

Detaljplan för Östjädra 1:196, Dingtuna, Västerås Dp1964

PLANBESKRIVNING
2022-09-21 rev. 2022-12-06

LAGA KRAFT
Standardförfarande
Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad
Diarienummer 2020/01149

Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås
021-39 00 00 • www.vasteras.se



VÄSTERÅS STAD

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANFÖRSLAG	4
Övergripande gestaltningsidé	5
Bebyggelse	5
Mark och vatten.....	6
Infrastruktur.....	7
Risker och störningar	8
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	10
Organisationsfrågor	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Tekniska frågor	10
Anmälan och tillstånd.....	11
Ekonomiska frågor	11
KONSEKVENSER	12
Miljökvalitetsnormer	12
Hållbarhetsbedömning.....	12
FÖRUTSÄTTNINGAR	14
Tidigare ställningstaganden.....	14
Platsanalys	15
Bebyggelse	15
Mark och vatten.....	16
Infrastruktur.....	18
Risker och störningar	19

Inledning

Syfte

Syftet med planen är att uppföra ny bebyggelse med bostäder och möjlighet för centrum i bottenplan. Skala och karaktär ska knyta an till omgivande bebyggelse och stärka torgkänslan.

Ägoförhållanden

Fastigheten Östjädra 1:196 ägs av Västerås stad. Fastigheten har markanvisats till Re Equity Management AB.

Huvuddrag

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse vid Dingtuna torg. Bebyggelsen föreslås uppföras som flerbostadshus om maximalt tre våningar och utgår från ett förslag med 30 lägenheter. Planförslaget möjliggör även för centrumverksamhet i bottenplan. Byggnaden placeras utmed Dingtuna torg för att rama in och stärka torgkänslan samtidigt som det ordnas en mer privat innergård. Parkering anordnas inom fastigheten i södra delen av planområdet.

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade §248, 2021-09-23, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Detaljplanen antogs på byggnadsnämndens sammanträde den 2022-12-15. Detaljplanen vann laga kraft 2023-01-11.

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta
- Planbeskrivning med illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Utredningar

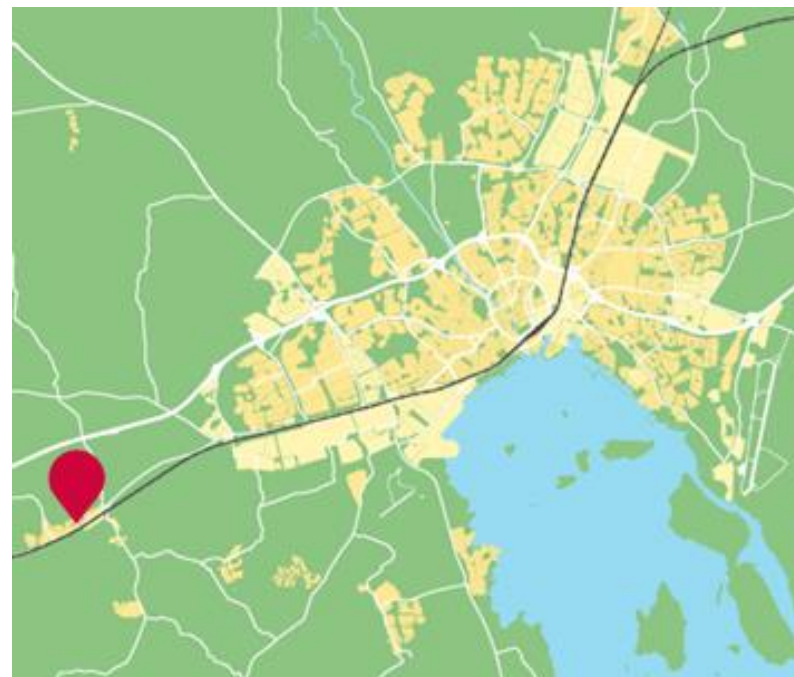
- Dagvattenutredning, *Sweco*, 2022-02-11 (rev. 2022-10-28)
- Trafikbulerutredning, *Efterklang*, 2022-04-25
- Riskutredning, *Fire Tech*, 2022-02-09

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utarbetats av planarkitekt Ida Andersson i samarbete med kompetenser från Västerås stad.

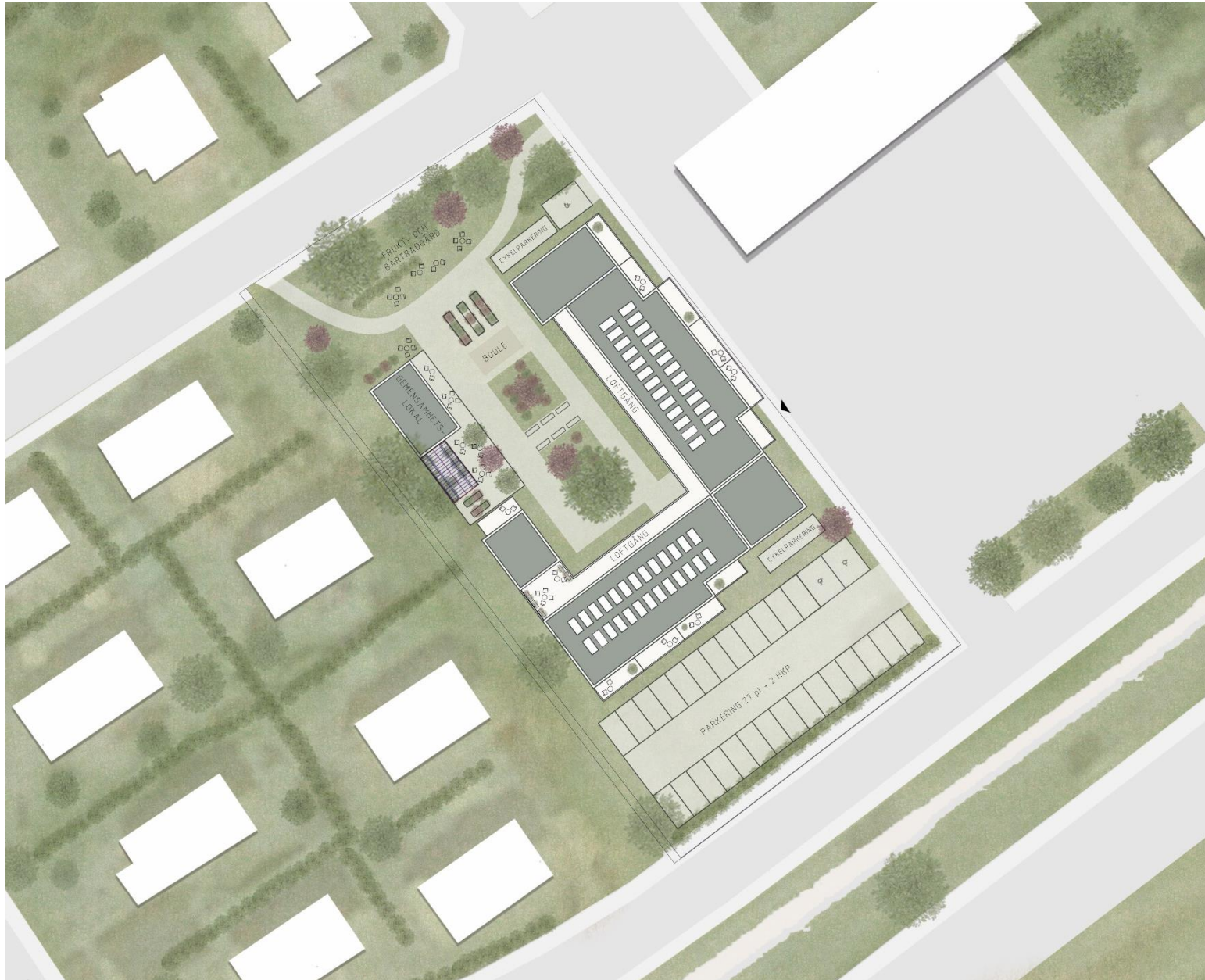
Läge

Storlek planområde: cirka 3 700 kvm.



Figur 1: Lägeskarta, Dingtuna, Västerås

Planförslag



Illustrationsplan som visar hur planområdet kan bebyggas i enlighet med plankartan.

Ett flerbostadshus om tre våningar med parkeringsyta i södra delen av planområdet.

Illustration: Erik Guidance architects

Övergripande gestaltningsidé

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse i centralt läge i Dingtuna och ska ha sådan placering och utformning att det stärker torgkänslan. Detta möjliggörs genom att fasad placeras längs med planområdets östra sida för att rama in torget. Fasaden föreslås vara sammanhängande och ska ha entré mot torget för att skapa liv och rörelse och för att byggnaden inte ska upplevas vara vänd från torget.

Sockelvåning regleras i plankarta med tillräcklig höjd för att inrymma centrumverksamhet. Sockelvåning kan därmed få en annan utformning än övre våningsplan vilket stärker torgkänslan.

Utformningen ska vara i sådan skala och karaktär att den knyter an till befintlig bebyggelse i området.

Den bostadsform som Re Equity Management har föreslagit är ett flerbostadshus med varierade lägenhetsstorlekar om ett till tre rum och kök.

Bebyggelse

Bebyggelse

Planområdet angränsar till befintlig villabebyggelse samt Dingtuna torg. Det har goda kollektivtrafikförbindelser vilket gör att området passar för bostadsbebyggelse och centrumverksamhet. I markanvisningstävlingen som föregick detaljplanen har syftet med bostäderna varit att bygga bostäder för äldre. Med det menas trygghetsbostäder eller annat boende för äldre med fri upplåtelseform som inte är särskilt boende.

Ny bebyggelse innehållandes bostäder (**B**) och centrum (**C**) placeras (**p**) 2 meter från fastighetsgräns mot Dingtuna torg för att rama in torget. Centrum tillåts endast i bottenvåning (**s**). Bottenvåning regleras även med lägsta rumshöjd (**f₁**) 2,7 m i bottenplan som är lägsta rumshöjd i publika lokaler.

För tillgänglighet och stärkt torgkänsla ska det finnas en entré mot Dingtuna torg vilket regleras i plankarta med utförandebestämmelse (**b₁**).

Byggnadens högsta nockhöjd (**h₁**) regleras till 12 meter i kombination för att ny bebyggelse inte ska skilja för mycket i höjd i jämförelse med befintliga byggnaders höjd. En utformningsbestämmelse (**f₂**) tillåter maximalt tre våningar för att definiera utformningen för läsbar skala gentemot befintliga byggnader om en till två våningar. Den nya bebyggelsen tillåts vara högre än befintlig i området för att rama in torget och stärka torgkänslan. I södra planområdet begränsas nockhöjd (**h₂**) till 3 meter för komplementbyggnad.

Byggrätten begränsas (**korsmark**) för att ge plats åt komplementbyggnad och parkering. I planområdets norra del reserveras mark (**prickmark**) för friyta på bostadsgården samt (**prickmark**) längs västra planområdesgränsen för att lämna avstånd till grannfastigheter.

Bebyggelsens utnyttjandegrad regleras genom byggrätt där största bruttoarea är 2300 m² (**e₁**) och för område med plats för komplementbyggnad där största byggnadsarea är 525 m² (**e₂**). Illustrationsplanen på sid. 4 visar hur området kan komma att utformas utifrån tillåten exploateringsgrad. Sammanlagt möjliggör denna exploatering cirka 30 lägenheter.

Utöver angiven bruttoarea får växthus uppföras som kan bidra till mervärde på bostadsgården och ge ökad livskvalitet för de boende. Utöver bruttoarea tillåts även inglasning av balkong eller uteplats till maximalt 7 m² per balkong eller uteplats. Inglasning av balkong eller uteplats kan ge ökad livskvalitet för de boende och öka användningen av balkong eller uteplats, särskilt på de sidor av byggnaden som är bullerutsatta.

Kulturmiljö

Byggnadernas höjd gör att de får en tydlig koppling till samhällets bebyggelsemiljö och inte konkurrerar med kyrkbyn cirka 1 km söder om planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse inom planområdet föreslås på ytor som har små höjdvariationer. Tillgängligheten bedöms som god inom planområdet.

Trygghet

Ny bostadsbebyggelse gör att större delar av området kring Dingtuna torg blir bebott och fler rör sig i området. Det kan göra att det upplevs tryggare att promenera genom området och över torget kvällstid.

Ny bebyggelse har fönster, balkonger och entré mot torget vilket ger en ökad upplevelse av trygghet.

Mark och vatten

Torg

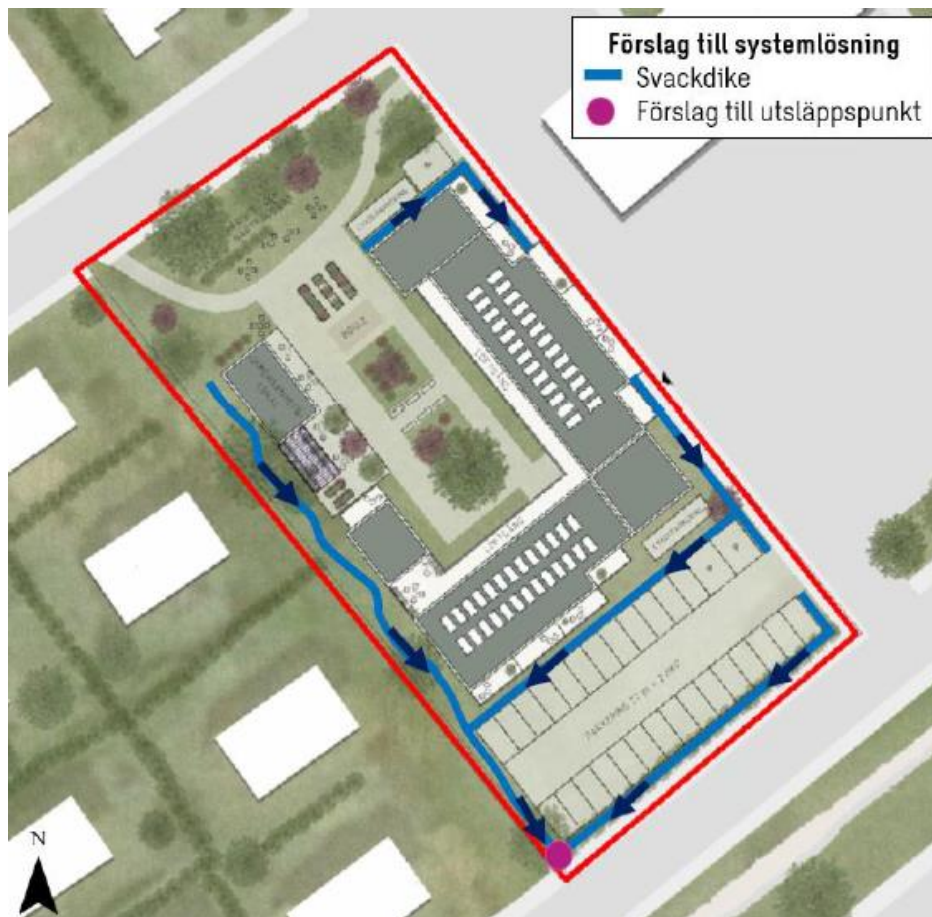
Ny bebyggelse placeras med fasad mot Dingtuna torg och ramar in torgets västra sida vilket ger torgytan en tydlig definition. Fasaden mot Dingtuna torg har fönster och balkonger mot torget för att fasaden ska upplevas som öppen. Byggnaden förses med genomgående entré mot torget för att tillföra rörelse mot torget. I planförslaget möjliggörs för centrumverksamhet i bottenplan vilket stärker torgets funktion som centrum och mötesplats.

Dagvatten och översvämning

En dagvattenutredning syftar till att ge förutsättningar för hur dagvatten ska hanteras och tas omhand inom det aktuella planområdet. I denna detaljplan har Sweco har fått i uppdrag att genomföra en dagvattenutredning. Ny bebyggelse ska uppfylla stadens dagvattenpolicy och förhindra att skador uppstår på byggnader vid höga flöden. Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster. Detta

förutsätter att området är fritt från markföroreningar och att rekommenderade åtgärder i dagvattenutredningen för rening av vägdagvatten genomförs. Bedömningen att miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten kommer att kunna följas baseras på att:

- Inga verksamheter som kan påverka yt- och grundvattnen negativt planeras inom området.
- Dagvattenmängden bedöms i och med planens genomförande öka men då hållbara åtgärder vidtas i överensstämmelse med Västerås stads policy och handlingsplan för dagvatten för att minimera ökade flöden bedöms ökningen efter genomförandet av planen inte bli nämnvärd.
- Det kommer att finnas anläggningar med tillräcklig kapacitet för rening och fördröjning av dagvatten från tillkommande bebyggelse.
- Inga betydande morfologiska ingrepp som t ex grävning och muddring i vatten ska ske (vattenverksamhet).



Figur 2. Illustrationen visar förslag till systemlösning för dagvattenhantering inom planområdet. Byggnadernas placering och utformning har ändrats efter dagvattenutredning utfördes.

Genomförd dagvattenutredning ger förslag till systemlösning för dagvattenhantering inom planområdet vilket sammanfattas nedan:

Dagvattnet inom planområdet föreslås fördröjas och renas i öppna dagvattensystem såsom svackdiken samt utkastare för takvatten. Att sekundära avrinningsvägar fastslås.

Vid fortsatt arbete med planen är det viktigt att åtgärder för dagvatten följs upp och implementeras inom planområdet.

I plankartan regleras åtgärder för dagvattenhanteringen genom:

- Färdigt golv anläggs minst 0,2 m över angränsande skyfallsväg (**generell bestämmelse under utförande**).
- Reserverad markyta för rening och fördröjning samt minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig (**prickmark**), (**placeringsbestämmelse**) och (**generell bestämmelse under utförande**).
- Takvatten avleds ovan mark (**generell bestämmelse under utförande**).

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

Planförslaget innebär ingen förändring för befintligt gatunät. Trafikökningen i området bedöms försumbar.

Parkering och angöring

Behovet av parkeringsplatser, både för cykel och bil, ska lösas inom kvartersmarken. Västerås stads parkeringsriktlinjer ska följas. Planområdet ligger i zon 5 enligt riktlinjerna.

Parkering ordnas i södra delen av planområdet (**korsmark**) med angöring mot Dingtuna Torggata. Ytterligare en parkering för rörelsehindrade placeras i norra delen av planområdet längs med Dingtuna torggata. Totalt redovisas plats för 27 bilar samt tre platser för parkering för rörelsehindrade.

Cykelparkering ordnas inom kvartersmarken. Byggnadsförslaget redovisar tre tytor för cykelparkering med skärmtak samt möjlighet för cykelparkering och rullstolsparkering inomhus i anslutning till huvudentré.

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär inte någon förändring för kollektivtrafiken. Läs om befintlig kollektivtrafik under rubriken Förutsättningar > Infrastruktur > Kollektivtrafik.

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Planen ska även följa Västerås stads ”Råd och anvisningar för avfallsutrymmen och transportvägar.” Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Det är bra att planera miljöboden så att den utöver mat och restavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

I planförslaget har miljörum planerats i samband med huvudentré till byggnaden. Miljörummet har entré mot gatan för hämtning. Byggaktören ska kontakta kommunens avfallsorganisation under projekteringsfasen för att få input avseende avfallsutrymmen.

Risker och störningar

Trafikbuller

Efterklang har fått i uppdrag av Västerås stad att utföra en bullerutredning. I bullerutredning visas möjlig utformning och placering av ny bebyggelse som tillsammans med lägenhetsutformning som klarar bullerriktvärdena. För att säkerställa att bullerriktvärden uppnås regleras plankartan (**generell bestämmelse, skydd mot störningar**) ”Där riktvärdet för trafikbuller överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida alternativt om riktvärdena kan tillgodoses genom enkelsidiga lägenheter på mindre än 35 kvm”.

Utredningen i sin helhet är bifogad, nedan följer en sammanfattning: Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad innehålls för hälften av lägenheterna. För resterande lägenheter innehålls också förordningen om lägenheterna är genomgående och det finns tillgång till en tyst sida där

riktvärdet 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid innehålls. Hälften av boningsrummen ska då planeras ligga mot den tysta sidan. Den del av huskroppen som ligger mot Dingtuna torggata och i byggnadens hörn är det även möjligt att placera lägenheter om högst 35 kvm.

I bullerutredningen föreslås även åtgärder och tekniska åtgärder som kan tillämpas i den fortsatta projekteringen för att ytterligare förbättra ljudmiljön.

Byggnaden har placerats på sådant sätt att delar av fasaden blockerar buller från att spridas till innergården. Möjlighet till gemensam uteplats där riktvärdet innehålls finns på innergården.

Farligt gods och skydds zoner

Planområdet ligger nord-ost om Mälarbanan, vilken används för godståg med farligt gods. För att klargöra eventuella risker har Västerås stad givit FireTech i uppdrag att genomföra en riskanalys för att utreda riskerna i samband med planerad nybyggnation samt utreda vilka eventuella åtgärder som måste genomföras. Nedan följer en sammanfattning av riskutredningen och föreslagna säkerhetsåtgärder i plankartan:

På grund av mängden farligt gods som kan förväntas transporteras på Mälarbanan, kombinerat med korta avstånd till järnvägen, bedömdes risken initialt som hög. Med anledning av detta har en fördjupad kvantitativ riskanalys genomförts. Då avstånd mellan järnväg och fastigheten Östjädra 1:196 uppgår till 49 meter bedöms risken för personskada i samband med urspärning vara låg. Mellan planområdet och Mälarbanan finns det i nuläget ett dike som förhindrar att brandfarlig vätska rinner mot området. Dessutom är perrongen något upphöjd över spåren vilket ytterligare minskar risken.

Med hänsyn till verksamheten och byggnadens nära placering till Mälarbanan regleras följande säkerhetsåtgärder i plankartan:

- Byggnaden ska ha minst en utrymningsväg via dörr direkt mot det fria, trapphus eller motsvarande i riktning bort från Mälarbanan (**m**).

- Ventilation ska utformas så att den går att stänga av vid behov och fläkt-i-drift ska ha prioritet över nödstoppfunktionen (**b**₂).
- Friskluftsintag placeras högt upp och i riktning bort från järnvägen, alternativt uppe på taket (**b**₃).

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller dess närmaste omgivningar. Om misstanke uppstår om förorenad mark i samband med exploatering måste arbetet avbrytas omedelbart och anmälan göras till Miljö och hälsoskyddsförvaltningen.

Radon

Nya byggnader ska ha ett årsmedelvärde av radonstrålning under 200 Bq/m³. Planområdet behöver utredas om det är inom radonriskområde och om det behövs åtgärder.

Olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker. I planområdets närhet finns en riskkälla: farligt godstransporter på järnväg. FireTech Engineering har gjort en riskanalys och föreslagit lämpliga åtgärder för att åstadkomma en acceptabel risksituation för det tilltänkta området, läs mer om riskanalysen under rubriken Planförslag> Risker och störningar> Farligt gods och skydds zoner.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Framkörningstider:

Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus upp till tre våningar. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrider inte.

Brandvattenförsörjning:

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min enligt rekommenderade avstånd nedan.

Rekommenderat maximalt avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Därefter skall avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt BBR1 inte överstiga 50 meter.

De befintliga brandposterna i området uppfyller kraven på brandvattenförsörjning.

Genomförandebeskrivning

Organisationsfrågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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 för genomförande

Exploatören ansvarar för planens genomförande och bekostar all utbyggnad inom kvartersmark.

Avtal

Markanvisningsavtal har träffats med Re Equity Management AB. Avtalet reglerar riktlinjer för marköverlåtelse, detaljplane- och genomförande frågor avseende den kommande byggnationen inom detaljplanen. Enligt avtalet är det Re Equity Management AB som ansvarar för utbyggnad och finansiering av ytor inom kvartersmark som kan nyttjas av dom boende till exempel. innergård och grönytor.

Överlåtelseavtal enligt markanvisning ska upprättas mellan kommunen och Exploatören. Avtalet tecknas efter detaljplanen vunnit laga kraft och reglerar till exempel vilket markområde som ska överlåtas, vilken ersättning som ska utgå och ansvar för anpassning av allmän plats. Fastigheten avses överlåtas från staden till exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ansökan om eventuell delning eller utvidgning av fastigheter sker hos Lantmäterimyndigheten fastighetsägare och bekostas av fastighetsägare. Efter att kommunen överlåtit markområdet enligt tilldelning vid markanvisning kan det bli blivande fastighetsägare eller exploatör som ansvarar för att ansöka om och bekosta den fastighetsbildning som behövs för planens genomförande.

Inom planområdet anges reglering av utformning och utnyttjandegrad genom egenskapsbestämmelser. Utnyttjandegraden begränsas genom största tillåtna bruttoarea (**e_t**) liksom största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad (**e_s**). Utöver angiven bruttoarea tillåts växthus och inglasning av balkong eller uteplats till maximalt 7 m² per balkong eller uteplats.

Ledningsrätter

Allmänna ledningar inom planområdet bör säkerställas genom ledningsrätt. Ledningsägaren ansöker och bekostar om ledningsrätt vid Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planområdet omfattas inte av fastighetsindelningsbestämmelser.

Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda

- Detaljplan dp 1964 ersätter delvis bebyggelseplan BPL 489
- Planförslaget medger att fastigheten Östjädra 1:196 upplåts för kvartersmark för bostadsbebyggelse (**B**) och centrumbebyggelse (**C**).
- Fastigheten Östjädra 1:196 får större byggrätt.
- Markvärdet på fastigheten Östjädra 1:196 ökar då användningen går från centrum till att även inkludera bostäder.

Tekniska frågor

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, samt kablar för el och kommunikation ska ske i samråd mellan fastighetsägare, Teknik- och

fastighetsförvaltningen och Mälarenergi AB eller annan berörd ledningsinnehavare. Alla anläggningar och ledningar inom kvartersmark ska anläggas enligt vedertagen kommunal standard.

Parkering för bil och cykel anordnas och bekostas av exploatör enligt Västerås stads parkeringsriktlinjer.

Anmälan och tillstånd

Fornlämningar

Exploatören ansvarar för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen om fornlämningen berörs av exploaterings- eller markarbeten.

Förorenad mark

Om markföroreningar hittas ska Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Västerås stad kontaktas.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatör ansvarar för finansiering samt anordnande och utbyggnad av kvartersmark vilket inkluderar det som kommer vara gemensamma ytor som kan nyttjas av dom boende till exempel innergård och grönytor.

Kostnader för anslutningar och eventuell ledningsflytt bekostas av exploatör.

Exploatören bekostar enligt markanvisningsavtal de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande.

Avgifter

Nybyggnadskarta, bygglov och anslutningsavgifter bekostas av exploatör.

Konsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477); vattenförekomster (SFS 2004:660); kemiska föreningar i fisk och musselvatten (SFS 2001:554); eller omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Hållbarhetsbedömning

Ekologisk hållbarhet

Nya bebyggelsens läge främjar ett hållbart resande för persontransporter genom ett kollektivtrafiknära läge med buss och tåg. Det finns även gång- och cykelbana inom serviceorten samt längs Köpingsvägen till Västerås centrum.

Andra positiva faktorer är att dagvattnet omhändertas och kommer även i fortsättningen att omhändertas lokalt inom fastigheten.

Några av de träd som finns inom planområdet kommer behöva avverkas för att möjliggöra för bebyggelse vilket ger en negativ konsekvens för ekologisk hållbarhet. Om exploatören kompenserar avverkade träd genom att plantera nya träd, buskar och växter kan konsekvenserna neutraliseras eller bli positiva.

Social hållbarhet

Planförslaget tillskapar fler bostäder i Dingtuna i form av lägenheter, vilket det finns begränsat utbud av idag. Lägenheterna ämnas vara boende för äldre vilket möjliggör för boende på orten även om man inte önskar bo i småhus.

Området ligger långt från Västerås centrum och från områden där service och handel är tillgängliga vilket är en negativ social konsekvens, framför allt för en målgrupp som kan ha begränsad rörlighet. Det finns kollektivtrafik i områdets närmaste omgivning och förbindelsen går till Västerås centrum. Längs vägen

finns hållplats vid livsmedelsbutik med 500 m promenadväg vid Bäckby eller angränsande vid hållplats på Sjöhagen. Det finns gång- och cykelbana inom serviceorten och längs Köpingsvägen till Västerås centrum. I Dingtuna finns pizzeria och kiosk och genom möjlighet för centrum i ny exploatering finns möjlighet för ökad social hållbarhet.

I närområdet finns grönområden och lekparken för rekreation. Bebyggelseförslaget möjliggör för innergård som kan nyttjas av de boende.

Planområdet är bullerutsatt vilket har medfört att byggnaden får särskild placering och utformning för att klara bullervärden i bostaden samt på innergården enligt gällande riktlinjer. Placering och utformning är anpassat för planområdets bullernivåer vilket balanserar upp den negativa konsekvensen som bullret medför till neutral nivå. Ytterligare tekniska åtgärder kan tillkomma i byggnadsskedet för att minska den negativa konsekvensen ytterligare.

Fler boende och centrumverksamheter i centralt läge i Dingtuna kan ge ökad social trygghet vilket är en positiv konsekvens med planförslaget.

Barnrättsliga konsekvenser

Eftersom bostäderna är ämnade för äldre och ingen verksamhet som skola eller förskola planeras har ingen särskild barnrättslig analys genomförts.

Om barn besöker boende inom planområdet eller om bostäderna blir tillgängliga för fler målgrupper bedöms boendemiljöns utformning enligt illustrationsplanen lämplig med en innergård skyddad från buller och trafik.

Förskola finns på väldigt nära avstånd vid andra sidan Dingtuna torg vilket innebär att trafikerade gator inte behöver korsas som är positivt ur barnrättsperspektiv. Närmaste skola är Dingtuna skola med verksamhet från förskoleklass till åk 6 samt fritids. Det är positivt att det finns skola på orten men negativt att barn sedan behöver skolskjuts för högstadies- och gymnasieundervisning. Dingtuna skola ligger söder om järnvägen, cirka 18 minuter gång. Det finns två alternativa vägar till skolan som båda går under

järnvägen i tunnel vilket är positivt, men antingen måste Stationsvägen korsas vid övergångsställe eller så går vägen via Ekebyvägen som idag saknar GC-bana vilket är negativt. Övrig skolväg har GC-bana.

I Dingtuna finns även idrottsplats, motionsspår och lekplatser som är positivt för barns fritidsaktiviteter.

Ekonomisk hållbarhet

Planförslaget ersätter en före detta livsmedelslokal som varit tomställd efter brand, att ersätta den med ny bebyggelse bidrar med ett effektivare markanvändande. Dingtuna får i och med planförslaget ett ökat antal bostäder vilket ökar befolkningen i serviceorten. Lägenheter för äldre kan även vara gynnsamt för en flyttkedja och tillgängliggöra småhus i serviceorten.

Centrum tillåts i bottenvåning på ny bebyggelse vilket skapar möjlighet för handel, restaurang och övrig centrumverksamhet. Både ett ökat befolkningsunderlag och lokaler för centrumverksamhet är gynnsamt för näringslivet i Dingtuna.

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Utöver detta finns elledningar, tele, bredband finns framdraget till planområdet vilket minskar på kostnader för exploateringen.

Samlad bedömning

Detaljplanen medför en positiv utveckling för planområdet och Dingtuna i helhet eftersom betydande ekologiska värden inte påverkas, markanvändningen effektiviseras och fler lägenheter erbjuds på orten.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Detaljplanen ligger inte inom område som utgör riksintresse. Söder om planområdet går Mälarbanan som är riksintresse för kommunikationer. Strax norr om planområdet ligger riksintresse för kulturmiljövård Dingtuna-Östjädra.

Översiktliga planer

Planen överensstämmer med Västerås Översiktsplan 2026 (antagen 2017) där Dingtuna pekas ut som en serviceort.

Planen får därför särskilt positiva effekter för strategin ”Livskraftig landsbygd med starka serviceorter” som lyfter fram varierande boendemiljöer i serviceorterna.

Planen överensstämmer även med strategierna ”Bostäder för alla” och ”Hälsa, välbefinnande och jämlika förutsättningar” eftersom planen syftar till att skapa boende för äldre vilket är ett livsstilsboende med särskilda anpassningar och läge.

Strategin ”Kollektivtrafiken som ryggrad” är aktuell för planen eftersom planområdet är nära lokaliserat till Dingtunas kollektivtrafikförbindelser, både buss och tåg.

Det finns en fördjupad översiktsplan för Dingtuna (FÖP 46). Planen är antagen 1993 och visar hur orten är tänkt att utvecklas. Planen är delvis inaktuell.

Ortsdialog

Under år sensommaren 2018 genomfördes en ortsdialog i Dingtuna som inkluderade fysiskt möte i Dingtuna bygdegård samt enkät och webbkarta på Västerås stads webbsida.

Synpunkter som berör planområdet, dess omgivning och syfte.

I ortsdialogen ansåg flera att bland annat trygghetsbostäder var viktigt att ha tillgång till.

Tidig dialog

Mellan den 28 oktober och den 28 november hade vi en tidig dialog med invånare i Dingtuna. I dialogen hade närboende möjlighet att svara på vad de tycker om förslaget i en webbenkät. Det kom in 16 kommentarer.

Information om tidig dialog skickades ut till alla boende inom orten Dingtuna, publicerades på sociala medier, i Västerås tidning och på Västerås stads egna kanaler. Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Det bjöds även in till ett dialogmöte i Dingtuna bygdegård där cirka 25 personer närvarade. På plats fanns representanter från projektet för att svara på frågor och samla information.

I det stora hela har synpunkterna på förslaget varit positiva. Många ser fram emot en upprustning av Dingtuna och att den tomma lokalen som finns på platsen idag ersätts av bostäder.

Tidigare detaljplan

Det aktuella planområdet omfattas av gällande detaljplan 489 J laga kraft vunen 1964. I detaljplanen har det aktuella området bestämmelse C och är planlagt som *område för kontor, butiker och dylikt*.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2021-09-23 tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Samråd om behovsbedömning har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Platsanalys

Dingtuna är ett utpräglat stations samhälls utmed järnvägen. Kyrka, skola och en mindre bostadsgrupp bildar en egen enhet strax sydost om tätorten. Samhället Dingtuna tillkom som huvudort för den nya kommunen vid kommunindelingsreformen 1952 och har successivt byggts ut under 1950-, 60- och 70-talet.



Figur 3: Planområdet inringat med röstreckad linje

Bebyggelse

Bebyggelse

Planområdet ligger centralt i Dingtuna och angränsar till Dingtunas torg i öst, småhusbebyggelse i väst och norr samt gaturum och spår område i söder.

Inom planområdet finns idag en verksamhetsbyggnad från 1965 som använts som livsmedelsbutik och livsmedelsproduktion. Byggnaden är placerad i

gatulivet mot torget. I södra delen av planområdet finns parkeringsyta med plats för 18 bilar.

Dingtuna torg består av en öppen yta med uteservering för den lokala pizzerian, plantering och cirka en tredjedel består av asfalterad parkeringsyta. I anslutning till torget finns en centrumbyggnad formad som en lamell om en våning där det ligger en pizzeria och en förskola.



Figur 4: Dingtuna torg, vy från öster med fd butik i fonden.

Generellt är småhusbebyggelsen friliggande villor om en till en och en halv våning med sadeltak. Den arkitektoniska utformningen är tidstypisk 60- och 70-tals bebyggelse med fasader i mexitegel och träpartier med ofta dova färger.

Längs Dingtuna Torggata österut finns flerbostadsbebyggelse i rött tegel om två våningar och är byggda år 1967. Dessa angränsar med kortsidan mot Dingtuna torg och ett grönområde norrut.



Figur 5: Tingslagsgatan utblick åt väst

Kulturmiljö

Det kunskapsunderlag som finns för kulturmiljöerna är ”Västeråsbygden, ett program för kulturminnesvård, del 1.” från 1987. I programmet pekas kulturmiljöhänsynsområdena ut. De utpekade områdena i Dingtuna ligger huvudsakligen på ortens omgivande landsbygd och inte inne i serviceorten.

Närmaste område för kulturmiljövård är skogen norr om Dingtuna som är Fornlämningssmiljö av äldre järnålderskaraktär unik för Västmanland samt bymiljö med välbevarad gårdsbebyggelse.

Fornlämningar

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

Mark och vatten

Naturmiljö

Inom planområdet finns det ingen större sammanhängande naturmiljö. Det finns sex lövträd, lönn och oxel, i varierande storlek.

Efter inventering av stadsekolog hos Västerås stad Stadsbyggnadsförvaltning

kan det fastställas att det inte finns några mistlar i området. En av de tre oxlar som finns inom planområdet har ett synligt svampangrepp.

Andra naturmiljöer i närområdet är skogen norr om Dingtuna som även är den del av kulturmiljövårdsområde.

Park och lek

Utanför planområdet på andra sidan torget finns ett grönområde som kallas Timalund. Där finns en stor öppen gräsyta, bänkar och grusad yta för boulebana. I änden av området finns ett mindre skogsparti med träd och lägre vegetation.

I västra änden av Tingslagsgatan finns en offentlig lekplats med öppen gräsyta, fotbollsmål och bland annat gungor, klätterställning och linbana.

Idrott och rekreation

I närområdet finns skogen norr om Dingtuna. Det finns även Tingta som är ett välbesökt friluftsområde. Det är en plats för lek, firande och naturupplevelse. Här finns ett elljusspår som används för promenader, löpning och skidor. Det finns även ett spår utan belysning som är 5 kilometer. I anslutning till spåret finns pulkabacke, grillplats, rink, och utegym samt tennis-, basket- och beachvolleyplan. I skogen finns även ett spår för mountainbike.

Tingslidens IP cirka 1 km från planområdet är Dingtunas idrottsplats. Tingsliden är Dingtuna GIFs hemmaplan. Platsen används både till organiserad fotboll och spontana spel.



Figur 6: Tingta friluftsområdet, Dingtunasåpåret.

Torg

I angränsning till planområdet ligger Dingtuna torg. Torget är till största delen asfalterat med stenplattor längs centrumbyggnaderna och en yta med grus och planteringar i mitten. Planteringarna är låga med någon högre buske och träd, där finns även bänkar och figurer att leka på. På torget finns även gatubelysning.

I nordöstra delen av centrumbyggnaden finns en förskola och framför entrén är en del av torgytan inramad av grönt gunnelbostängsel. Där står även statyn Tofsvipor av Osmo Isaksson, 1974 i rostfritt stål.

Södra och östra delen av torget används som parkeringsplats med cirka 25 platser.

Tillgänglighet

Planområdet har enstaka nivåskillnad om 1 m och kan därmed anses flackt. Planområdet håller samma nivå som omkringliggande område.

Större nivåskillnader finns vid gång- och cykeltunnlarna som går under järnvägen. Trafik från omkringliggande vägar och järnväg genererar buller som bidrar till en sämre ljudmiljö vilket kan påverka personer med nedsatt syn och olika typer av hörselproblem negativt.

Trygghet

Planområdet kan anses vara delvis otrött eftersom baksidan av den befintliga byggnaden på platsen är en baksida med dålig insyn.

Det finns en gångtunnel under järnvägen och Stationsvägen för att ta sig till perrongen i östlig riktning. Det kan anses otrött att passera genom tunneln eftersom det är skymd sikt, samtidigt ger det ökad trafiksäkerhet.

Geotekniska förhållanden

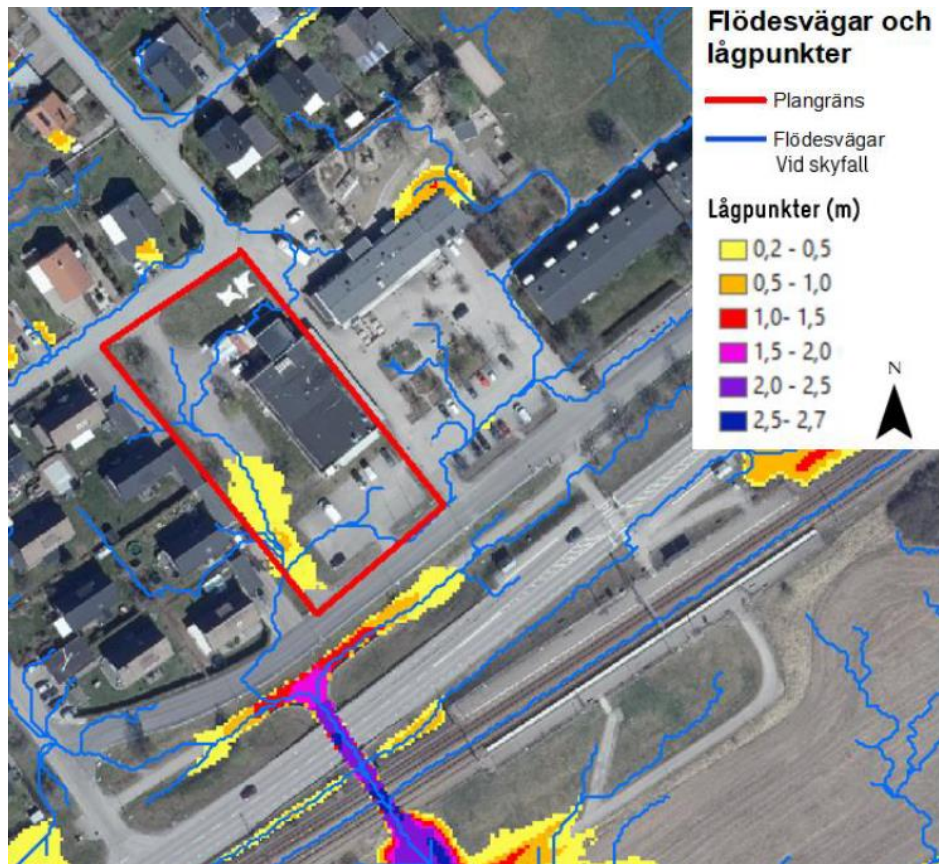
Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta består jordarten av glacial lera i den norra delen av området finns en blockighet i markytan.

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings karttjänst finns ingen risk för skred och ras inom planområdet.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Dagvatten och översvämningensrisk undersöks genom en dagvattenutredning på planförslaget. Inom planområdet finns inga kända yt- eller grundvattenförekomster, vattenskyddsområden eller naturreservat. Planområdet ligger till viss del inom båtnadsområde för markavvattningsföretaget Östjädra- Dingtuna prästgårds df. Detta innebär normalt att flödet till markavvattningsföretaget inte får öka vid en exploatering. Med kravet att dagvattnet från planområdet behöver fördröjas.

Dagvattnet inom området rinner vid kraftiga regn (då dagvattensystemen är fyllda) ytligt i sydligvästlig riktning. Inom och runt planområdet finns det delområden där dagvattnet kan bli stående vid kraftiga regn.



Figur 7: Lågpunkter och ytliga flödesvägar vid kraftiga regn (Scalgo, 2021).

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

Dingtuna ligger cirka 10 kilometer från Västerås resecentrum. Det finns en gång- och cykelbana längs Köpingsvägen in mot Västerås centrum. Gång- och cykelbanan fortsätter in i bostadsområdet i östra delen av Dingtuna.

Se karta på sid. 17 under rubriken Förutsättningar > Platsanalys för överblick av gatunätet.

I anslutning till planområdet finns det inte särskild GC-bana, trafikslag samsas på Dingtuna torggata och kvartersgatorna Tingslagsgatan och Landslagsgatan. Under Stationsvägen och järnvägen finns en GC-tunnel.

Söder om planområdet går Dingtuna Torggata som är en bred lokalgata med hastighet på 30 km/h. Därefter följer Stationsvägen är en del av länsväg 553 mellan Vändle och Hammarby, med hastigheten 60 km/h genom Dingtuna tätortsbebyggelse. Planområdet omges i övrigt av kvartersgatorna Tingslagsgatan (norr) och Landslagsgatan (nordost) med hastighet 30 km/h.

Parkering och angöring

Angöring till planområdet görs från Tingslagsgatan i norr och Dingtuna Torggata i söder. Det är genomfart för behörig trafik genom området. I södra delen av planområdet finns en parkeringsyta som tidigare varit besöksparkering till livsmedelsbutiken som var verksam i lokalen. Parkeringssytan rymmer cirka 18 bilar och har en egen angöring. Det finns även ytterligare några platser inom planområdet bakom runt lastkajen.

Vid Dingtuna torg finns en större parkeringsyta för cirka 24 bilar, en mindre för 5 bilar och vid Landslagsgatan finns plats för 5 bilar.

Kollektivtrafik

Dingtuna har kollektivtrafik i form av tågtrafik och regionbuss som går mellan Västerås och Köping. Tågtrafiken trafikerar Dingtuna med 26 turer i vardera

riktningen under ett vardagsdygn. Tågresan mellan Dingtuna och Västerås tar 7 minuter.

Regionbuss 515 kör 10 turer i vardera riktningen mellan Dingtuna och Västerås under ett vardagsdygn och tar cirka 15 minuter. På morgonen och på eftermiddagen kör den med timmestrafik och däremellan samt kvällstid går den varannan timme. På helger kör den varannan timme, 8 turer i vardera riktningen men börjar gå senare på morgonen.

Från planområdet är det cirka 50 meter till hållplats för både buss och tåg.

Järnväg

Samhället Dingtuna är ett utpräglat stationssamhälle där bebyggelsen har uppkommit längs järnvägen. Järnvägsstationen med stationshuset byggdes 1875-76 av Stockholm-Westerås-Bergslagens Jernvägar. Järnvägen trafikeras idag av Tåg i Bergslagen och stannar vid nya perrongen mitt emot Dingtuna torg ungefär 150 meter väster om det gamla stationshuset. Dingtuna är riksintresse för järnväg.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. VA-ledningar, elledningar, tele, bredband finns framdraget till planområdet.

Risker och störningar

Trafikbuller

Trafik längs omkringliggande bilvägar och järnväg medför att en trafikbullerutredning måste göras på planförslaget. Läs sammanfattning av utredning under rubriken Planförslag > Risker och störningar > Trafikbuller.

Farligt gods och skyddszoner

Närheten till järnväg kräver att riskutredning görs för eventuellt farligt gods och skyddszon från järnväg. Läs sammanfattning av utredning under rubriken Planförslag > Risker och störningar > Farligt gods och skyddszoner

Skred och ras

Enligt Västerås kartportal finns ingen risk för ras och skred på platsen.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns på platsen.

Radon

Planområdet saknar mätning av radonvärden. Mätningar av radonvärden i närområdet varierar med årsmedelvärde både under och över 200 Bq/m³.

Lukt och allergener

Inga kända lukt och allergener finns på platsen.