. Trafiken på gatan var omkring 3200 fordon/dygn vid den senaste mätningen 2015.

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

I detaljplanen för Malmabergsskolan 1 m.fl. (Dp 1596) har Svarvargatan förlängts och kopplats till Björskogsgatan. Där det idag finns en gång- och cykelväg är det alltså möjligt att anlägga en lokalgata.

#### *Förändringar*

En förlängning av Svarvargatan till Björskogsgatan är en förutsättning för utbyggnaden av planområdet.

## **PLANFÖRSLAGET - PROJEKTBESKRIVNING**

#### **Platsens förutsättningar**

Planområdet ligger i brytpunkten mellan de höga byggnadsvolymerna i 55+-boendet och den låga bebyggelsen med gruppbestäder och Malmabergsskolan. Alldeles intill, på andra sidan Björskogsgatan, finns kontakten med de höga tallarna och den sammanhängande grönskan i Malmabergsskogen.

#### **Föreslagen bebyggelse**

Föreslagen bebyggelse blir ett tillägg till omkringliggande bostadsbebyggelse och består i möjlighet att bygga 4 punkthus i varierande höjd. Det högsta är placerat mot 55+-boendets höga byggnadsvolymer utmed Björskogsgatan för att sedan trappa ner till lägre höjder mot skola och gruppbestäder. Byggnadernas planerade höjder och placering är studerade för att passa in med den befintliga bebyggelsestrukturen.





*Vy från Björskogsgatan*

All angöring med motorfordon till planområdet kommer att ske från Svarvargatan. Den redan tidigare planerade förlängningen av Svarvargatan ut till Björskogsgatan blir därför en förutsättning för bostadsbebyggelsens genomförande.

De tre punkthus som kan byggas längs Svarvargatan orienteras så att de följer riktningarna i den befintliga bebyggelsen längs gatan, för att de på så vis bidrar till att forma ett tydligare gaturum tillsammans med Malmabergsskolan i Svarvargatans anslutning till Björskogsgatan.

För de nya byggnaderna ges möjlighet till kvadratiska planformer, branta taklutningar och möjlighet att bygga utanpåliggande balkonger. Byggnaderna ska ges en hög arkitektonisk kvalitet i utformning och materialval. Husens entréer ska utformas välkomnande och vara tydligt markerade.

### **Gård**

Valet av punkthusbebyggelse innebär att huskropparna står fritt, men tanken är att de genom sin placering i grupp skapar en omgärdad gård. De fyra huskropparna kan skapa öppna gränser mot en delvis skyddad gård, som ska utformas så att en attraktiv och tillgänglig plats för umgänge, vila och lek skapas.

Delar av gården kommer att kunna bestå av körbart bjälklag över garaget, i övrigt ska gården bestå av gröna anlagda ytor, plattsättningar, gångvägar och flertalet uppväxta träd som är möjliga att bevara. Den angränsande grönskan bidrar till att gårdsrummet kan upplevas större än det verkligen är. På gården kommer en damm att anläggas, främst för att ta hand om dagvatten, men vattenspegeln blir även ett positivt inslag i gårdsmiljön.

Alla lägenheter kan ges egna uteplatser i form av balkonger eller uteplatser som kompletterar de gemensamma gårdsytorna.

Miljöbod för hushållssopor och återvinning placeras så att en sopbil kan angöra vid Svarvargatan och efter lastning kan sopbilen fortsätta gatan fram. På gården finns även plats för byggnation av trädgårdsförråd samt cykelförråd.

Plank är tillåtet på mark för komplementbyggnader. Plank får även uppföras mot gruppboendet på mark med byggförbud. Det är inget som hindrar att häckar planteras för att minska insyn.



hållplatsen vid korsningen Stentorpsgatan/Tråddragargatan. Turtätheten är 7,5-10 minuter vardagar kl 06.00-18.00 och övriga tider var 10:e-var 30:e minut. Efter midnatt fredag och lördag 60-minuterstrafik. Linje 4 har närmaste hållplats vid Malmabergsmotet cirka 450 meter bort. Turtätheten är på linje 4 kl 06.00-18.00 7,5-10-minuterstrafik. Övrig tid var 15:e-var 30:e minut och efter midnatt fredag och lördag 60-minuterstrafik. Servicelinje 12 trafikerar Björskogsgatan med närmaste hållplats vid Lövstagatan. Det är bara cirka 70 meter till hållplatsen. Flexlinjen har närmaste hållplats vid Björskogsgatan 6A på grannfastigheten Dvärgbjörken 1 inom cirka 100 meters avstånd.

#### *Förändringar*

Detaljplanen medför inga förändringar av kollektivtrafiken.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### ***Vatten och avlopp, uppvärmning, el och tele samt bredband***

#### *Förutsättningar och förändringar*

Befintliga försörjningssystem finns som det är möjligt att ansluta det nya området till.

#### ***Dagvatten***

##### *Förutsättningar*

Området utgörs idag av en grusplan samt ett skogsparti.

##### *Förändringar*

Dagvattenutredning har tagits fram av Sweco, Västerås, 2017-06-22. Nedan följer en sammanfattning hämtad ur dagvattenutredningen.

Exploatering av planområdet kommer att leda till större dagvattenflöden till följd av en ökad andel hårdgjord yta. Ett antal av de undersökta föroreningarna kommer vid en exploatering att överskrida föreslagna riktvärden enligt Västerås dagvattenpolicy och därmed bidra till att påverka recipienten negativt. Analys av MSB:s översvämningskartering visar även att åtminstone en flödesväg riskerar att rinna genom området i händelse av ett 100-års regn.

För att uppnå de mål som finns angivna i Västerås dagvattenpolicy krävs därför implementation av åtgärder inom planområdet i syfte att fördröja och rena dagvatten. En systemlösning har därför tagits fram som beskriver hur detta ska åstadkommas. Lösningen utgörs av en dagvattendamm, växtbäddar i anslutning till fasader och vid parkeringsytor, gröna tak på mindre takytor såsom återvinningscentraler samt ett avskärande dike längs med planområdets västra del i syfte att avleda dagvatten från uppströms liggande områden som annars riskerar att rinna in i planområdet. Storleken på dagvattendammen som föreslagits enligt detaljplaneritning bedöms som tillräcklig i omfattning för att kunna rena dagvatten till nivåer under föreslagna riktvärden, under förutsättning att dagvatten från parkeringsytor tas om hand i växtbäddar såsom systemlösningen föreslår.

#### ***Avfall***

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbodas eller liknande och bör dimensioneras även för utsortering av förpackningsavfall och tidningspapper. Skriften *Råd och anvisningar för avfallsutrymmen samt transportvägar* ska vara styrande vid planering av gemensam avfallslösning. VafabMiljö bör kontaktas inför projektering eller bygglovsförfarandet för dialog kring planering av avfallsutrymmen

## **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*

Björskogsgatan har ett trafikflöde på 3200 fordon/dygn (2015). Hastigheten på Björskogsgatan är 40 km/h.

##### *Förändringar*

Bullerutredning har tagits fram av ÅF-Infrastructure, Stockholm, 2017-05-15. Nedan följer en sammanfattning av bullerutredningen.

#### **Riktvärden**

Vid nybyggnad av bostäder gäller följande riktvärden för trafikbuller.

#### **Förordning om trafikbuller**

Regeringen har beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 som utfärdades 9 april 2015. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen och enligt miljöbalken.

Förordningen innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. De nya riktvärdena träder i kraft den 1 juni 2015. Förordningen kommer att gälla såväl vid tillämpning i planskedet enligt plan- och bygglagen som vid tillståndsprövningar enligt miljöbalken. Eftersom förordningen knyter an till befintliga bestämmelser i plan- och bygglagen kommer förordningen att gälla för detaljplaneärenden som påbörjats från och med den 2 januari 2015.

Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus.

#### **Beräkning av bullervärden**

8 § Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Tabell 1. Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:216

Utomhus	Högsta trafikbullernivå, frifältsvärden dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
<b>Buller från spårtrafik och vägar</b>		
Vid bostadsfasad	55 <sup>a) b)</sup>	-
På uteplats (om sådan ska anordnas i anslutning till bostaden)	50	70 <sup>c)</sup>
<b>Buller från flygplatser</b>		
Vid bostadsfasad	55 FBN	70 <sup>d)</sup>
<p>a) För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.</p> <p>b) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och</li> <li>2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.</li> </ol> <p>Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.</p> <p>c) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.</p> <p>d) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå från flygtrafik som anges ändå överskrids, bör nivån inte överskridas mer än:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. sexton gånger mellan kl. 06.00 och 22.00, och</li> <li>2. tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00.</li> </ol>		

I Boverkets byggregler, BBR, anges följande riktvärden för trafikbuller inomhus.

Tabell 2. Högsta värden för A-vägda, ekvivalenta och maximala, ljudtrycksnivåer

Utrymme	Ekvivalentnivå, $L_{pA}$	Maximalnivå natt $L_{pAFmax}$
Bostadsrum	30 dBA	45 dBA <sup>1)</sup>
Kök	35 dBA	-

<sup>1)</sup> Värdet,  $L_{pAFmax}$  får överskridas 5 gånger per natt (22.00 - 06.00).

#### Bedömningsgrunder

I denna rapport kommenteras den föreslagna bostadsbebyggelsen utifrån möjligheterna att innehålla:

\* högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader

\* högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå (nattetid kl 22-06) utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet



- \* bostäder på högst 35 m<sup>2</sup> - högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad
- \* uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå
- \* högsta trafikbullernivåer inomhus enligt BBR

Nya bostäder planeras vid Björskogsgatan och Svarvargatan i Västerås. Samtliga fasader i Hus 1-4 får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad förutom fasader mot Björskogsgatan i hus 1 och 2. De två översta våningsplanen i Hus 1 får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Björskogsgatan. Med en 50 % delvis inglasad balkong klarar enkelsidiga lägenheter i hus 1 och hus 2 högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad för minst hälften av bostadsrummen. Denna lösning krävs för att erhålla en dämpning om upp till 7 dB. Detaljstudie av delvis inglasad balkong bör utföras i nästa skede.

För genomgående lägenhet på entreplan i hus 1 föreslås 50 % delvis inglasad balkong för att samtliga bostadsrum ska klara högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Lägenheten om 1 ROK får 56 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och klarar riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för lägenheter mindre än 35 m<sup>2</sup>.

Riktvärden enligt förordningen innehålls.

Gemensamma uteplatser med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på innergården (se figur 9 i utredningen). Beroende på placering kan en 2 m hög lokal bullerskyddsskärm krävas.

Med lämpligt val av yttervägg, fönster och uteluftdon kan gällande mål inomhus innehållas.

Påverkan av ljudnivån för befintliga bostäder med avseende på reflexer i de nya bostadshusen är försumbar.

### ***Olycksrisker***

#### ***Förutsättningar***

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.

#### ***Förändringar***

Detaljplanen medför inga olycksrisker inom eller utanför planområdet.

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

#### **Framkörningstider:**

Planen föreslår bostadsbebyggelse i maximalt åtta våningar, dvs. grupp B2-bebyggelse.

Räddningsstyrkans framkörningstid får inte, enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst, överskrida 8 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

#### **Brandvattenförsörjning:**

Planområdet ska, 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 Björskogsgatan inom 75 meter från planområdet. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet utan att särskild flödesmätning behöver utföras.

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

Byggnader inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås.

Det kan ske genom att byggnader uppförs med inbördes skyddsavstånd, utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion eller genom en kombination av dessa.

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

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en säker boendemiljö.

**Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.**

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

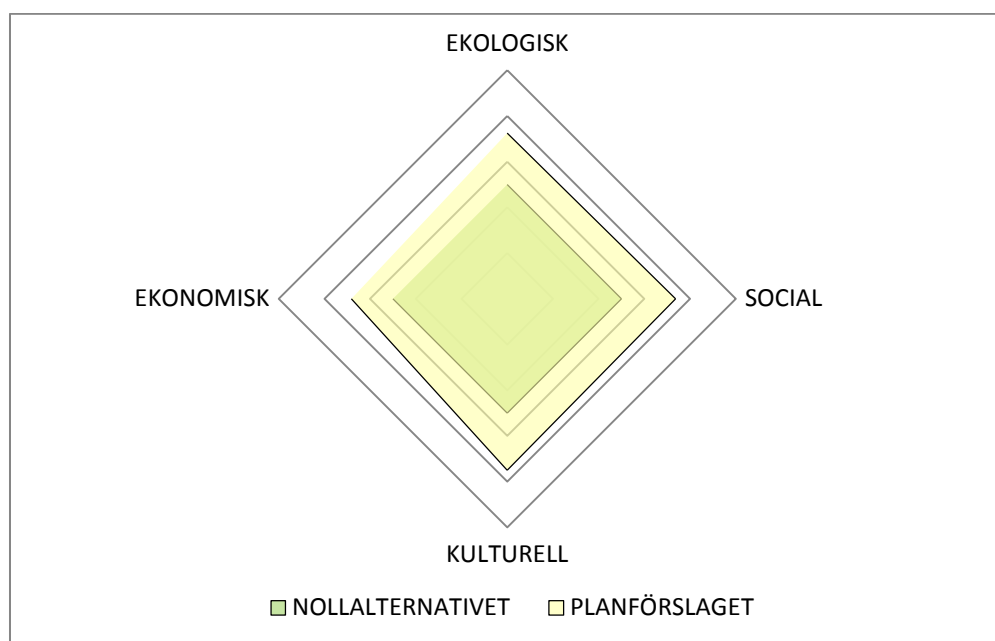
### MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2015-11-26 § 217, 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 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.



#### **Social hållbarhet**

Det är lika enkelt att cykla som att åka bil till Västerås centrala delar från planområdet, cykelturen tar ungefär 15 minuter. Det finns också god möjlighet att utnyttja kollektivtrafiken. Det är enkelt att ta sig till närmaste dagligvaruhandel, den närmaste ligger omkring 300 meter från planområdet i Malmabergs centrum. Alldeles intill fastigheten ligger en låg- och mellanstadieskola, vilket innebär att det är möjligt för barn att gå eller cykla till skolan. Den största barriären i området är Björskogsgatan. Separat gång- och cykelbana finns på samma sida av Björskogsgatan som det planerade bostadsområdet. Tryggheten ökar i området när den avrivna tomten bebyggs med bostäder. Inom Malmaberg finns det en bra blandning av olika bostadsformer. Detta skapar möjligheter för många att bosätta sig inom stadsdelen, samtidigt som det finns möjlighet att bo kvar i området om familjeförhållanden förändras.

#### **Ekologisk hållbarhet**

Flera bostäder kommer att skapas med närhet till den centrala staden.

Dagvattenlösningen utgörs av en dagvattendamm, växtbäddar i anslutning till fasader och vid parkeringsytor, gröna tak på mindre taktytor såsom återvinningscentraler samt ett avskärande dike. Genom denna systemlösning fördröjs och renas dagvattnet samt 100-årsregnet tas om hand.

### **Kulturell hållbarhet**

Bebyggelsen tar hänsyn till den omkringliggande bebyggelsens skala och karaktär. Byggnadernas höjd och volym är anpassade till befintlig bebyggelsestruktur.

### **Ekonomisk hållbarhet**

Området har nära till attraktiva grönområden. Den byggbara marken kommer att bli optimalt utnyttjad. Befintliga förskolor, skolor har kapacitet för nya boende i området. Till stor del kan befintliga gator och cykelvägar utnyttjas. Dessutom kan befintligt VA-, fjärrvärme- och elnät användas.

### **Samlad bedömning**

Planen följer strategin att bygga staden inåt, tät och blandad. Möjligheten att komplettera en dåligt utnyttjad eller överbliven yta med ny bebyggelse har tagits tillvara. Befintlig infrastruktur i form av vägar, ledningsnät, service mm utnyttjas effektivare. Planen innebär att den tillkommande bebyggelsen blir ett positivt tillskott i befintlig miljö socialt och ekonomiskt. Det blir större mångfald i stadsdelen, underlaget för service och kollektivtrafik ökar och tryggare miljöer skapas.

### **SOL- OCH SKUGGSTUDIE**

Sol- och skuggstudien visar hur omgivningen, befintlig bebyggelse samt ny bebyggelse med ny bostadsgård påverkas av skuggningen av den nya bebyggelsen. De första tre bilderna visar skuggor vid vårdagjämning och de tre sista bilderna vid sommarsolstånd.

Studien visar att den befintliga bebyggelsen påverkas i liten grad av skuggor från den nya bebyggelsen. Den befintliga bebyggelse som främst påverkas av skuggning är carportarna som hör till 55+-boendet och i omgivningen påverkas även Björskogsgatan och Malmabergsskogen på andra sidan Björskogsgatan.

De nya byggnadernas skuggor påverkar främst de andra nya byggnaderna samt den nya bostadsgården. Befintlig bebyggelses skuggor påverkar inte den nya bebyggelsen.

#### *SOL- OCH SKUGGSTUDIER, SOMMARSOLSTÅND*



*Klockan 09:00*



*Klockan 12:00*



*Klockan 15:00*

#### SOL- OCH SKUGGSTUDIER, VÅRDAGJÄMNING



Klockan 09:00

Klockan 12:00



Klockan 15:00

## 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 vägdagvatten genomförs.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### ORGANISATIONSFRÅGOR

#### **Genomförandetid**

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

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

### ***Ansvarsfördelning och huvudmannaskap***

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen har ansvar för genomförande och drift av allmän plats såsom gata och gång- och cykelväg.

Byggherren/fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande och bekostar all utbyggnad inom kvartersmark. Allmänna ledningar byggs och bekostas av Mälarenergi som anvisar förbindelsepunkter.

### ***Avtal***

Ett markanvisningsavtal finns mellan Västerås Stad och Riksbyggen. Markanvisningsavtalet ger Riksbyggen rätt att under vissa villkor förvärva del av del av Västerås 3:12 och del av fastigheten Forstmästaren 1, samt att reglera vissa andra frågor i anslutning till detta.

Ett köpe- och genomförandeavtal som reglerar ekonomi, ansvar och erforderlig markreglering ska träffas mellan Västerås Stad och Riksbyggen innan detaljplanen antas.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### ***Fastighetsbildning***

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildningsåtgärder. Planen omfattar fastigheten Västerås 3:12 och fastigheten Forstmästaren 1 som båda ägs av Västerås kommun. Genom fastighetsreglering förs del av Forstmästaren 1 till Forstmästaren 2 samt resterande del till Västerås 3:12. Avstyckning av kvartersmark till en eller flera fastigheter kan därefter ske genom lantmäteriförrättning som initieras av byggherren/fastighetsägaren. Inrättande av fastighetsindelingsbestämmelser bedöms inte som nödvändigt för planens genomförande.

### ***Servitut och ledningsrätter***

Inga befintliga servitut eller ledningsrätter finns inom planområdet.

### ***Gemensamhetsanläggning***

För det fall kvartersmarken (B) indelas i mer än en fastighet kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av t ex grönytor, dagvattendamm, parkering m m. Vid en anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och utförande m m. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning görs av byggherren/fastighetsägaren till lantmäterimyndigheten i Västerås kommun.

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

De i planen ingående fastigheterna Västerås 3:12 och Forstmästaren 1 kommer att förändras till sin utformning. De som berörs av dessa åtgärder är fastighetsägaren Västerås Stad samt förvärvaren av kvartersmarken. Den allmänt tillgängliga marken kommer att minska något när ytorna kvartersmark utökas genom nybildning av fastigheter för bostadsändamål.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Kostnader för framtagande av detaljplan står Västerås Stad för. Kostnader för anläggningar och åtgärder, flytt av ledningar, teknisk försörjning, som krävs för planens genomförande bekostas av Riksbyggen.

Staden bygger och bekostar Svarvargatans förlängning inklusive anpassning av cykelbana längs Björskogsgatan.

Enligt markanvisningsavtalet bekostar Staden bildandet av en exploateringsfastighet. Om Riksbyggen önskar avstycka exploateringsfastigheten i fler fastigheter bekostas detta av Riksbyggen. Riksbyggen ska träffa avtal om anslutningar av teknisk försörjning med Mälarenergi AB.



## **TEKNISKA FRÅGOR**

Projektering av Svarvargatan ska ske i samråd med tekniska kontoret. Alla anläggningar och ledningar inom kvartersmark ska anläggas enligt vedertagen kommunal standard.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med representanter för Riksbyggen, Teknik- och Fastighetsförvaltningen, Kommunala lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen, Sociala nämndernas förvaltning samt Mälarenergi och Vafab Miljö. Underlag till detaljplanen samt illustrationer har arbetats fram av Murman arkitekter.

## **STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Marie Ahnfors  
Planarkitekt