



Marie Ahnfors
Tel 021-39 32 94

Byggnadsnämnden

Detaljplan för Kungsängen 1 mfl, Ängsgärdet, Västerås

PLANUPPDRAG

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra huvudsakligen bostäder på fastigheterna Sågklingan 6, Kungsängen 1 och Kungsängen 14, utom i Konsums gamla bageri. Möjlighet till verksamheter i bottenplan mot Pilgatan ska skapas. Verksamheter som ska prövas är centrumändamål. Vidare ska skoländamål prövas.

Bageriet ska bevaras och har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan och prövas för centrum- och skoländamål.

I centrumändamål ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera. Centrumändamålet föreslås helt ersätta tidigare ändamål för verksamheter.

Syftet är även att samtidigt som fastigheterna planläggs pröva en ny utformning av Pilgatan och eventuellt Baldersgatan.

Detaljplanen för Sågklingan 7 och detaljplanen för Kungsängen 1 m fl ska samordnas så att en lämplig kvarters- och gatustruktur tillskapas som fungerar för den framtida utvecklingen av Ängsgärdets omvandling till huvudsakligen bostadsområde.

Ansökan

Fastighetsägaren Imperia Projektutveckling AB har lämnat in ansökan.

Gällande planer

Översiktsplan

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

Utredning

För området gäller Utredning för Pilgatan, Ängsgärdet, godkänd maj 2014. Utredningen

utgör underlag för detaljplanering mm. Fastigheterna Kungsängen 1, Kungsängen 14(förutom bageribyggnaden) och Sågklingan 6 ska prövas för bostäder, centrum och skola. Möjlighet till verksamheter i bottenplan ska skapas mot Pilgatan. Bageriet ska prövas för centrum och skola. Pilgatans utformning ska särskilt utredas.

Detaljplaner

För Sågklingan 6 gäller detaljplan för område vid Pilgatan mm (plannummer 853J) som vann laga kraft 1983-07-13. I detaljplanen anges handels- och industriändamål med högsta byggnadshöjd 10 meter. Våningsytan för dagligvaruhandel får inte överstiga 500 m² per fastighet.

För Kungsängen 1 gäller detaljplan för del av Kungsängen mm (plannummer 1042J) som vann laga kraft 1988-02-23. Handel och industri med 10 meter byggnadshöjd är planens ändamål.

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

För berörd del av Pilgatan (del av Västerås 1:126) gäller detaljplan 853J och 1042J, ändamålet är lokalgata i båda. För Baldersgatan gäller 853J (del av Västerås 1:126), ändamålet är lokalgata.

Befintliga förhållanden

Ängsgärdet är ett handels- och industriområde. Fastigheten Sågklingan 6 är obebyggd sedan tidigare bebyggelse rivits för flera år sedan. Kungsängen 1 är bebyggd med flera byggnader där olika verksamheter är inhyrda, bebyggelsen ska rivas. Kungsängen 14 är endast bebyggd med Konsums gamla bageri som ska bevaras.

Pilgatan fungerar som lokalgata liksom Baldersgatan som dock främst är tillfartsgata till Coop.

Se föreslagen planavgränsning på karta och ortofoto.

Planområdets area uppgår till cirka 1,6 ha.



Ortofoto med föreslagen plangräns



Fågelperspektiv över planområdet och angränsande fastigheter

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande bedöms kunna ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken (MB) 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, ska därför upprättas enligt kraven i plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 34 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats projektets relativa storlek (cirka 200-400 lägenheter), förekomst av markföroreningar och behov av efterbehandlingsåtgärder, olycksrisker på grund av närhet till farligt gods-leder och verksamheter i stadsdelen, eventuellt särskilda åtgärder för att klara luftkvalitetskrav och eventuellt särskilda åtgärder för att klara riktvärden för buller från väg och järnväg samt verksamheter. Vidare har beaktats eventuell påverkan på Mälarens vattenkvalitet och eventuellt särskilda åtgärder för att klara vibrationer från vägtrafik samt bedömning av de sociala konsekvenserna. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet.

Samråd med Länsstyrelsen pågår om behovsbedömningen.

Bedömning/analys

Planens syfte stämmer överens med Västerås översiktsplan 2026 att Ängsgärdet är ett framtida centralt förnyelseområde som ska utvecklas till en stadsdel med bostäder, arbetsplatser, parker och mötesplatser. Planens syfte stämmer också överens med Utredning för Pilgatan, Ängsgärdet, godkänd maj 2014. Utredningen innehåller ett stadsbygg-

nadsförslag för Pilgatan som gata och stadsrum med vägledning för utformningen av Pilgatan och bebyggelsen på de fastigheter som ingår i detaljplanen. Av utredningen framgår vilka utredningar som behöver tas fram som underlag för arbetet med detaljplanen.

Detaljplanen inleder omvandlingen av stadsdelen Ängsgärdet till en stadsdel med bostäder som huvudändamål.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det som möjligt att pröva bostäder som huvudändamål på Sågklingan 6, Kungsängen 1 och Kungsängen 14 utom för Konsums gamla bageri som har bevarandevärde. Möjlighet till verksamheter i bottenplan ska skapas mot Pilgatan i bostadshuset. Verksamheter som kan prövas är centrumändamål. Skoländamål bedöms även kunna prövas.

Bageriet bedöms som möjligt att pröva för centrum- och skoländamål.

Med ändamålet centrum menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I centrumändamål ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera.

Centrumändamålet som är brett och flexibelt bedöms lämpligt att helt ersätta tidigare ändamål för verksamheter på fastigheterna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det som möjligt att samtidigt pröva en ny utformning av Pilgatan och eventuellt Baldersgatan.

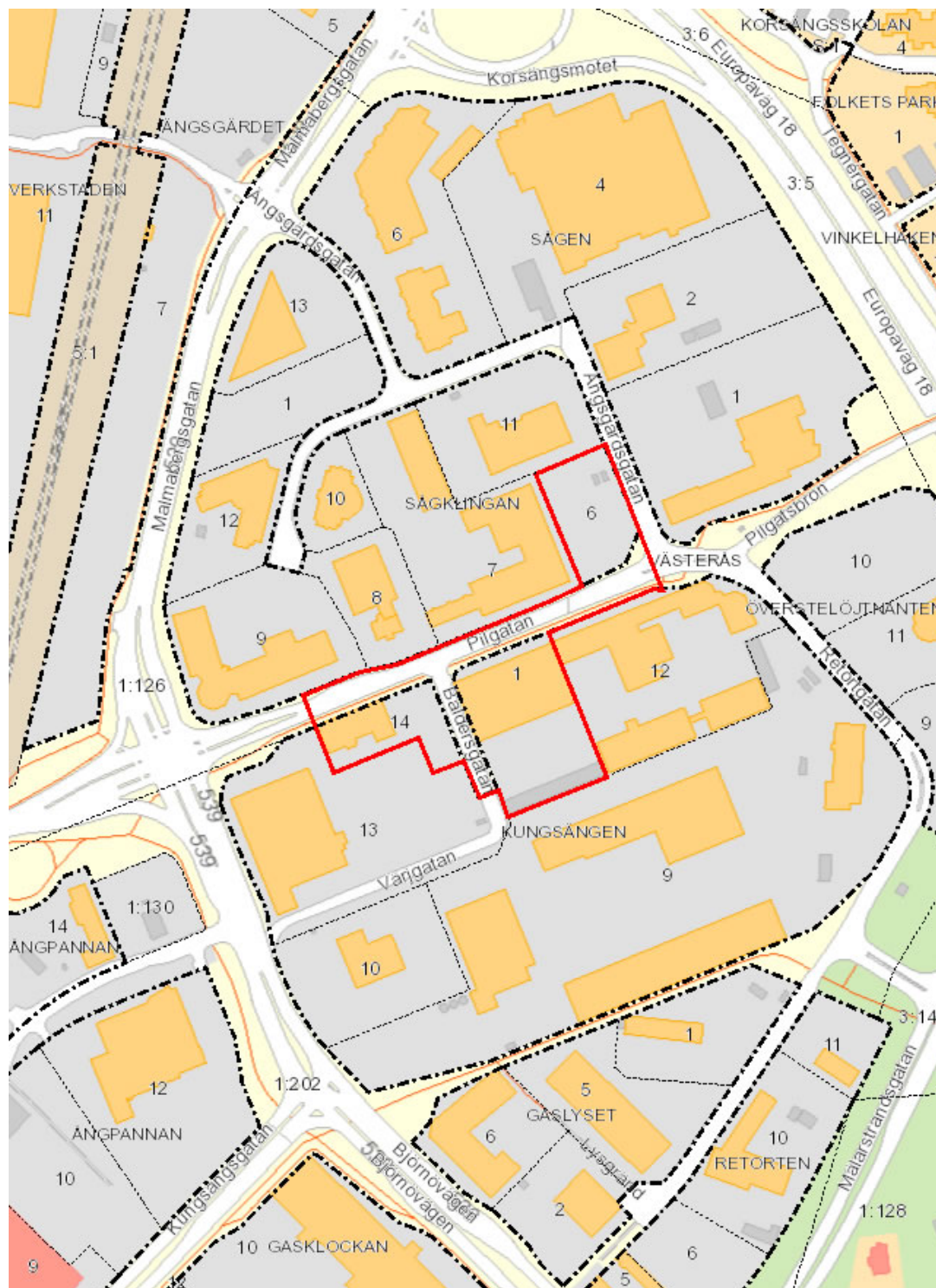
Detaljplanen för Sågklingan 7 och detaljplanen för Kungsängen 1 m fl ska samordnas så att en lämplig kvarters- och gatustruktur tillskapas som fungerar för den framtida utvecklingen av Ängsgärdets omvandling till huvudsakligen bostadsområde.

Med de målsättningar, planeringsinriktningar och krav på utredningar för planområdet som är angivna bedöms förutsättningar finnas för att upprätta en detaljplan för Kungsängen 1 mfl.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Projektet prioriteras som ”nya viktiga bostadsprojekt” med prioriteringsordning 2. Detta innebär att en detaljplan beräknas antas av byggnadsnämnden kring årsskiftet 2015/2016.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta detaljplan för Kungsängen 1 mfl, enligt stadsbyggnadskontorets skrivelse, daterad den 2014-06-03.
2. Planens genomförande bedöms kunna ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6 kap 11 §. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, behöver upprättas enligt kraven i PBL 4 kap 34 §.
3. Detaljplanen för Sågklingan 7 och detaljplanen för Kungsängen 1 m fl ska samordnas så att en lämplig kvarters- och gatustruktur tillskapas som fungerar för den framtida utvecklingen av Ängsgärdets omvandling till huvudsakligen bostadsområde.
4. Planavtal ska upprättas mellan stadsbyggnadskontoret och Imperia Projektutveckling AB.



Översiktskarta med föreslagen plangräns