Detaljplan för Sågklingan 6, Ängsgärdet, Västerås
Dp1921

PLANBESKRIVNING
2020-05-29
LAGAKRAFTHANDLING
Standardförfarande
Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad
Diarienummer 2019/00248

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

VÄSTERÅS STAD

Innehållsförteckning

INLEDNING 3

PLANFÖRSLAG 4
- Övergripande gestaltningsidé 4
- Bebyggelse 4
- Mark och vatten 6
- Infrastruktur 6
- Risker och störningar 7

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 9
- Organisationsfrågor 9
- Fastighetsrättsliga frågor 9
- Tekniska frågor 9
- Ekonomiska frågor 9

KONSEKVENSER 10
- Miljökvalitetsnormer 10
- Miljökonsekvenser 10
- Hållbarhetsbedömning 10

FÖRUTSÄTTNINGAR 11
- Tidigare ställningstaganden 11
- Platsanalys 11
- Bebyggelse 11
- Mark och vatten 12
- Infrastruktur 12
- Risker och störningar 12

Inledning

Syfte

Syftet med planen är att utöka användningen från bostäder med centrumverksamhet i bottenvåningen till att omfatta bostäder, vård och centrumverksamhet. Detta för att möjlliggöra verksamhet för äldreomsorg i bebyggelsen.

Ägoförhållanden

Fastigheten Sågklingan 6 ägs av Klangsågen Mark AB (Nils Ludvigssons Fastigheter AB).

Huvuddrag

Planen innefattar ca 2200 kvm kvartersmark och ger möjlighet till ca 90 lägenheter för äldreboende med tillhörande servicelokaler.

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade §162, 2019-06-12, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Gällande detaljplan för Sågklingan 6 vann laga kraft 2017-03-28. Genomförandetiden är 15 år från laga kraftdatum.

Planhandlingar

- Plankarta med illustrationsplan och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar

Till stor del hänvisar denna planbeskrivning till de utredningar som tillhör **Dp1845**, för Kungsängen 1 m.fl., laga kraftvunnen 2017-03-28.

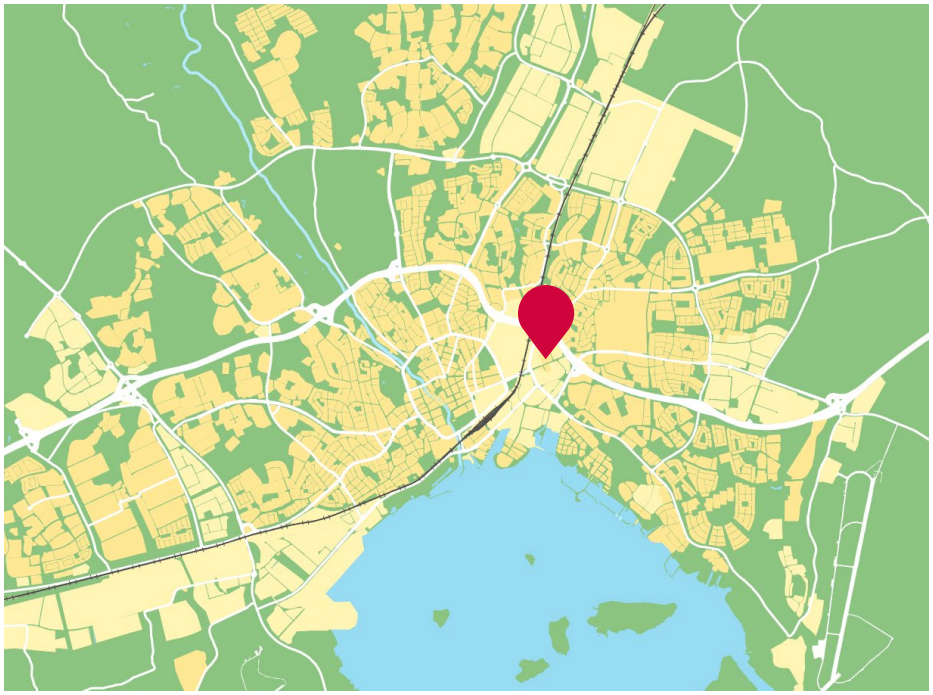
- *PM trafik Sågklingan 6,* Tyréns 2019-11-20
- *Solstudie Sågklingan 6*, Axeloth arkitekter, 2019-11-18
- *PM - Buller,* SWECO 2020-01-29

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utarbetats som byggherreplan av plankonsult Kaisa Diurson för Axeloth arkitekter i samarbete med Nils Ludvigssons Fastigheter AB och kompetenser från Västerås stad och fastighetsägare.

Läge

Planområdet ligger i en del av kvarteret Sågklingan 6, och begränsas av Myggbo-vägen i norr och Ängsgärdsgatan i öster. Storlek på planområdet är ca 2200 kvm.



Planens läge i Västerås.

Planförslag

Planförslaget innebär att användningen inom fastigheten utökas från BC_1, bostäder med tillåten centrumverksamhet i bottenvåningen, till BC_1D, vilket möjliggör bostäder, vård och /eller centrumverksamheter inom planområdet.

Övergripande gestaltningsidé

Visionen för området lades fast i Utredning för området kring Pilgatan, Ängsgärdet, godkänd av byggnadsnämnden 2014-05-22 § 103. Som stadsstruktur valdes kvartersstaden. Bebyggelsemönstret skapar två fördelar som särskilt ska eftersträvas, dels tysta lugna innergårdar dels stadsmässighet med slutna, väldefinierade gaturum. I visionen är en variation av bebyggelsens höjder är viktigt. Genom att variera fasadens färg, material och utformning samt även taklutning uppnås variation i områdets bebyggelse.

Bebyggelse

Bebyggelse

Ändringen av en del av Dp1845 syftar till att komplettera det tänkta bostadsområdet med ett äldreboende inom kvarteret Sågklingan 6. Det är ett bra läge i Västerås stad, inom stadsdelen Ängsgärdet som på sikt ska utvecklas från industrimark till bostadsområde med centrumfunktioner. Det finns inte heller några befintliga äldreboenden i närheten. En större funktionsblandning på stadsdelsnivå förespråkas också i *Beskrivning av sociala konsekvenser*, en bilaga till Dp1845.

Områdets närhet till kommunikationer, service och Västerås centrum gör att området lämpar sig för äldreboende. Planen tillåter även i fortsättningen bostäder och centrumverksamhet för att ge möjlighet till ökad service i området **(BC_1D)**.

Den planerade bebyggelsen inom planområdet innefattar ca 8150 kvm ljus BTA, med ett äldreboende om ca 90 lägenheter med tillhörande servicelokaler.

Gestaltningsidé äldreboende

Byggnaden ligger i nordöstra hörnet av ett kvarter som i övrigt kommer att bebyggas med bostäder. Äldreboendet får en solbelyst gård i sydvästläge om ca 545 kvm. Mot gården lokaliseras boendets gemensamma ytor och avdelningarnas huvudbalkong. Gården utformas med en variation av rumsligheter och aktiviteter. Här finns bl. a. en mindre boulebana, odlingslotter, ett vattenspel, skuggade och solbelysta sittplatser, en berså och ett lusthus. Om gårdsytan inte skulle vara tillräcklig så ger detaljplanen möjlighet att anlägga en, från fasadliv något indragen, takterrass.

Äldreboendets huvudentré är belägen i hörnet av Ängsgärdsgatan och Myggbovägen. Detta aktiverar fastighetens hörn mot gatan. På Myggbovägen kommer det finnas möjlighet för avhämtning och lämning. En sittplats ordnas intill huvudentrén för väntande.

För att ansluta till detaljplanen Dp1845, så har detta planarbete tagit fasta på de ambitioner som uttrycks där; en upplevelserik stadsmiljö, fasaders vertikala indelning, en variation i taklandskapet med olika takhöjder och exempelvis takkupor; en gatumiljö som erbjuder variation utmed fasaden.

Fasadliven är rytmiskt uppdelade med burspråk som sträcker sig från våning två och bryter igenom takfoten. Detta delar in fasaderna i vertikala sektioner. Burspråkens fasadmaterial och/eller kulörer skiljer sig från den fasadmur som ligger mellan burspråken, för att ytterligare betona varje dels vertikalt utsträckta proportioner.

Sockelvåningen ges en annan karaktär än de ovanliggande våningarna i material och/eller kulör. Den har en sammanhållande gestaltning, men får underordnat en jämn rytmisk indelning, som ett ”tempo” eller en takt, som delar in fasadsträckorna i sinsemellan urskiljbara delar. Ambitionen är att åstadkomma en upplevelserik gatumiljö. Bottenvåningarna får en mer varierad fönstersättning än våningarna ovanför, vilket är ett resultat av att rummen innanför är mer varierade i storlek och användning.

Perspektiv från norr. Illustration: Axeloth arkitekter

Byggnadernas höjd har ökats något för att möjliggöra de rumshöjder som krävs i ett äldreboende. Byggnadskropparna blir sju våningar mot både Ängsgärdsgatan och Myggbovägen i norr medan hörnbyggnaden, innehållande tekniska utrymmen, går upp till åtta våningar. Detta för att också skapa variation i höjder och taklandskap.

Det är i nuläget osäkert om takterrass kommer att anläggas, men plankartan anger att om så är fallet så ska den vara indragen minst 1,5 meter från fasadliv.

Av praktiska skäl behöver inlastning och sophämtning ligga i gatuplan och avses här inrymmas i lastplats inom fastigheten. Det blir därmed stora öppningar i fasaden som bör tas väl om hand för att skapa en tilltalande gatumiljö längs Ängsgärdsgatan. Även vissa åtgärder för att göra miljön för gångtrafikanter förbi lastintagets in- och utfart kan behöva göras, med exempelvis signalsystem och skyltar. Se bilaga, *PM trafik Sågklingan 6,* från Tyréns 2019-11-20.

Ytterligare ett soprum planeras mot Myggbovägen och gatuplaneringen utformas därför med angöring även här.

Parkering avses ordnas i underjordiskt garage, gemensamt för hela kvarteret. Infart till detta ordnas från Myggbovägen på kvarterets norra sida. En parkering för rörelsehindrade anordnas på Myggbovägen.

Fornlämningar

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

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till byggnadernas entréer, gård samt gång- och cykelvägar enligt gällande lagstiftning.

För att klara plankravet på att färdigt golv ska vara minst 20 cm över angränsande gata, så behöver höjdskillnaden mot gata lösas på lämpligt sätt. Vid entrén till äldreboendet tillåts ramp och trappa inom förgårdsmark enligt illustration nedan.

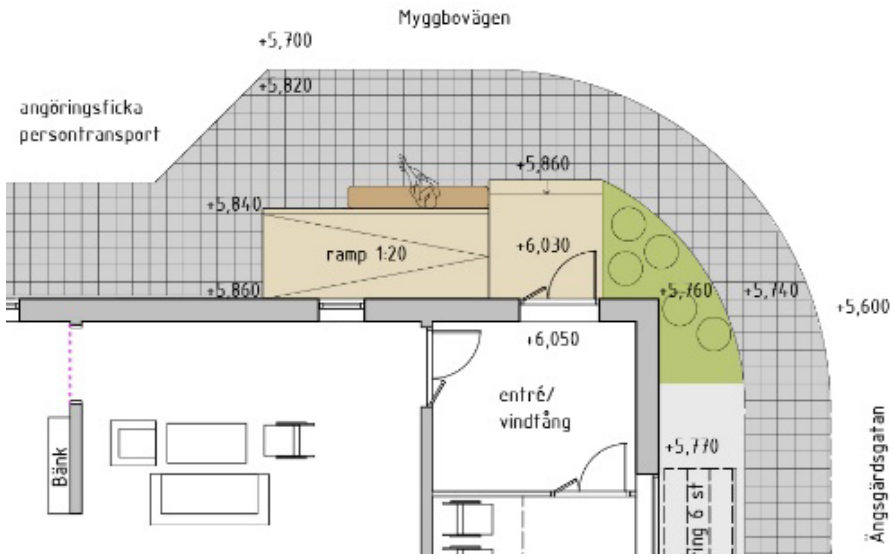


Illustration över möjlig entré till äldreboendet, med sittplats framför rampen.

Trygghet

Fasaderna mot Ängsgärdsgatan i öster och Myggbovägen i norr bör utformas med omsorg för att göra gatumiljön trygg och inbjudande. Entréer orienteras mot gatan och publika lokaler kan med fördel placeras i gatufasader.

Mark och vatten

Park och lek

Inom planområdet planeras gårdsytor för att tillgodose fastighetens verksamhet på bästa sätt.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan består marken av lera. Geoteknisk undersökning fordras och radonsäker grundläggning förutsätts.

Dagvatten

Dagvattenutredning + PM har tagits fram av Sweco, Västerås, 2016-05-23 och 2016-11-21.

Genomförda beräkningar av dagvattenflöden visar på att fördröjning av dagvatten inom området är nödvändig för att inte överstiga ett utflöde som motsvarar naturmark.

Att använda lokala lösningar där dagvatten utgör en del av områdets gestaltning och att samtidigt undvika skador på bebyggelse bidrar till att uppnå de mål som eftersträvas i Västerås dagvattenpolicy (Västerås stad, 2014).

Det är också viktigt att säkerställa att öppningar till planområdets innergård inte byggs för så att vatten kan rinna undan vid kraftiga regn. På så sätt säkerställs att planområdet inte översvämmas av intilliggande områden vid exempelvis ett 100-års regn. Samordnas med intilliggande bebyggelse.

Bestämmelsen från Dp1845 om att färdigt golv ska ligga minst 20 cm över angränsande gata, på grund av översvämningsrisk vid extremregn, tas med.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

Ett nytt sammanhängande gång- och cykelvägnät planeras inom hela området i och med det kommer också nya anslutningar till befintligt nät fordras. På Pilgatan kommer det nya gång- och cykelvägnätet ha god kvalitet och finnas på båda sidor. På Ängsgärdsgatan kommer ny dubbelriktad cykelväg att anläggas på den östra sidan.

Ny trafiklösning på Ängsgärdsgatan är under utredning och bör färdigställas i samband med exploatering inom planområdet.

Kvartersgatan norr om planområdet, Myggbovägen, avses utformas som enkelriktad gångfartsgata, i samband med exploatering av området.

Parkering och angöring

Parkering för bilar avses ordnas i parkeringsgarage under fastigheten, gemensamt med intilliggande bostadskvarter. Enligt Västerås *Vägledning för parkeringstal på äldreboenden 2019-01-14* så krävs ca 22 parkeringsplatser för bil för äldreboendet, innefattande både besökande och sysselsatta.

Markparkering för funktionsnedsatta avses anordnas i närhet till entrén på Myggbovägen.

En beräkning av cykelparkeringsbehovet, enligt kommunens norm, ger ett behov av 33 cykelplatser för besökande och sysselsatta inom äldreboendet. Detta behov tillgodoses i cykelrum i garaget, medan några cykelparkeringar bör ordnas på kvartersmark norr om planområdet för att få en närhet till entrén.

Kollektivtrafik

Planförslaget medför inga ändringar för kollektivtrafiken.

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbodar eller liknande. Verksamhetsavfall ska hanteras separat från hushållens avfall.

Skriften *Råd och anvisningar för avfallsutrymmen samt transportvägar* ska vara styrande vid planering av avfallslösning. VafabMiljö bör kontaktas inför projektering eller bygglovsförfarandet för dialog kring planering av avfallsutrymmet.

Risker och störningar

Trafikbuller

En utförlig bullerutredning gjordes i samband med Dp1845, vilken visar att planområdet är relativt bullerstört, framförallt med anledning av närheten till E18. Enligt bullerberäkningarna så ligger prognosen (år 2030) på de yttre fasaderna av de aktuella byggnadsdelarna på en ekvivalent ljudnivå på mellan 55 och 65 dB(A). Ljudnivåerna på gårdssidan ligger på ca 45-55 dB(A), förutom på de högre delarna där det ligger något högre. Man klarar därmed riktvärdena genom att bygga lägenheter med en ”tyst” sida, med minst hälften av bostadsrummen mot denna. För mindre lägenheter (under 35 kvm) så ligger riktvärdet på 65 dB(A), vilket betyder att det inte bör innebära utökade åtgärder för de lägenheter som planeras inom äldreboendet.

Nedersta våningen mot Ängsgärdsgatan har en ekvivalent nivå av 65-70 dB(A), vilket innebär att om bostäder ska inrymmas i denna våning så måste bullerdämpande åtgärder vidtagas.

En kompletterande bullerutredning, *PM – Buller* (SWECO 2020-01-29), har genomförts efter samråd för att kontrollera bullernivåerna på innergården. När man stänger kvarteret med bebyggelse, i större omfattning än tidigare, så visar resultaten att riktvärden på ekvivalent ljudnivå om 50 dB(A) för gård klaras.

Vibrationer i mark

Enligt jordartskartan består stora delar av området av postglacial finlera och den något grövre glaciala leran med mindre inslag av sandig morän och enstaka punkter med urberg i dagen. Detta ger en viss, om dock inte fullgod, möjlighet att bedöma markens känslighet för vibrationer. Dessa geotekniska förutsättningar ger marken en måttlig till stor förmåga att transportera markvibrationer.

Den planerade bebyggelsen ligger ca 200 meter från E18 och ca 275 m från järnväg. På kortare avstånd än 100 meter från trafikerat spår är risken uppenbar för starka vibrationsnivåer i marken, och upp till 300 meter från spår förekommer viss risk för starka vibrationsnivåer i marken. Vibrationsrisken bör beaktas vid grundläggning.

Farligt gods och skyddszoner

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet.

Planområdet ligger ca 170 meter från E18 som er en starkt trafikerad farligt godsled. Det ligger också en riskkälla i form av en gasledning samt en tank med brännbar gas ca 220 meter från planområdet.

Båda dessa riskkällor utreds i ”KVALITATIV RISKUTREDNING FÖR DETALJPLANER I ÄNGSGÄRDET (DP 1813 OCH DP 1814)” utförd av Sweco 2015-12-01. Riskutredningen påvisar att inga ytterligare åtgärder behöver utföras.

MBRs bedömning (2019-11-15) är att ett äldreboende kan uppföras inom fastigheterna Sågklingan 6 och 7 utan särskilda riskreducerande åtgärder.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Framkörningstider

Planen föreslår bostadsbebyggelse eller äldreboende i form av flerbostadshus i cirka sju våningsplan samt viss centrumverksamhet. 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 om 150 meter.

För planområdet på Sågklingan 6 finns närmaste brandpost belägen på Ängsgärdsgatan inom fastighetsgränsen. Det inbördes avståndet mellan brandposterna överskrider 150 meter varvid fler brandposter måste anläggas i området, förslagsvis längs infartsvägar från Pilgatan. Flödesmätning behöver utföras inom planområdet för att säkerställa ett flöde om 1200 l/min.

Inom planområdet för Sågklingan 7 finns en brandpost på Ängsgärdsgatan. Två brandposter finns också placerade längre bort på Ängsgärdsgatan samt en brandpost finns placerad vid Malmabergsgatan. Flödesmätning behöver utföras inom planområdet för att säkerställa ett flöde om 1200 l/min, inbördes avstånd mellan befintliga brandposter understiger 150 meter.

Förorenad mark

En översiktlig markutredning har utförts av Sweco, Västerås, 2015-11-30.

Marken inom fastigheterna Sågklingan 6 och 7 är undersökt vidare och en anmälan om avhjälpandeåtgärd har gjorts till miljö- och hälsoskydds-förvaltningen. Ett saneringsarbete pågår och enligt anmälan kommer marken att saneras så att riktvärdena för känslig markanvändning klaras.

Inför kommande markarbeten och byggnadsentreprenad rekommenderas utökad provtagning i befintligt rutsystem för klassificering av massor för vidare masshantering.

Vid schaktarbeten inom området ska personal på plats vara uppmärksam på att det finns förhöjda halter av föroreningar i marken och vidta lämpliga säkerhetsåtgärder som till exempel använda skyddshandskar och heltäckande klädsel. Det rekommenderas vidare att schaktmassorna från området inte ska användas på annan plats utan föregående kontroll av föroreningshalter.

Förorenade massor ska hanteras på ett miljöriktigt sätt. Den som äger eller brukar en fastighet och upptäcker en förorening är skyldig att underrätta tillsynsmyndigheten om föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa och/eller miljön (miljöbalken 10 kap 11 §). Schakt i förorenad mark är anmälningspliktig. Anmälan bör lämnas in till den lokala tillsynsmyndigheten i god tid innan eventuella schaktarbeten ska påbörjas.

Radon

Enligt jordartskartan består marken av lera. Geoteknisk undersökning fordras och radonsäker grundläggning förutsätts.

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.

Huvudmannaskap

Byggherren ansvarar för planens genomförande och bekostar all utbyggnad, för såväl byggnader som infrastruktur, inom kvartersmark. Mälarenergi anvisar förbindelsepunkter.

Ansvarsfördelning för genomförande

Enskilda fastighetsägare ansvarar för planens genomförande.

Avtal

I samband med antagande av detaljplan 1845 tecknades ett exploateringsavtal mellan dåvarande ägare till Sågklingan 6 och Kungsängen 1, Fastighets AB Ängsgärdet och Staden samt ägaren till Sågklingan 7, Pilhus AB. Avtalet reglerar bland annat byggherrarnas kostnader för ombyggnation av Pilgatan och Ängsgärdsgatan. Sedan avtalet undertecknades har Sågklingan 6 och Sågklingan 7 ombildats genom fastighetsreglering. Sågklingan 6 har också bytt ägare. I enlighet med exploateringsavtalet ska dock exploatörerna erlägga exploateringsbidraget till Staden även om de inte längre skulle vara ägare av delar eller hela objektet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen ny fastighetsbildning krävs för planens genomförande.

Tekniska frågor

Parkering

Erfordrad parkering (ca 22 p-platser) och viss cykelparkering för planområdets exploatering ska ordnas i underjordiskt parkeringsgarage inom bostadskvarteret inom Sågklingan 6 och 7, inom och i direkt anslutning till planområdet. Övrig cykelparkering löses inom fastigheten och på Myggbovägen i norr.

Markparkering för funktionsnedsatta avses anordnas i närhet till entrén på Myggbovägen.

Teknisk försörjning

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

Det inbördes avståndet mellan brandposter överskrider 150 meter varvid fler brandposter måste anläggas i området, vilket bekostas av exploatör.

Förorenad mark

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

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av byggherren.

Byggherren ansvarar för och bekostar projektering och utförande av byggnader, gemensamma ytor, ledningar och andra anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för exploateringens genomförande.

Konsekvenser

Miljökvalitetsnormer

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

Miljökonsekvenser

Länsstyrelsen har 2019-06-04 bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning för planförslaget inte är nödvändig.

Hållbarhetsbedömning

Samlad bedömning

En placering av äldreomsorg inom utvecklingsområdet Ängsgärdet gör att man får en mer blandad användning och en mer levande stadsdel dygnet runt. Etableringen medverkar till att fler människor rör sig i området dagtid och även att man får en bättre spridning på åldersfördelningen inom området.

I området kring Ängsgärdet finns ingen närliggande äldrevård. Det är samhällsekonomiskt fördelaktigt att sprida ut äldreomsorgen över olika stadsdelar, så att man får fler tillgängliga boenden i nära anslutning till bostadsområden.

Ändringen av detaljplanens användning, till att inkludera vård (D), förutsätts i övrigt inte påverka omgivningen nämnvärt.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för flyghinder. Detaljplanen föreslår ”högsta nockhöjd” som är 2,0-2,5 m högre än gällande detaljplan, Dp 1845. Denna högre ”högsta nockhöjd” bedöms inte påverka riksintresset eftersom gällande detaljplan, Dp 1845, tillåter en högsta nockhöjd om 35,0 m för en intilliggande byggnad.

Översiktliga planer

För detaljplaneområdet gäller ÖP 2026, Västerås översiktsplan 2026, antagen av kommunfullmäktige 2012-12-06 § 278. Ängsgärdet anges i översiktsplanen som ett framtida centralt förnyelseområde som ska utvecklas till en stadsdel med bostäder, arbetsplatser, parker och mötesplatser. Pilgatan anges ha förutsättningar för klustring av verksamheter. Funktionsblandning ska göras möjlig genom att bottenvåningar utformas för verksamheter. Detaljplanen överensstämmer med Västerås ÖP 2026.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan för Sågklingan 6 vann laga kraft 2017-03-28. Genomförandetiden är 15 år från laga kraftdatum

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2019-06-12 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

Planområdet är beläget i stadsdelen Ängsgärdet som är ett handels- och industriområde öster om stadskärnan mellan E18, Malmbergsgatan, Björnövägen och Mälarstrandsgatan. I planområdet ingår fastigheten Sågklingan 6, som är en del av en nyligen antagen detaljplan 1845 för Kungsängen 1 m.fl. Denna nya detaljplan medger med fem nya bostadskvarter en förändring av strukturen i området, från gles industribebyggelse till tätare stadsstruktur.

Planområdet gränsar mot Ängsgärdsgatan, som är under utredning för ändrad utformning. Pilgatan i söder avses bli en huvudled kantad med verksamheter, medan Ängsgärdsgatan avses bli något smalare. Båda gatorna avses rustas för en säkrare gång- och cykeltrafik.

Bebyggelse

Bebyggelse

Enligt gällande detaljplan (laga kraft 2017-03-28) är användningen inom fastigheten BC_1 - bostäder med tillåten centrumverksamhet i bottenvåning.

Fastigheten är idag obebyggd och tidigare bebyggelse revs för ett antal år sedan. Även på grannfastigheterna Sågklingan 7 och Kungsängen 1 är bebyggelsen riven.

Ängsgärdets industriområde skapades efter att äldre bostäder rivits och i samband med den nya trafiklösningen för E18. Detaljplanering för omvandling från bostadsområde till industriområde skedde på 1960-talet. Den nuvarande dragningen av E18 färdigställdes 1971. Våningsantalet varierar mellan ett och sex och byggnadshöjden är varierande. Bebyggelsens användningssätt är enbart verksamheter med undantag för ett enstaka bostadshus. Den mest påtagliga verksamheten i området är VL:s bussdepå. Den största byggnaden är den nedlagda Postterminalen.

Den bebyggelse som planerats i anslutning till planområdet kommer på sikt att bli en del av Ängsgärdets centrala delar. Här ska bostäder och olika centrumfunktioner och på sikt en förskola sätta liv på området kring en idag ganska slumrande Pilgatan. Skalan för den tänkta bebyggelsen ligger på 4-7 våningar med några högre solitärer utmed Pilgatan.

Fornlämningar

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

Skyddsrum

Skyddsrum finns ej inom fastigheten.

Mark och vatten

Park och lek

Ängsgärdet är idag ett handels- och industriområde som saknar grönområden. Fördjupad översiktsplan påbörjas för hela Ängsgärdet år 2017. Den fördjupade översiktsplanen ska inkludera grönytor enligt målsättningen i Västerås översiktsplan 2026. Ängsgärdet anges som ett framtida centralt förnyelseområde som ska utvecklas till en stadsdel med bostäder, arbetsplatser, parker och mötesplatser.

Det finns inga offentliga lekplatser inom planområdet.

Torg

Inom Dp1845 för Kungsängen 1 m.fl. planeras några mindre torgbildningar i närheten, längs Pilgatan.

Geotekniska förhållanden

Marken är i stort sett helt plan och består av uppfylld mark belagd med grus och asfalt. Enligt jordartskartan består marken av lera.

Dagvatten

Dagvattenledning finns i området.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

Den separata gång- och cykelbana som idag finns på Pilgatans södra sida är ett av stadens huvudcykelstråk. På båda sidor om gatan finns relativt breda trottoarer. Cyklister och fotgängare rör sig i båda riktningarna både på gång- och cykelbanan på gatans södra sida och på trottoaren på norra sidan.

Ängsgärdsgatan idag är en bred matargata för industriområdet norr om planområdet. Trottoarer finns, men ingen separat cykelbana.

Kollektivtrafik

Pilgatan trafikeras av stadslinje 1. Linjen har hög turtäthet och långt trafikdygn som passar för oregelbundna arbetstider. Restiden från centrum är cirka 5-10 minuter.

Järnväg

Järnvägen är belägen ca 270 meter från närmsta fastighetsgräns.

Teknisk försörjning

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

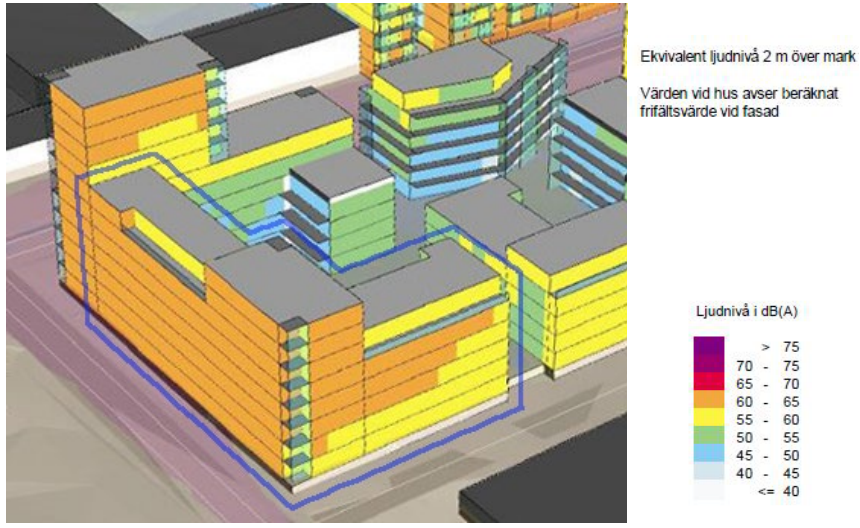
Risker och störningar

Trafikbuller

En utförlig bullerutredning gjordes i samband med Dp1845, vilken visar att planområdet är relativt bullerstört, framförallt med anledning av närheten till E18. Enligt bullerberäkningarna så ligger prognosen (år 2030) på de yttre fasaderna av de aktuella byggnadsdelarna på en ekvivalent ljudnivå på mellan 55 och 65 dB(A). Nedersta våningen mot Ängsgärdsgatan har en ekvivalent nivå av 65-70 dB(A). Ljudnivåerna i denna bullerutredning ligger på gårdssidan på ca

45-55 dB(A), förutom på de högre delarna där det ligger något högre. I dessa högre delar avses lägenheter som är mindre än 35 kvm byggas, och man klarar då riktlinjerna.

Planområdet med blåmarkerade huskroppar.



Byggnader inom planområdet markerade med blå linje.

Vibrationer

Vibrationsnivåerna i marken uppkommer genom att tåget sätter marken under spåret i rörelse. Vibrationernas storlek ökar med tågets vikt och hastighet. Sträckan kommer enligt prognos att trafikeras av 36 godståg Signalerad hastighet för godståg är 90 km/h. Sträckan trafikeras även, enligt prognosen, med 200 persontåg av typ X40 och X50. Hastigheten för dessa är högre än godstågen, 100 km/h, men eftersom tågets totalvikt bedöms vara lägre än ett vanligt godståg gör Sweco bedömningen att vibrationsnivåerna från dessa kommer att vara lägre än från de tyngsta godstågen.

Slutsatsen blir att tunga transporter förekommer i stor omfattning och i hög hastighet. Den planerade bebyggelsen ligger ca 275 m från järnväg. På kortare avstånd än 100 meter från trafikerat spår är risken uppenbar för starka vibrationsnivåer i marken, och upp till 300 meter från spår förekommer viss risk för starka vibrationsnivåer i marken.

Förekomst av tunga transporter på väg

I dagsläget trafikeras vägarna inom och runt planområdet av ett stort antal tunga fordon i form av transporter till industrier samt busstrafik till VL:s bussdepå. Med den nya användningen av området kommer andelen tung trafik att minska markant. Bussdepån avses flyttas år 2025 och postterminalen har efter bullerutredningens genomförande ersatts av verksamhet med en mindre andel tung trafik.

Farligt gods och skyddszoner

Mälarbanan (järnvägen) ligger på längre avstånd än 150 meter från detaljplaneområdet och bedöms därmed inte utgöra någon risk för detaljplaneområdet (Riskhantering i detaljplaneprocessen, 2006).

Björnövägen/Malmabergsgatan som passerar väster om detaljplaneområdet är som närmast 100 meter bort. Skyddsavstånd till denna typ av vägar är 100 meter och därmed bedöms risknivån vara acceptabel och inga åtgärder är nödvändiga.

Rekommenderat skyddsavstånd från E18 inom Västerås tätort är 100 meter. Inom 100-200 meter ska en riskbedömning utföras. I riskutredningen för Dp1845 (Sweco, 2016-07-07) så bedömdes risken som transporter av farligt gods på E18 utgör för det aktuella detaljplaneområdet som acceptabel utan vidare skyddsåtgärder.

Förorenad mark

En översiktlig markundersökning har utförts av Sweco, Västerås, 2015-11-30, i samband med framtagandet av Dp1845.

Utifrån resultat analyserade jordprov med avseende på metaller har halter över KM (känslig markanvändning) uppmätts inom Sågklingan 6. Metallhalter över KM finns i provpunkterna N13 och N11 som ligger i fastighetens östra del. Kopparhalten i ett jordprov från ruta N13 överskrider riktvärdet för MKM.

Tabell 5. Redovisning av analysresultat med avseende på metaller på fastighet Sågklingan 6. Halterna redovisas i mg/kg TS.

Sågklingan 6							
Provpunkt	K13	N13	N11	N9	M8	**KM**	**MKM**
djup (m)	0-0,5	0,5-1,0	0,5-1,0	Botten 1,0	0-0,5		
mg/kg TS							
Arsenik, As	< 2,0	< 2,0	6.5	< 2,5	< 2,0	10	25
Bly, Pb	16	75	70	44	25	50	400
Kadmium, Cd	< 0,20	0,89	<0.30	< 0,20	< 0,20	0,5	15
Kobolt, Co	5,1	3,7	10	7,1	3,7	15	35
Koppar, Cu	30	360	64	38	69	80	200
Krom, Cr	26	13	39	41	14	80	150
Kvicksilver, Hg	0,01	0,018	0.31	0,22	0,027	0,25	2,5
Nickel, Ni	15	8,5	21	20	8,7	40	120
Vanadin, V	29	25	56	52	22	100	200
Zink, Zn	75	340	120	150	150	250	500

Tabell ur Swecos markundersökning.

Genomförd miljöundersökning är utförd med stickprov som är riktade till där förorening misstänkts skulle kunna finnas. Det kan inte uteslutas att förorenad jord kan påträffas på andra platser när jord friläggs.

Grundvattnet inom det aktuella området rör sig i lerlager med en varierande mäktighet om ca 5-10 meter. Lerans hydrauliska konduktivitet anges generellt vara 10-9 -10-12 m/s vilket ger en generell strömningshastighet på 0,001 m/år9 (9 Naturvårdsverket, Mifo, Rapport 4918). Utifrån idag tillgängligt underlag och ovanstående resonemang bedöms spridningsförutsättningarna för föroreningar i grundvattnet mot Mälaren som relativt små.

Inga brunnar för vattenuttag finns i närområdet enligt SGU:s brunnsarkiv.

Radon

Enligt jordartskartan består marken av lera. Ingen radonmätning är genomförd i området och bör göras i samband med exploatering.