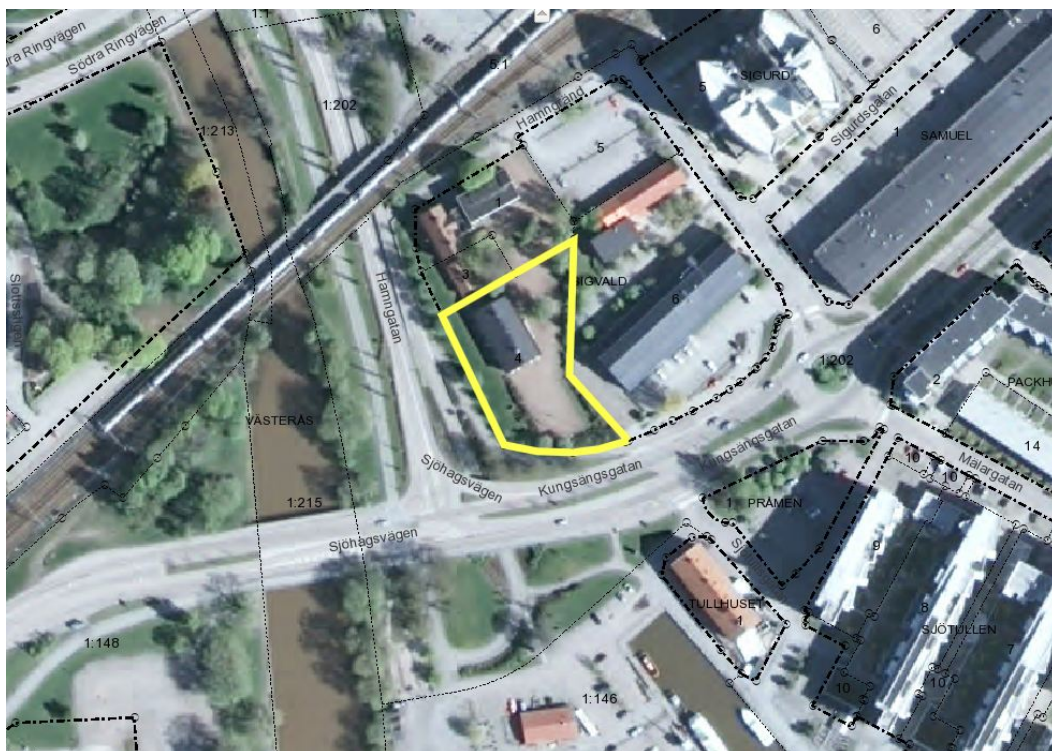




Byggnadsnämnden



Detaljplan för Sigvald 4, Östra Hamnen, Västerås

PLANUPPDRAG

Ansökan

Mälarnära Fastigheter AB har ansökt om planläggning av Sigvald 4, Östra Hamnen, Västerås.

Syfte

Syftet är att på den obebyggda delen av fastigheten bygga bostäder i centralt läge med närhet till stationen, centrum och Mälaren. I planansökan beskrivs en byggnation i 8-12 våningar som bedöms kunna innehålla ca 20-30 lägenheter. Byggnaden föreslås placeras på dagens parkering mellan Hamnkontoret och Kungsängsgatan.

Gällande planer

Översiktsplaner

Förslaget har stöd i Översiktsplan 2026, där det bland flera strategier för hållbar utveckling finns tre som är tillämpliga på detta projekt; Bostäder för alla, Bygg staden inåt och Kollektivtrafiknätet som ryggrad.

I Fördjupad översiktsplan för Stationsområdet (ÖP64) anges stadsbebyggelse, med funktionsblandad markanvändning, för kvarteret och fastigheten. Planillustrationen för området visar en ny möjlig byggnad på fastigheten Sigvald 4.

Det pågår arbete med framtagande av gestaltningsprogram för Stationsområdet, som beräknas antas sommaren 2014.

Detaljplan

Gällande detaljplan Dp 1429/J från 2001 medger en bred användning av fastigheten; innefattande Kontor, Småindustri och hantverk av icke störande karaktär, Handel i bottenvåningarna och Bostäder efter särskild prövning vid bygglov. Begränsningar i planen är ett u-område (Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) i fastighetens södra del, prickmark (Marken får inte bebyggas), samt begränsning av Byggnadshöjd till två våningar. Byggnaden (fd. Hamnkontoret) på Sigvald 4 får inte rivas och de kulturhistoriskt intressanta fasaderna får inte förvanskas.

Befintliga förhållanden

Fastigheten Sigvald 4 är belägen inom stadsdelen Munkängen (del ofta kallad Östra Hamnen), där Hamngatan möter Sjöhagsvägen/Kungsängsgatan och utgör drygt 3000 m².

Kulturmiljö är en mycket viktig aspekt i det kommande detaljplanearbetet. I den fördjupade översiktsplanen ingår en Kulturhistorisk inventering och värdering av Stationsområdet. Byggnaden på fastigheten, och på fastigheterna intill, har stora kulturhistoriska värden och det finns också identifierat ett kulturhistoriskt stråk genom fastigheten. Det anges som ett viktigt förhållningsätt att ”Byggnadernas volym är viktig för de kulturhistoriska värdena. Vid framtida förändringar bör dessa ses som överordnad ny bebyggelse”. Vad detta innebär för tillkommande byggnader i området måste därför utredas särskilt.

En annan viktig fråga i en detaljplaneprovning är buller från väg- och järnväg. Byggnadens föreslagna läge nära Kungsängsgatan förutses kunna ge svårigheter att klara riktvärdena för trafikbuller. Vidare måste riskfrågor utredas med hänsyn till närheten till järnvägen. Även behovet av parkering behöver studeras.



Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande kommer att innebära en påverkan på miljön, då område med betydande kulturhistoriska värden berörs. Planens genomförande bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken (MB) 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, skall därför upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen (PBL). Samråd har skett med Länsstyrelsen.

Bedömning/analys

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det finns förutsättningar för att i en detaljplan pröva möjligheten att bygga nya lägenheter på fastigheten.

Stor vikt skall läggas vid gestaltning. Även behovet av parkeringsplatser för de nya lägenheterna, samt parkering i närområdet och angöring till området är viktiga frågor, som kan kräva särskilda utredningar. Planområdet är beläget inom det så kallade Stationsområdet och kan komma att innefattas i gatukostnadsberäkningar.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och har prioritet 3 enligt Byggnadsnämndens prioriteringslista (1-7).

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta detaljplan för Sigvald 4, enligt stadsbyggnadskontorets skrivelse, daterad den 2014-04-14.
2. Planens genomförande bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6 kap 11 §. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, behöver därför upprättats enligt kraven i PBL 4 kap 34 §.
3. Planavtal ska upprättas mellan stadsbyggnadskontoret och Mälarnära Fastigheter AB.

Hans Larsson
planchef

Felix Blomstergren
Lovisa Gustavsson
planhandläggare