



VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

DP 1828



Detaljplan för Kungsljuset 2, Gideonsberg, Västerås

2015-12-08 , rev 2016-03-08

dnr: 2015/542-BN

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

PLANPROCESSEN

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under samrådsskedet för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten. I antagandeskedet antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Beslut om att planförslaget ska skickas ut på samrådsremiss togs av byggnadsnämnden juni 2015. Samråd skedde under en del av juni samt juli och augusti. Efter samrådsskedet sammanfattades inkomna skrivelser i en samrådsredogörelse. Det reviderade planförslaget ställdes sedan ut för granskning under januari/februari 2016.

Detaljplanen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden/kommunfullmäktige i mars 2016.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Följande utredningar har tagits fram som underlag för planarbetet. De förvaras på byggnadsnämndens expedition och kan beställas därifrån;

- MKB- Miljökonsekvensbeskrivning med beskrivning av sociala konsekvenser (Norconsult, 2015-02-27, reviderad 2015-05-15, reviderad 2015-12-08)
- Dagvattenutredning (WSP, 2014-02-24)
- Trafikbullerutredning (Ramböll, 2015-05-11)
- Arkeologisk förundersökning (Stiftelsen Kulturmiljövård, 2013)
- Geologisk undersökning (Kadesjös 1956)
- Kvicksilver undersökning (Structor, 2013-07-05)

Anna Paterek

Tel: 021- 39 25 27

Postadress:
Stadshuset
Stadsbyggnadskontoret
721 87 Västerås

E-post:
stadsbyggnadsforvaltningen@vasteras.se

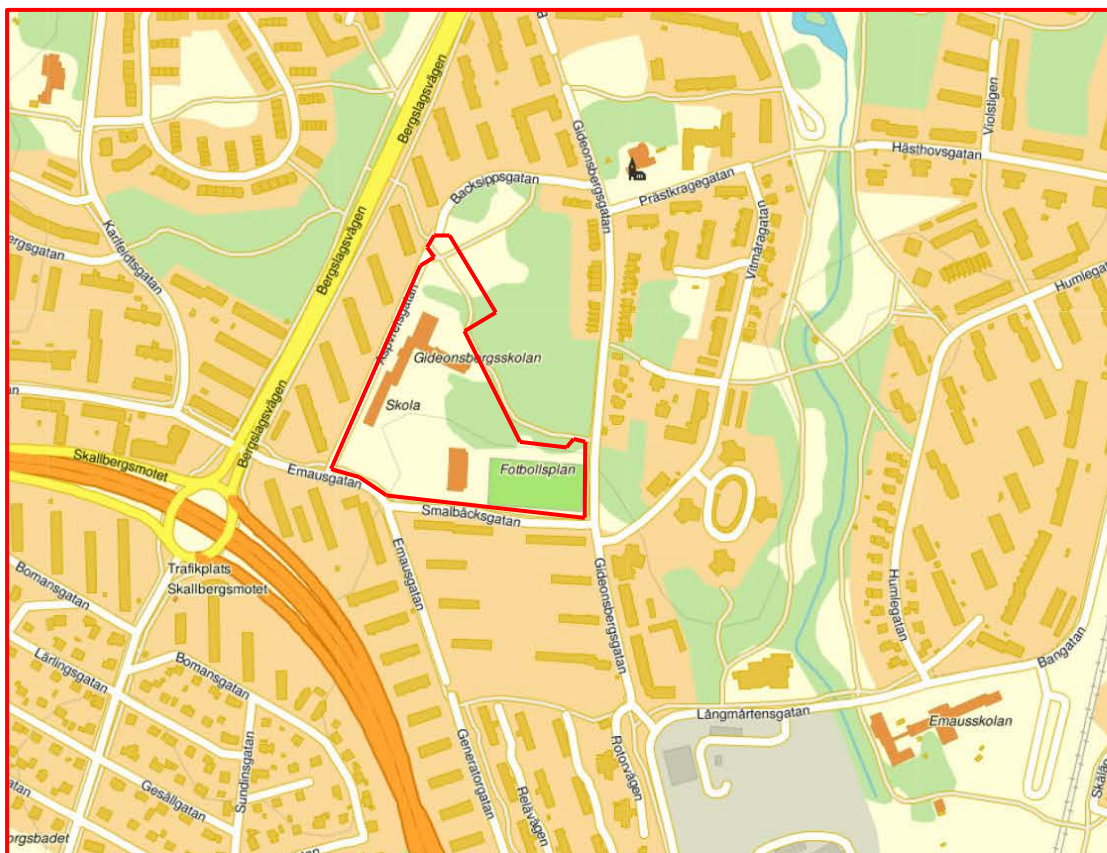
Hemsida: www.vasteras.se

Telefon:
Kontaktcenter: 021 – 39 00 00

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Fastighetsnämnden beslutade 2010-03-18 att begära en planändring för Kungsljuset 2, Gideonsberg, Västerås för att omvandla fastigheten med skolverksamhet till ett bostadsområde. Nämnden beslutade också att före det formella planarbetet gå ut med parallella uppdrag till tre arkitektkontor, för att belysa fastighetens olika möjligheter för bostadsbebyggelse.



Detaljplaneområdet

SYFTE

Planen syftar till att omvandla ett område för skolverksamheter till ett bostadskvarter. I området planeras nya byggnader med spännande triangulära former som samverkar med de framtida, diagonala stråken genom området. Flerbostadshus och fristående villor ska byggas. Tre intressanta och representativa för sin tid skolbyggnaderna ska bevaras och förvandlas till ett bostadshus där även andra verksamheter kan utövas. Två fristående skolbyggnader, matsalsbyggnaden och gymnastikbyggnaden, ska rivas för att ge plats för nya bostadshus. Planförslaget innehåller cirka 260 lägenheter och inom området ges möjlighet att bedriva skola, förskola samt andra bostadskomplement och stadsdelsservice. Planområdet ska genom lek- och mötesplatser integreras med Bergslagsparken vilket ger ett viktigt rekreativområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Detaljplanområdet ligger inte inom ett område som utgör riksintresseområde för kulturminnesvården enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Översiktliga planer

För området gäller översiktsplan ÖP 2026 antagen 2012.

Enligt översiktsplanen ska komplettering och förnyelse inom den redan byggda staden prioriteras. Potential till detta kan finnas i princip inom hela staden och området vid den nu nedlagda Gideonsbergsskolan är en mycket lämplig yta för komplettering med ny bebyggelse. Inriktningen är att den tillkommande bebyggelsen ska vara kvalitetshöjande och ett positivt tillskott i befintlig miljö ur såväl social som ekonomisk synpunkt.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner är PL 170 J och PL 118 K. För den största delen av fastigheten gäller detaljplan PL 170 som fastställdes 15 oktober 1952 och som fastställer planområdet som ett område för allmänt ändamål. För den norrvästra delen av fastigheten gäller detaljplan PL 118 K som fastställer den berörda marken inom fastigheten Kungsljuset 2 som allmän platsmark, park.

Fastighetsplan

För Kungsljuset 2 finns tomtindelningen 1980K-59/1953, antagen 1953-03-25. Tomtindelningen gäller numera som fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplan 1980K-P1952/180, ursprungligen antagen som stadsplan 1952-10-15. I och med antagande av ny detaljplan för området upphör den tidigare detaljplanen att gälla, och därmed även tillhörande fastighetsindelningsbestämmelser. Några nya fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte som nödvändiga för den nya detaljplanens genomförande.

Övriga berörda gällande planer och program

Utredningen "Det byggda kulturarvet" utpekar detaljplanområdet som en del av ett område med värdefull bebyggelsemiljö. Enligt "Bevarande program, Västerås stadsbebyggelse" från 1985 gränsar detaljplanområdet med ett område som utgör en sådan värdefull miljö att särskild hänsyn skall tas till områdets egenart.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2015-06-02 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Kungsljuset 2.

Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret i samråd med Länsstyrelsen har tagit ställning till att detaljplanen ger en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken och en miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, ska därför upprättats enligt kraven i PBL 4 kap 34 §. Planen medför bebyggelse av stor omfattning och dess påverkan är svåröverblickbar, därför utförs även fördjupade studier avseende planens sociala och kulturella konsekvenser.

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att utreda hur befintliga byggnader i kvarteret Kungsljuset kan utvecklas för en ny användning samtidigt som man tar tillvara på dessa byggnaders karaktär och arkitektoniska kvalitet. Vidare är det viktigt att ny bebyggelse placeras och utformas i samspel med den omgivande bebyggelsemiljön.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget i mitten av stadsdelen Gideonsberg med närhet till både centrum och de större arbetsplatsområdena i norr, Finnslätten och Tunbytorp. Planområdet är ca 38500 kvm stort och omfattar fastigheten Kungsljuset 2 med totalyta 35612 kvm och en liten del av fastigheten Västerås 4:90.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Kungsljuset 2 samt fastigheten Västerås 4:90 ägs av Västerås kommun.

OMRÅDESSTRUKTUR

Västerås stadsbebyggelse är i komplexitet, kvalitet och fullständighet ett enastående exempel på det moderna stadsbyggandet i Sverige. Mellan åren 1951 till 1975 byggdes i Västerås drygt 33 000 lägenheter, det är mer än 50 % av det totala antalet lägenheter år 2000. Det som byggdes är generellt sett av hög kvalitet, sett såväl till den enskilda byggnaden som till de olika bostadsområdena.

Utanför Västerås centrala delar förekommer alla typer av stadsstrukturer utom kvarterstaden. Dominerande är en klassisk svensk förstadsbebyggelse med lamellhus i park- och skogsmark, byggda kring gemensamma, öppna gårdar. Byggnaderna runt Kungsljuset 2 är dels tre- till fyra vånings-lamellhus, dels 10 våningar höga punkthus. Kring fastigheten finns även enfamiljshus och radhus.

Kulturmiljö

I Gideonsberg är det främst kvartersstruktur med dess rumskvaliteter som är mest framträdande. Bebyggelsen är huvudsakligen uppförd under 40- och 50-talet och stadsdelen besitter mycket av de rumskvaliteter som är typiska för den perioden. Byggnaderna samspelar med varandra i skickligt varierade sättningar, som både ger skydd och genomsikt, vartefter man rör sig inom området.

Byggnaderna har också ett varsamt förhållande till sin naturliga omgivning. I sin detaljutformning är dock byggnaderna i många fall kraftigt förvanskade genom tilläggsisolering och utbyte av fönster, dörrar och balkonger. Alla de ursprungliga detaljerna gav husen deras särskilda karaktär. I stadshalvan öster om Emausbäcken finns idag fortfarande ett större bestånd byggnader bevarade i ursprungsskick, eller näst intill ursprungsskick. Bebyggelsemiljön i stadsdelen Gideonsberg har bedömts som värdefull och flera kvarter även som mycket värdefulla och är skyddade enligt PBL 3kap 12§. Utmed Emausbäckens dalgång finns ett vackert parkstråk, Mårtens Hage, som är väl sammanhållet från norr till söder. Bebyggelsen är placerad som hus i park, lagda glest inom rymliga kvarter som åtskiljs av stråk med natur och parkmark.

Bebyggelsen består företrädesvis av hus i puts eller tegel med sadeltak. Kännetecknande är den enkla och uttrycksfulla arkitekturen där särskild omsorg lagts vid detaljer. Flera av husen är dock kraftigt förvanskade på grund av tilläggsisolering, byte av fönster, dörrar och så vidare. Nya bostadshus har tillkommit på senare år i form av punkthus och radhus. Bebyggelsemiljön i Gideonsberg är en del av ett område med värdefull bebyggelsemiljö och innehar skydd enligt PBL 8 kap 13 §.



Befintlig bebyggelse i stadsdelen Gideonsberg



BEFINTLIG BEBYGGELSE

Bostäder

Stadsdelen Gideonsberg har en blandad bebyggelse med både villor, radhus och flerfamiljshus. Flerfamiljshusen är i form av lameller, huvudsakligen i tre våningar men även högre förekommer, samt stjärn- och punkthus, 9-10 våningar höga. Bebyggelsen är huvudsakligen uppförd under 40- och 50-talet och stadsdelen innehar mycket av de rumskvaliteter som är typiska för den perioden.

Nya bostadshus har tillkommit på senare år i form av punkthus och radhus och villor. Befintlig bebyggelse inom kv. Kungsljuset 2 består av skolbyggnad som omfattar 4 st. avlånga och sammankopplade huskroppar. Tre av dem är placerade längst Aspvretsgatan och en förbindelsegång leder till den fjärde, tvärplacerade matsalsbyggnaden. Byggnaderna som är från slutet av 1940-talet inrymde en högstadieskola, Gideonsbergsskolan, och har ända fram till nu används för undervisning. Husen är byggda i tegel, har mellan 2-4 våningar och är i behov av renovering. I den södra delen av planområdet finns en gammal gymnastikbyggnad i mycket dåligt skick. Skolverksamheten på fastigheten Kungsljuset 2 har upphört på grund av ett sviktande elevunderlag.

Aspvretsgatan, Skolbyggnader – vy från gården

Skolbyggnader – vy från Aspvretsgatan





Gymnastikhallen som ska rivas

Offentlig och kommersiell service

Stadsdelen har inget samlat centrum utan mindre butiker och verksamheter återfinns i bottenplan på flerfamiljshuset vilket skapar en mångfald i området. I närheten till planområdet, västerut, på ca 200 m avstånd finns ett lokalt centrum vid Emausgatan som är väl försörjt med service. Där finns en ICA Steéns-butik, en matvaruaffär, banker, pizzerior, enklare restaurang, apotek, frisörsalong och en busshållplats. Mitt emot planområdet, tvärs över Emausgatan finns Runes Café och frisör- och fotvård salonger. På ca 400 m avstånd sydost om planområdet finns dagligvarubutik ICA-ettan. Vid hörnet av Gideonsbergsgatan och Långmårtensgatan finns Gideonsbergsgillen samt Nya Gideonsbergs blomsterbutik. Sydost om planområdet, på ca 450 meter avstånd, finns Emausskolan (grundskola, åk F-5) och Emaus förskola. Skolan kan nås via en gång- och cykelväg längs med Långmårtensgatan. Norr om planområdet på ca 300 m avstånd finns en hemtjänstexpedition, Servicehuset Gideonsberg och Gideonsbergskyrkan. 400 m norr om planområdet på Blomstergatan ligger Gideonsbergspuben.

MARK OCH VEGETATION

Grönstruktur

Grönstrukturen inom Gideonsberg utgörs främst av det vackra parkstråket Mårtens hage som sträcker sig i nord-sydlig riktning genom stadsdelen. Stråket är utpekad som ett värdefullt grönt område med goda kvalitéer i översiktsplanen för Västerås. Emausbäcken, som rinner genom Mårtens hage och sedan fortsätter söder ut längs med kvarteret Isolatorn, är utpekad som en mycket värdefull vattenlänk. Planområdet gränsar i norr mot en liten parkyta och i nordost mot en skogsyta som tillsammans utgör Bergslagsparken. Gränsande mot tomten i nordost finns ett kuperat skogsparti med ett stort inslag av fornlämningar; skogspartiet går delvis in på tomten. Inom Gideonsberg råder brist på natur och parkmark och den närmaste stadsdelskogen ligger mer än 1 km därifrån. Västerås stad har som mål att alla västeråsare ska ha tillgång till gröna områden av god kvalitet i anslutning till sin bostad.

Målet är att det ska finnas tillgång till 50 kvm när- eller grannskapspark per invånare inom 300 m från bostaden och stadsdelskog ska finnas inom 800 m. I Gideonsberg finns det ca 40 kvm när- eller grannskapspark tillgängligt. Bara en mindre del av området består av hårdgjorda ytor. Större delen utgörs av olika partier med anlagda grönytor samt partier med bevarad natur. Trädraden och buskar inom planområdet innehåller en blandning av olika slag. I den västra delen av Bergslagsparken finns det ett trekantigt avsnitt som ligger mellan cykelbanan och norra delen av Kungsljuset 2. Där finns en liten dunge med bland annat tre ekar i en rad, några rönnar samt sly och buskage. Rönnar har ett stort naturvärde då de räknas som bärande träd och växter, dvs. deras bär har värde som näringskälla för fåglar och insekter. En av rönnarna har bohål för fåglar. Det finns ett begränsat naturvärde på ytan som dessutom är liten och isolerad. Rönnarna visar tecken på att de börjar närma sig slutet av sina livscyklar och har börjat släppa grenar. Ekarna är ännu för unga att innehålla riktigt höga naturvärden och de två yttersta ekarna har en dominerande ensidig tillväxt. Skulle man gallra emellan eller gräva runt rötterna finns det en mycket påtaglig risk att träden välter. Om träden ska sparas måste de beskäras innan gallringen och sedan måste grävarbeten ske på så sätt att rötterna inte blir skadade. Det är endast eken i mitten av raden som är tämligen rak. På östra sidan av Kungsljuset 2 ligger det en liten dunge på en kulle. Kullen är tämligen glest bevuxen och domineras av tall och björk samt några ekar. Det finns även några torrakor, lågor och en del sly. De naturvärden som finns här är knutna till den döda veden. Tallen och eken har utvecklingspotential för landskapsbild. Det finns fornlämningar i kullen och för att inte skada dessa är det bra om man utför reguljärt återkommande röjningar. Trädraden längs med Smalbäcksgatan innehåller en blandning av olika träslag. Det finns även en lönn med mistel vid Smalbecksgatan. Misteln är fridlyst i Sverige.

Geotekniska förhållanden och markradon

Geoteknisk undersökning är utförd.

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon. Enligt översiktlig geologisk karta består marken inom planområdet huvudsakligen av lera. Det finns även berg i den nordöstra och östra delen av området vilket gör att radonförekomst i marken kan förutsättas. Kompletterande grund- och radonundersökningar erfordras. Byggnader bör utföras på så sätt att grunden säkras mot radon såvida radonundersökningen inte visar på annat.

Förorenad mark

Structor Miljöteknik AB Kvicksilver utförde undersökning av spillvattensystemet på fastigheten Kungsljuset 2 då en tandläkarmottagning tidigare fanns i den norra delen av skolbyggnaden. Tandläkaremottagningen upphörde i början av 1990-talet varpå ombyggnationer utfördes i syfte att bedriva skolverksamheten i hela byggnaden. Slutsatsen från undersökningen är att inget kvicksilver kunde påvisas i de utfärda mätpunkterna och att inga rekommendationer avseende åtgärder för kvicksilver inför rivning/ombyggnation är motiverade. Om förorenad mark påträffas i samband med grävningsarbeten ska Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen underrättas.

Lokalklimat

Platsen har goda solförhållanden och är skyddad från östliga vindar tack vare ett stort parkområde som ligger granne med den östra delen av detaljplanområdet.

Västerås har en god luftkvalitet och kontinuerliga mätningar visar att halterna av luftföroreningar är förhållandevis låga vid en jämförelse med andra städer av liknande storlek. Tätortens läge i det flacka landskapet vid Mälaren gör att staden genomluftas väl. Uppvärmning med fjärrvärme och avsaknaden av tunga industrier i tätortens närhet bidrar också till relativt låga luftföroreningsnivåer.

Befintlig dagvattensituation

Idag sker uppsamling av dagvatten från asfalterade ytor via rännstensbrunnar. Takvattnet från skolbyggnaden går direkt ned på ledning. Dagvattnet från planområdet leds till dagvattenledningen i Smalbäcksgatan söder om området och sedan vidare i ledningar ner till Östra hamnen och ut i Mälaren. Dagvattenledningen samlar även upp vatten från omkringliggande områden. Genom området går en dagvattentunnel som avleder Emausbäcken i höjd med Herrgårdsstigen. Tunneln avleder dock inget vatten från planområdet. Idag finns inga kända problem med översvämningar eller andra dagvattenproblem i området.

FORNLÄMNINGAR

Kända fornlämningar finns i området. De flesta fornlämningarna är lokaliserade längst den nord-östra fastighetsgränsen och norr om planområdet. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Markingrepp får inte ske utan tillstånd från Länsstyrelsen. Eftersom fornlämningsförekomster kan komma att påverka förutsättningarna för byggnationen har Länsstyrelsen kontaktats med syfte att dessa utreds i ett tidigt skede.

En arkeologisk förundersökning har gjorts i anslutning till Gideonsbergskolan strax norr om Västerås stadskärna. Undersökning resulterade i den arkeologiska rapporten Kvarteret Kungsljuset 2. Stiftelsen Kulturmiljövård. Rapport 2014:27.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet avgränsas i väst av Aspvretsgatan i syd av Smalbäcksgatan och i öst av Gideonsbergsgatan. Gideonsbergsgatan är huvudgata genom stadsdelen. Hastigheten på Aspvretsgatan och den berörda delen av Gideonsbergsgatan är 30km/h. Hastigheten på Smalbäcksgatan är 40 km/h. Parallellt med Aspvretsgatan, ca 70 m från detaljplanområdet, löper Bergslagsvägen där hastigheten är reglerad till 60km/h. Bergslagsvägen är del av Riksväg 56, en viktig transportled både lokalt, regionalt och nationellt.

Gång- och cykelvägnät

Det finns goda möjligheter för gång- och cykeltrafik från och till planområdet då området är omringat av gång- och cykelvägar. Närmaste huvudstråken för gång- och cykeltrafik till Centrum går längs med Smalbäcksgatan, sen vidare Emausgatan och Generatorgatan eller utmed Kristiansborgsallén. Det finns dock flera gång- och cykelstråk som förbinder området med kringliggande stadsdelar och centrum.

Vid den nord-östra gränsen av planområdet löper ett gång- och cykelstråk. Stråket passerar

Bergslagsparken, som är allmän platsmark, men även delvis fastigheten Kungsljuset 2 vilken är kvartersmark. Detta stråk förbinder Bergslagsvägen med Gideonsbergsgatan och utgör en bra förbindelse till gång- och cykelvägnät i nord-sydlig riktning. Stråket är i nuvarande skick till största del belyst och asfalterat

Kollektivtrafik

Stadslinje 5 och 6 trafikerar Emausgatan respektive Gideonsbergsgatan/Långmårtensgatan med 15 minuters trafik under vardagar. Närmaste busshållplats (förutom för servicelinje 12) ligger på Bergslagsvägen ca 100 m från planområdets nordvästliga hörn. Där trafikerar även förortslinje 21 med 20-minuters trafik.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Det finns en väl utbyggd infrastruktur i den delen av staden och planområdet kan för det mesta anslutas till befintliga försörjningsystem. Exploatören bekostar all eventuell flytt av de befintliga ledningarna orsakad av exploatering.

Vatten och avlopp

Det finns VA-ledningar nedgrävda i gatorna i omedelbar närhet till området. Dock finns det inga vattenledningar längst Smalbäcksgatan. Anslutningar för vatten-och avloppsledningar finns.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet leds i nuläget från en servis till dagvattenledning i Smalbäcksgatan söder om området och sedan vidare i ledningar ner till Östra hamnen. Dagvattenledningen samlar även upp vatten från omkringliggande områden. Genom området går en nersprängd dagvattentunnel som avleder Emanusbäcken i höjd med Herrgårdsstigen. Det finns inga säkra höjduppgifter på tunneln inom fastigheten Kungsljuset 2 men troligen ligger den på ett djup 15-20 meter. Tunneln avleder dock inget vatten från planområdet. Idag finns inga problem med översvämningar eller andra dagvattenproblem i området.

Uppvärmning

I sydvästra delen av området korsar en relativ stor FV-ledning fastigheten. Denna ledning måste ges en ny sträckning vid utbyggnaden.

El

Det finns elnät och stadsnät framdragna till området.

Avfall

Det saknas en återvinningsstation för förpackningsavfall och returpapper i stadsdelen. En återvinningsstation inom kv. Isolatorn togs bort på grund av exploatering av detta kvarter.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet, trygghet

Marken inom planområdet är i huvudsak plan förutom en markant höjdskillnad i den östra delen av området. Planområdet är tillgängligt från omkringliggande gator och gångstråk.

Bebyggelsens utformning ska säkerställa god tillgänglighet och en säker och trygg utemiljö. Detta åstadkoms genom en medveten placering av entréer och belysning samt utformning av entréer, gårdar, grönytor och gång- och cykelvägar. Den nya bebyggelsen bidrar till att förbättra utbudet av tillgängliga bostäder med hiss inom Gideonsberg.

I den fortsatta planeringen av området ska nivåskillnaden mellan överbyggd gård och mark runt omkring särskilt detaljstuderas för att säkra tillgängligheten i området. Parkeringsgaraget under mark ska nås via trappa och hiss i berörda trapphus. För de som inte kan nå garaget via egna trapphus i byggnaden/gården ska det finnas särskild hiss eller ramper ner till garaget.

Störningar/Buller

Buller kan ha stora påverkan på människors hälsa och livskvalitet. Långvarig exponering kan leda till ökad stress som innebär försämrad koncentration samt förhöjd risk för hjärt- och kärlsjukdomar. Hur man upplever ljud är situationsberoende och varierar från person till person.

Planområdet påverkas först och främst av buller från trafiken på Bergslagsvägen och E 18. Även buller från trafiken på angränsande gator, Smalbäcksgatan Gideonsbergsgatan, Aspvretegatan samt Emausgatan har betydelse för ljudnivån inom detaljplanområdet.

Västerrås stad har gjort en kartläggning av buller utomhus enligt EU-direktivet 2002/49/EG. Denna strategiska bullerkarta (Västerrås stad 2012) för buller från fordonstrafik visar att den sydöstliga delen av planområdet, den sydliga och östliga sidan av gymnasiesalen samt området längs Aspvretegatan påvisar ekvivalentnivå under ett dygn (Leq) som överstiger 50 dB(A). Längs Emausgatan och i en smal remsa längs Aspvretegatan som omfattar delar av den befintliga skolbyggnaden beräknas buller överstiga 55 dB(A). I detta bullerstörda område beräknas det nattliga ljudnivået (L_{night}) överstiger 50 dB(A).

Skyddsanordningar

Ursprungligen fanns det 17 st. skyddsrum inom fastigheten med oklar gruppering och placering. I dagsläget finns det tre aktiva skyddsrum som förekommer med i det nationella skyddsrumregistret för fastighet Kungsljuset 2. Dessa tre skyddsrummen följer byggnaden och skall bevaras. Om bygganden rivs måste man ansöka om avveckling av det berörda skyddsrummet.

Lek och rekreation

Inom skolfastigheten Kungsljuset 2 finns idag en fotbollsplan som uppfördes för skolans verksamhet. Utefter Aseastigen i grannskapet till planområdet finns en större lekplats med gungor, sandlek, klätterställning med mera.

Lekplatsen är en så kallad grannskapslekplats och är en samlingsplats för barn och föräldrar i området. Mindre lekplatser med olika funktioner finns spridda inom stadsdelen. Mårtens hage som genomkorsar stadsdelen i nord-sydlig riktning är ett mycket populärt rekreationstråk med goda kvalitéer för vila och lek. Emausbäcken, som rinner genom Mårtens hage höjer parkens attraktionskraft och utgör ett intressant inslag i närmiljön. Norr och öst om planområdet finns gröna ytor i form av park och skog som bidrar till varierande rekreativ möjligheter.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

ÖVERGRIPANDE BYGGNADSIDÉ

Före detta skoltomten gör plats åt ett nytt bostadsområde. De tre huskroppar som utgör skolbyggnaden kommer att bevaras och renoveras samt byggas om. De två övriga byggnaderna, matsalsbyggnaden och den gamla gymnastikhallen rivs för att frigöra en större del av marken för nybyggnation. Fastigheten Kungsljuset 2 kommer att bebyggas med olika typer av bostäder och området kommer att kunna erbjuda varierande upplåtelseformer; äganderätter, bostadsrätter



och hyresrätter. Det kommer finnas mindre lägenheter så väl som större med tyngdpunkt på lägenheter mellan 2 ROK till 4 ROK. Den största delen av den befintliga fd. Gideonsbergskolan kommer att bevaras och byggnaden ger goda möjligheter för kompletterande funktioner. Varierande typer av boendeformer och serviceverksamheter av olika slag kan etablera sig inom området. Det kan finnas ett intresse eller ett behov för att starta en förskola/skolan i fastigheten vilket på ett fint sätt skulle passa in i området. Ett delvis underjordiskt garage ska byggas som en förlängning av Gideonbergskolans källare i östlig riktning. Garagets tak ska gestaltas som en gårdsmiljö.

Kulturhistoriska värden

Västerås är en levande och föränderlig stad, som måste kunna utvecklas och anpassas till nya och förändrade önskemål och krav. En stor del av bebyggelseförändringen de närmaste årtiondena kommer att ske inom den befintliga stadsmiljön. Dessa förändringar måste ske med hänsyn till den befintliga stadens värden och stadens karaktär bör förstärkas – inte utarmas.

Hänsyn till det befintliga stadslandskapets karaktär skall självklart gälla vid nyexploatering.

Projektets grundtanke är dock att området måste kunna förändras och utvecklas med sin tid.

Förslaget tar fasta på grundkaraktären i den befintliga strukturen med friliggande volymer och inleder samtidigt en ny bebyggelsetypologi – den triangulära byggnaden på en triangulär fastighet. Byggnadernas form och stadsplanens komposition skapar en ny årsring av urbanitet; relationen mellan nytt och befintligt framträder i planens transparens och de 14 fristående trianglarna bildar tydliga riktningar och kanter mot både inre och yttre gatunät. Byggnaderna skapar tre kluster av gårdsmiljöer; två mot Smalbäcksgatan i södra delen av planen och en gård mot skolbyggnaden i planens västra del. Gemensamt för dessa tre grupper av bebyggelse är att den visuella kontakten i både nord-sydlig och öst-västlig riktning bevaras i området.

Områdets byggdetaljer ska noggrant studeras och nya byggnadens formspråk ska genom bearbetning av detaljer väl korrespondera med befintliga hus. De viktiga karaktärsdrag som exempelvis tegelfasaderna och den återhållsamma arkitekturen är en återkommande tema i projektet.

Läget i staden

Den nya bebyggelsen tar tillvara på läget på en dåligt utnyttjad plats i ett strategiskt läge då kv. Kungsljuset 2, fd. Gideonsbergsskolan, ligger centralt i staden Västerås; ett stenkast från centrum, strax intill E18 vid Skallbergsmotet i nordost. Befintlig infrastruktur och närheten till centrum och utbyggd kollektivtrafik gör att bebyggelsen lätt kan integreras i staden. Nya boende stöder lokala centrumfunktioner och området bygger vidare på den befintliga staden.

Stadsstruktur

Byggnaderna runt Kungsljuset 2 är dels trevånings lamellhus, dels tvåplansvillor och radhus, dels 10 våningar höga punkthus. Dominerande är en klassisk förortsbebyggelse med lamellhus byggda kring gemensamma, öppna gårdar. Formgivningen av den nya bebyggelsen tar fasta på grundkaraktären i den befintliga strukturen och påbörjar samtidigt en ny typologi – den triangulära byggnaden. Den triangulära formen ger vackra och praktiska planlösningar, genomblickar, fina gårdsmiljöer och öppenhet. Beroende på hur volymerna förhåller sig till varandra så skapas slutna eller öppna gårdsrum och olika miljöer av gaturum. Den triangulära formen samverkar med de diagonala stråken genom området. Genom husens placering ges tydliga gaturum mot områdets periferi så som längs Smalbäcksgatan och vid entrépunkter samtidigt som placeringen av de fristående volymerna låter parken i nordöst sippra in bland husen och in på gårdar.

Kulturhistoriska värden

Västerås är en levande och föränderlig stad, som måste kunna utvecklas och anpassas till nya och förändrade önskemål och krav. En stor del av bebyggelseförändringen de närmaste årtiondena kommer att ske inom den befintliga stadsmiljön. Dessa förändringar måste ske med hänsyn till den befintliga stadens värden och stadens karaktär bör förstärkas – inte utarmas. Hänsyn till det befintliga stadslandskapets karaktär skall självklart gälla vid nyexploatering. Projektets grundtanke är dock att området måste kunna förändras och utvecklas med sin tid.

Förslaget tar fasta på grundkaraktären i den befintliga strukturen med friliggande volymer och inleder samtidigt en ny bebyggelsetypologi – den triangulära byggnaden på en triangulär fastighet. Byggnadernas form och stadsplanens komposition skapar en ny årsring av urbanitet; relationen mellan nytt och befintligt framträder i planens transparens och de 14 fristående trianglarna bildar tydliga riktningar och kanter mot både inre och yttre gatunät. Byggnaderna skapar tre kluster av gårdsmiljöer; två mot Smalbäcksgatan i södra delen av planen och en gård mot skolbyggnaden i planens västra del. Gemensamt för dessa tre grupper av bebyggelse är att den visuella kontakten i både nord-sydlig och öst-västlig riktning bevaras i området. Områdets byggdetaljer ska noggrant studeras och nya byggnadens formspråk ska genom bearbetning av detaljer väl korrespondera med befintliga hus. De viktiga karaktärsdrag som exempelvis tegelfasaderna och den återhållsamma arkitekturen är en återkommande tema i projektet.

NY BEBYGGELSE

Byggnader

Byggnadernas triangulära form ger mycket goda förutsättningar för att skapa vackra, funktionella och praktiska lägenheter. Alla lägenheter får ett ljust vardagsrum med en inglasad balkong i spetsen och ljus från två olika håll.



Vy från söder

Bild från parallellt uppdrag

Byggnaderna utformas så att den triangulära formen framhävs som en solid volym. Spetsarna går under balkonger hela vägen ner till marken och inkluderas i husets sockel.

Taket utformas så att spetsarna uppfattas som integrerade i volymen och inte som att balkongerna är hängande ute på byggnaden.

Alla balkonger går att glasa in, vilket ger de boende en extra kvalité då balkongen kan användas under en större del av året samtidigt, som det arkitektoniskt tydliggör den triangulära volymen på ett subtilt sätt. I princip har husen ett fasadmaterial som återkommer i hela området i några liknande nyanser.

Det förekommer inga fönsterband eller takvåningar i annat material i det yttre fasadlivet utan ett fasadmaterial dominerar hela volymen för att tydliggöra den triangulära formen som en solid volym. I väggar mot balkong eller mot tak/takterrass kan andra material ev. förekomma.

Den spets som innehåller entré och gemensamma funktioner som till exempel tvättstuga, och som vänder sig mot gaturummet, har en så öppen utformning som möjligt med till exempel stora glaspartier för att förstärka den offentliga karaktären av gaturummen samt ge en inbjudande känsla.



*Modellstudie från
Smalbäcksgatan*

Gårdsrum

De triangulära byggnadernas långsidor bildar väggar i de gårdsrum som skapas mellan husen. Det semiprivata gårdsrummet definieras ytterligare med en liten höjdskillnad på några trappsteg i förhållande till gårdsgatorna/hårdgjorda parkstråket. I två av husens tre hörn som ofta vänder sig mot gårdarna ligger en balkong/uteplats ca 1,2 meter ovanför gatuplanet vilket är på samma nivå som lägenheterna.

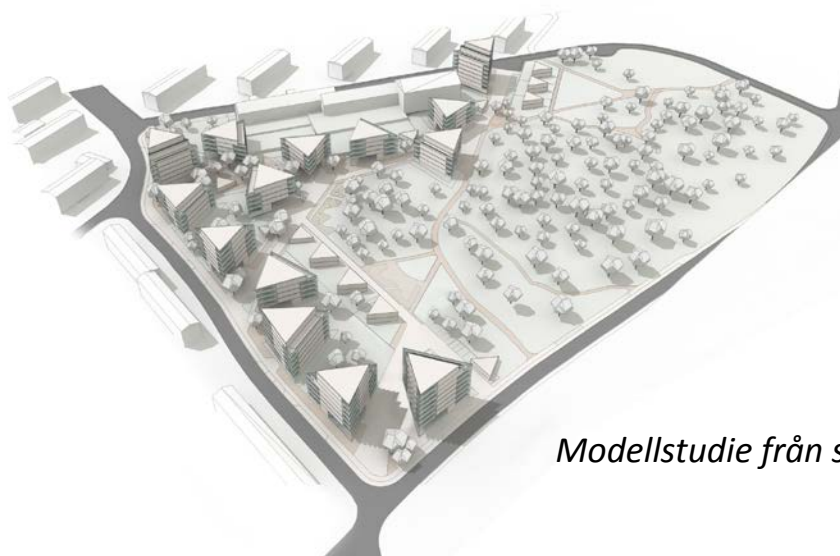
Närmast intill husen finns en zon med plats för privata uteplatser med koppling till dessa balkonger och lägenheterna på markplan. Dessa privata uteplatser ligger några trappsteg upp från gården på en nivå mellan den semiprivata gården och lägenheten.

På gårdarna finns en mindre lekplats för de minsta barnen som komplement till den större gemensamma lekplatsen mot parken. Varje gård har även plats att mötas på kring en uteplats med möjlighet att sitta och till exempel grilla. I övrigt så erbjuder gården både flexibla ytor som öppna gräsmattor så väl som fasta gröna inslag som träd och planteringar.

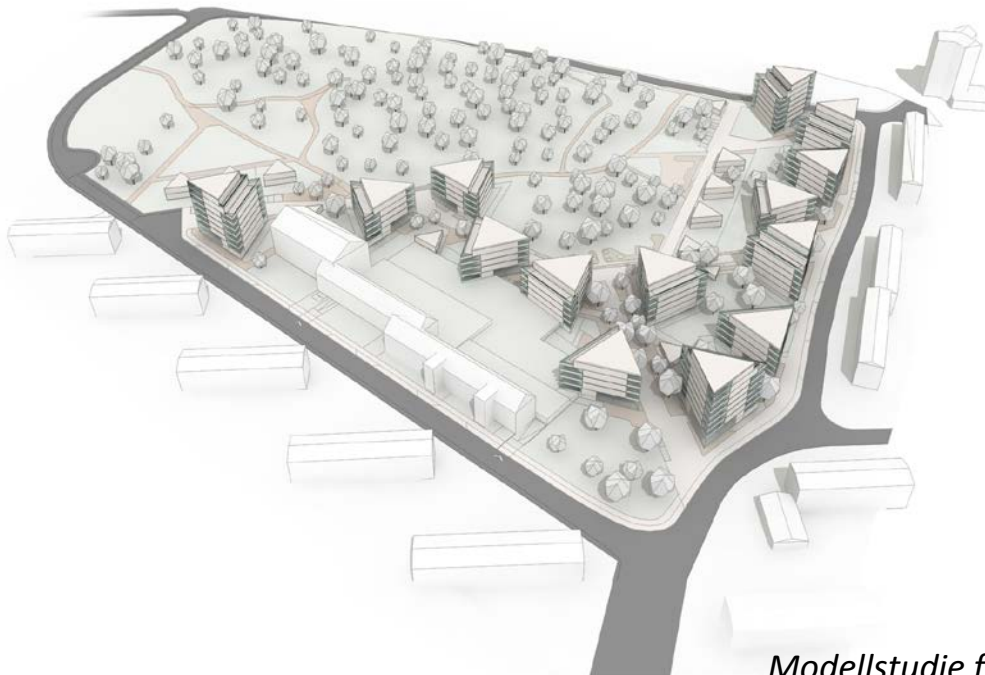
Utformningen av gårdarna har svepande organiska former i kontrast till de skarpa triangulära hörnen. Materialvalen är något mjukare till exempel grus, gräs plattor och gummi. Lekredskap och sittplatser utformas med inslag av trä och runda organiska former och varma färger. Mellan den privata gården närmast husen och den gemensamma gården finns en växtzon med lättskötta låga växter som tydligt definierar de olika områdena men som inte skymmer sikten eller skapar mörka hörn. Zoner för dagvatten har växter och material som till exempel stenar som tål vatten på tydligt avgränsade ytor.

Gemensam lekpark/mötesplats

Mitt i området i kanten mot den bevarade parken i nordost ligger en gemensam lekplats och mötesplats som bildar en samlingspunkt att mötas kring för hela området. Den består av två zoner; den östra zonen som har lekutrustning med betoning på naturlek som kan övergå i fri lek och där leken kan fortsätta upp i skogsbacken. Den södra zonen som är mer organiserad med traditionella lekredskap och med tyngdpunkt på möjligheten att sitta och umgås för ett större antal personer så som till exempel en större grillplats. Platsen ligger centralt, är väl integrerad och kan lätt nås av samtliga boende via trygga stråk utformade för gående som gårdsgator och gång- och cykelvägar.



Modellstudie från sydost



Modellstudie från sydväst

Sol-/skuggstudier

De sol- och skuggstudier som gjorts visar att den föreslagna bebyggelsen inte kommer att påverka kringliggande bostadsbebyggelse med skugga nämnvärt. Bebyggelsen ger skugga framförallt på gårdarna. Inom planområdet som helhet bedöms soligheten som god på gård, uteplatser och balkonger.

MARK OCH VEGETATION

Grönstruktur

Planförslaget bygger på att byta en mindre markyta i den norra delen mot en markyta i östra delen av planområdet. Det finns en poäng med att byta ut ytorna då man kan förtäta staden samt stärka vissa sammanhängande gröna ytor. Markytan i den östra delen är en tätt bevuxen kulle vilken kan utvecklas bättre i direkt förbindelse med övrig parkmark. Dock måste det tilldelas resurser för att utföra de nödvändiga rövningarna. Det gör man bäst genom reguljärt återkommande rövningar förslagsvis 3-4 gånger under en 12-15 års period.

De värden som förloras i den norra delen av planområdet är dels 10 -15 års naturvärde från rönarna, innan de ändå måste fällas för att de riskerar att bli en fara, och omkring åttio till hundra år växttid för ekarna. Därför kan det vara skäligt med en kompensation för de förlorade naturvärdena. Kompensationen kan uppnås egenom plantering av en rad rönnar och ekar längst med cykelbanan.

Marken regleras också på en liten sträcka längst gångstråket i mitten av norra gränsen mot parken.

Naturområdet har lämnats obebyggt och mot skogskanten placeras lägre hus så som villor och lägenhetshus på 4 till 5 våningar som trappar ner. I mitten av området i mötet mellan parken och den nya bebyggelsen byggs en ny lekpark och samlingspunkt för området.

På tomtens sydvästra hörn, ut mot Aspvretsgatan/Emausgatan finns ett stort bestånd av vackra träd. Dessa träd bevaras som en park som flyter upp i det diagonala stråket mot skogspartiet.

Det finns även en lönn med mistel inom detaljplanområdet, som ska tas bort. Misteln är fridlyst i Sverige även om den är ganska vanlig i Västmanland. Fridlysningen innebär att det är förbjudet att plocka mistel eller på annat sätt ta bort eller skada vilt levande exemplar. För att fälla lönnen med mistel krävs en dispens från Länsstyrelsen och det måste finnas särskilda skäl för att få sådan dispens beviljad. Mer omfattande utredning om population av mistlar i närområdet behövs.

Länsstyrelsen beviljade Västerås kommun, med stöd av 15 § artskyddsförordningen, dispens att fälla en lind med mistel i på fastigheten Kungsljuset 2, i enlighet med inkommen ansökan och följande villkor:

1. Mistel - ett nytt mistelvänligt träd ska planteras i närområdet inom ett år från det att linden har fällts.
2. När planteringen är genomförd ska Länsstyrelsen meddelas så att kontroll kan ske. Exploatören är ansvarig för att uppfylla dessa krav.

Lokalklimat

Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids. Med hänsyn till projektet begränsade storlek bedöms att konsekvenserna av planens genomförande inte medför att gällande miljökvalitetsnormer överskrids. Som en följd av planerad påbyggnad inom södra delen av kvarteret påverkas soligheten i den inre delen av planområdet.

Dagvatten

Enligt de nya rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren som presenterades av Länsstyrelserna i mars 2015 behöver ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av vikt placeras ovan nivån 2,7 m (RH2000) medan enstaka byggnader av lägre värde (t ex uthus och garage) bör placeras ovan nivån 1,5 m (RH2000).

Se även MKB och Dagvattenutredning som ingår i detaljplanhandlingarna.

På uppdrag av Västerås stad har WSP gjort en dagvattenutredning till detaljplan för området Kungsljuset 2, Gideonsberg i Västerås. Utredningen redovisar dagvattnets situation före och efter exploateringen. Denna dagvattenutredning bifogas till detaljplanens handlingar. Enligt utredningen kommer dagvattenflöden från området att öka på grund av exploateringen. Främst är det den större andelen takytor och asfalterade ytor i området som är orsaken till detta. Efter exploateringen kommer andelen takytor mer än fördubblas och andelen asfalterade ytor öka med ca 25 %. Planområdet bör dimensioneras för en återkomsttid på regn på 10 år enligt Svenskt vattens publikation P90 för instängt område inom citybebyggelse. Regnvatten kommer att tas upp lokalt med en stor andel gröna ytor som park och gårdar.

Det delvis underjordiska parkeringsgaraget har ett till största delen grönt tak och gårdsgator har inslag av växtlighet och infiltrerande ytor. Regnvatten som inte tas upp leds vidare i väl definierade element som rännor, längs kanter eller i specifika planteringslådor eller zoner som är utformade för detta ändamål. Ytterligare överskottsvatten tas upp i dagvattensbehållare under gårdar för att fördelas ut långsamt i stadens nät och blir inte stående på till exempel gräsmattor.

FORNLÄMNINGAR

En arkeologisk förundersökning har gjorts i anslutning till Gideonsbergskolan strax norr om Västerås stadskärna. Undersökning resulterade i den arkeologiska rapporten Kvarteret Kungsljuset 2. Stiftelsen Kulturmiljövård. Rapport 2014:27.

Arkeologisk förundersökning har genomförts i syfte att först och främst avgränsa förlämningarna, det vill säga fastställa dessas utbredning inom planområdet.

Inom förundersökningsområdet framkom inga spår av fornlämningar som ligger intill förundersökningsområdets gräns.

Inom förundersökningsområdet grävdes sammanlagt 22 sökschakt. Endast i ett av dessa, i förundersökningsområdet nordligaste del, fanns lämningar av antikvariskt intresse i form av fyra mindre anläggningar. Vid övriga sökschakt framkom inget av antikvariskt intresse.

Inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs så länge man håller sig på avstånd från den gröna kullen i den östra delen av fastigheten där många fornlämningar finns.

Arkitekten har i samråd med länsstyrelsen utgått från förundersökningen vid planering av byggrätterna.

Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och markingrepp får inte ske utan tillstånd från Länsstyrelsen.

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

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Området kantas av gator i tre väderstreck, i väster av Aspvretsgatan, i söder av Smalbäcksgatan och av Gideonsbergsgatan i öster. Dessa tre gator är inte traditionella gator i stenstadens stil men har relativt väldefinierade rum med hus som orienterar sig mer eller mindre tydligt mot gatorna. Den nya bebyggelsen utvecklar denna karaktär vidare. Husen orienterar sig tydligt med långsidor längs gatan och förstärker upplevelsen av gata. Samtidigt lämnar de nya byggnaderna lite avstånd mot trottoaren och landskapet kommer fram mellan huskropparna och fortsätter att vara en viktig del av gatrummets gröna karaktär.

Den fd. Gideonsbergsskolan är omgiven av ett finmaskigt nät av gång- och cykelförbindelser. För att skapa önskade nya kopplingar har nya diagonala stråk tvärs över tomten etablerats. Dessa stråk/gator kopplar från sydost till nordväst och från sydväst till nordost. Gatorna utformas som hårdgjorda "parkstråk" utifrån gåendes och cyklisters villkor. Alla trafikslag ska samsas men de gående ska känna sig prioriterade. Tanken är att skapa miljö där fordon kör inte fortare än gångfart, tar extra hänsyn till gående och cyklande samt parkerar enbart på särskilt anordnade parkeringsplatser.

De körbara ytorna ska vara dimensionerade både vad gäller bredd, tyngd och svängutrymmen för avfallsfordon samt utryckningsfordon. För att bilar ska röra sig på de gåendes premisser definieras den körbara ytan genom planteringar och olika markmaterial.

Det finns ingen markerad körbana där bilen tar över utan hela gatan ska uppfattas som ett stråk- och parkrum med en offentlig karaktär.

Trafikverket gjorde 2013 en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för E18 och väg 56 genom centrala Västerås mot bakgrund av de kapacitetsproblem som finns i korsningarna längs dessa vägar. Översyn av Skallbergsmotets utformning och av korsningar norr om Emausgatan angavs som en viktig åtgärd i ÅVS. En utredning av framkomlighet och trafiksäkerhet i Skallbergsmotet är på gång. Den geografiska avgränsningen är cirkulationsplats och ramper samt korsningen mellan Bergslagsvägen och Emausmotet.

Väg 56 ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. Vägarna i det nationella stamvägnätet är av särskild nationell betydelse. Tillkommande bebyggelse, exempelvis nybyggnad inom en anläggnings influensområde, får inte negativt påverka varken nuvarande eller framtida nyttjande av denna.

Vid vidare projektering ska åtgärdsvalsstudie (ÅVS) beaktas och en tidig kontakt ska tas med Trafikverket.

Gång- och cykelvägnät

Området är omgivet av ett finmaskigt nät av gång- och cykelförbindelser. Det nya bostadskvarteret kommer att fungera mycket bra i anknytning till det befintliga gång- och cykelvägnätet. I samband med att den nord-östliga fastighetsgränsen för fastigheten Kungsljuet 2 justeras, får gång- och cykelstråket som går utmed denna gräns delvis en ny utsträckning.

Den nya gång- och cykelvägen löper fortsättande längst den nord-östliga gränsen av fastigheten Kungsljuset 2, men går i sin helhet på allmän platsmark.

Gång- och cykelstråket ska vara välbelyst samt som stråkets ytor ska utföras, både vad gäller bredd och materialval, för att vara säkra och trygga.

Angöring

Förslaget ger möjlighet till flera in- och utfarter till och från området. Det finns en från Aspvretsgatan, en från Gideonsbergsgatan, två från Smalbecksgatan. Angöringsvägen i korsningen Smalbäcksgatan/Gideonsbergsgatan är endast en infartsväg och detta kommer att beaktas vid vägprojekteringen. Utfartsförbudet skall styras genom infartsutformning och med en tydlig skyltning. En tidig kontakt bör tas med Tekniska kontoret. Inom området kan och får bilar köra på de diagonala stråken/gångfartsområdena men utformningen motverkar genomfartstrafik och all parkering nås från angränsande gator.

Byggnadernas entréer är alltid vända mot gator och gårdsgator och all angöring sker här och aldrig via gårdar.

Inom området finns platser för handikapparkering som är lokaliserade 25m från de handikapptillgängliga entréerna. Det finns möjlighet för utryckningsfordon att komma åt alla lägenheter och avfallsfordon att komma åt återvinningsbyggnader/miljöbodar.

För att ytterligare begränsa genomfartstrafiken inom området så finns möjlighet att vända personbilar på några platser. Alla gator och stråk inom fastigheten Kungsljuset 2 finns på kvartersmark. Detaljplanen gör det möjligt att använda den bevarade skolbyggnaden för bland annat förskole- och skolverksamhet.

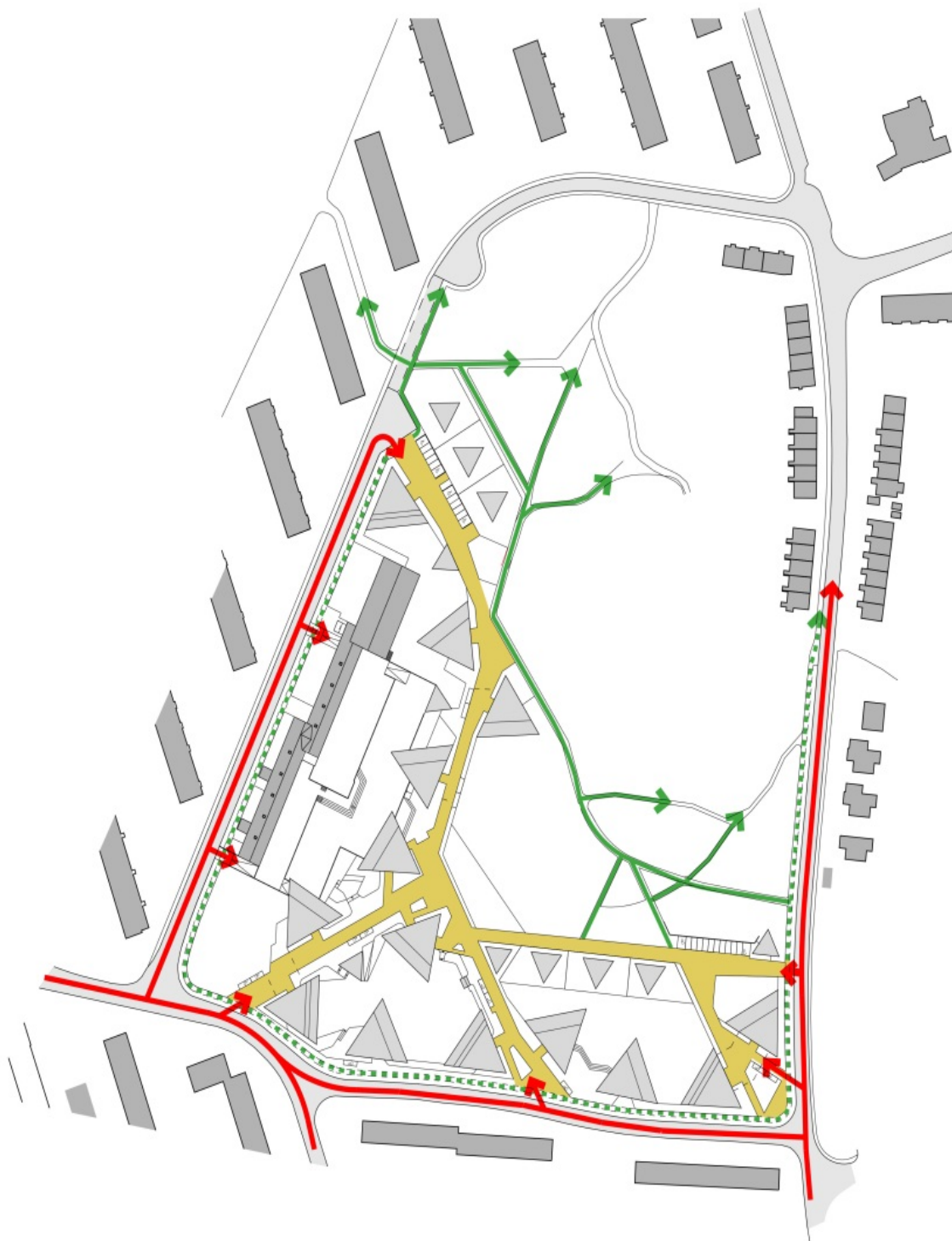
Om sådan verksamhet kommer att bedrivas ska avlämning- och hämtningsmöjligheter för fordon finnas i anslutning till byggnaden på Aspvretsgatan.

Gårdsgator/hårdgjort parkstråk


Inom området ska de gående och cyklande främjas och ha företräde gentemot biltrafiken. Detta ska uppnås igenom gatornas gestaltning som görs utifrån de gåendes och cyklandes villkor och behov.

Genom området leder ett informellt utformat nät av gårdsgator. Husen ligger mot de till största delen hårdgjorda gaturummen och bildar tydliga rum med en delvis urban karaktär och med många utblickar mot parken i norr och vyer in på gårdarna mellan husen.

Material och utformning betonar den offentliga karaktären med robusta material. Utformningen är inbjudande och öppen med rum som skall användas. Till exempel utformas låga murar så att det går att sitta på dem och det anordnas fasta platser för cykelparkering i anslutning till entréer. De fasta planteringarna med träd och buskar tar in det gröna i gatumiljön mellan husen.



KUNGLJUSET

-  Biltrafik och infarter
-  Gårdsgator / Körbar yta för utrykning, angöring och sophämtning
-  Gång- och cykelväg
-  Gång- och cykelväg under utredning

TOVATT ARCHITECTS & PLANNERS AB

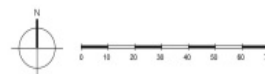


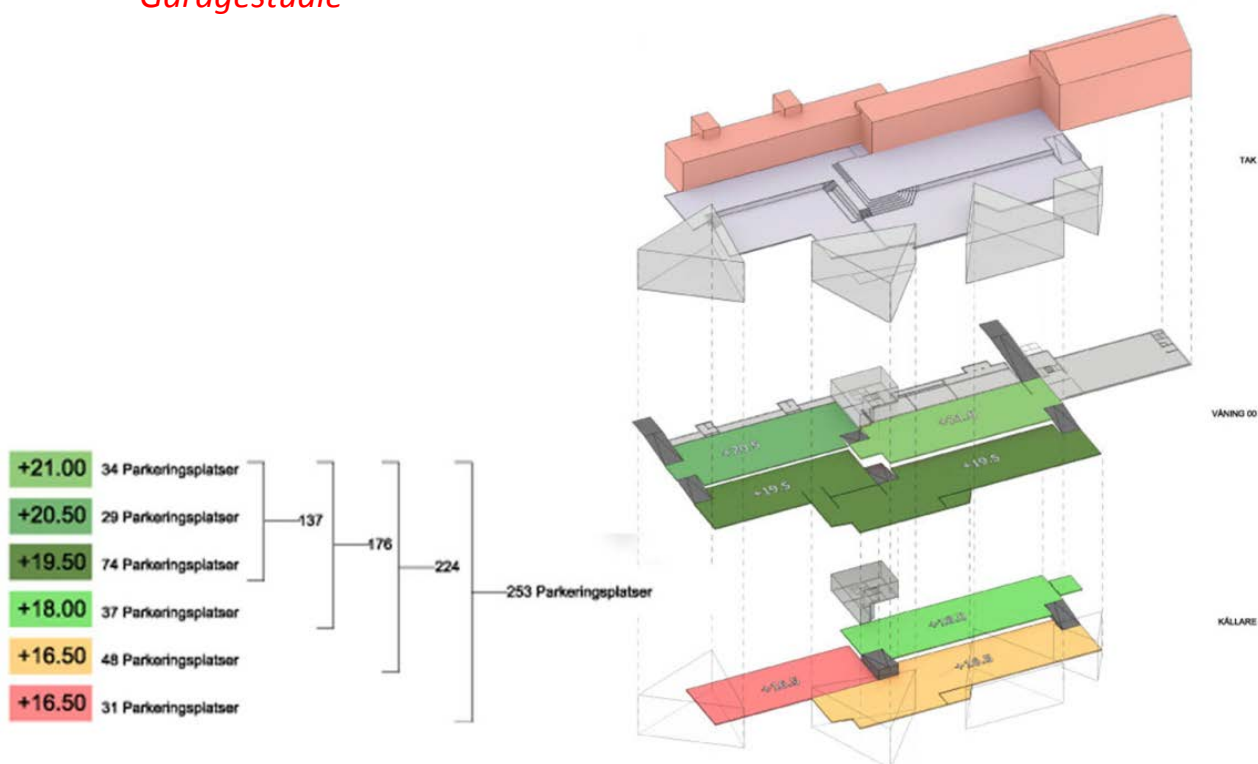
DIAGRAM 1:500 (A1 1:1000)G3

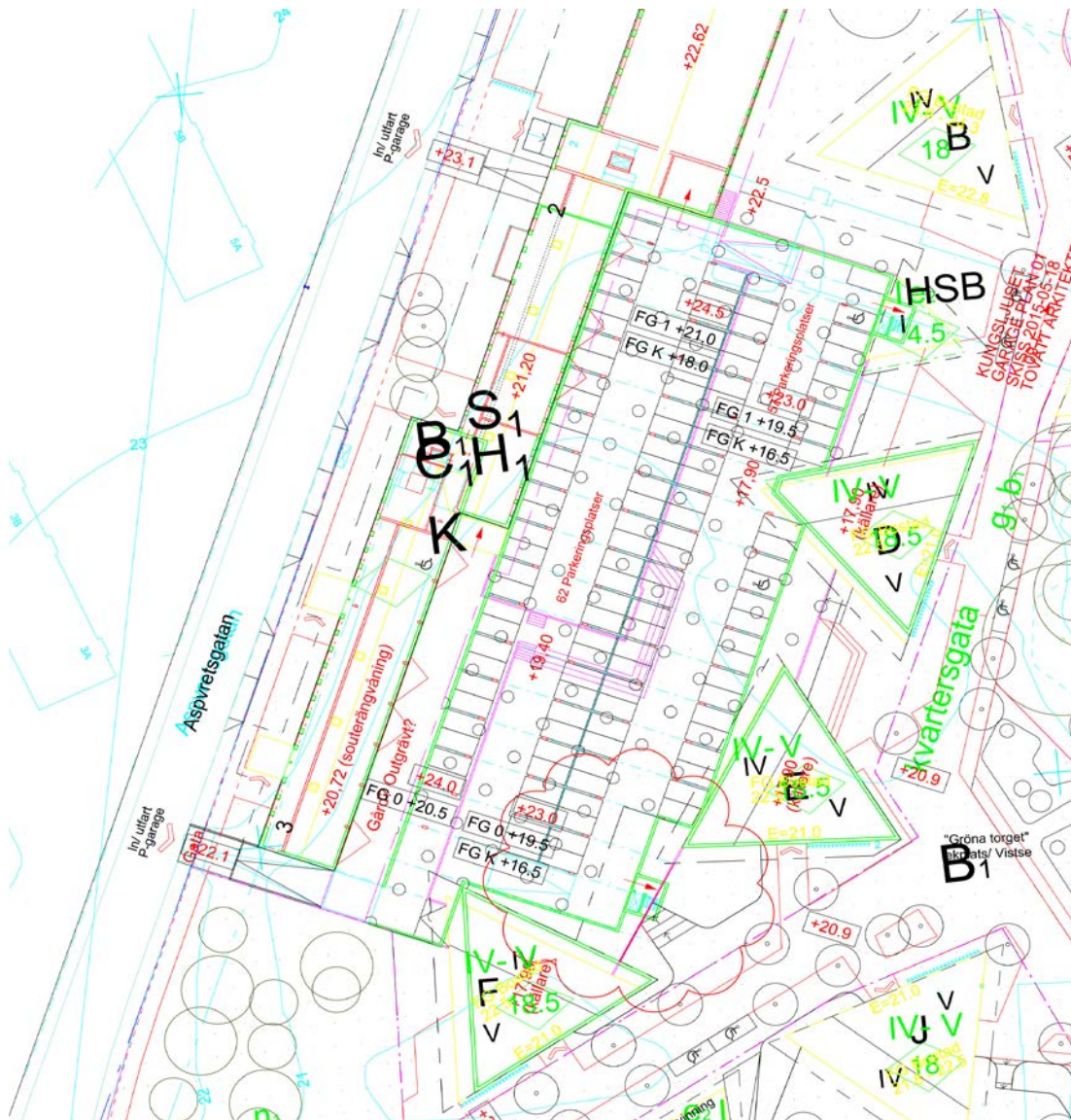
Parkering

För planområdet beräknas ett parkeringstal för cykel om 31 platser per 1000 kvm BTA (inklusive besök) enligt det som föreslås i förslaget till stadens nya Parkeringsriktlinjer. Cyklar parkeras framförallt direkt utanför entréerna och i cykelförråd på entréplanen samt i viss utsträckning i garage. Cykelparkeringar ska vara lätt tillgängliga utan branta ramper eller svåra nivåskillnader.

För bil anges ett parkeringstal om 10 platser per 1000 kvm BTA för bostäder (inklusive besöksparkering). Detta ligger mellan de parkeringstal som anges för zon 3 (9 platser/1000 kvm) och zon 4 (11 platser/1000 kvm) i förslaget till parkeringsriktlinjer. Parkering inom tomten sker till största delen i ett delvis underjordiskt garage i den västra delen som en förlängning av Gideonbergskolans källare mot öster. Infart och utfart sker från Aspvretsgatan. Taket på garaget utformas som en gårdsmiljö för omkringliggande byggnader. Inom området erbjuds handikapp- och besöksparkering. De parkeringsbehov som den nya bebyggelsen skapar löses inom tomten.

Garagestudie





Parkeringskiss

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Det finns en väl utbyggd infrastruktur i den delen av staden och alla komponenter tillhörande planområdet är anslutna till det befintliga försörjningsystemet. Vid utbyggnaden av planområdet ska befintliga ledningar och kablar skyddas mot åverkan. Exploatören bekostar all eventuell flytt av de befintliga ledningarna orsakad av exploatering.

Vatten och avlopp

Det finns anslutningar för vatten-och avloppsledningar för fastigheten Kungsljuset 2 som kan nyttjas vid exploateringen av detaljplanområdet.

Vattentunnel

Den befintliga dagvattentunneln måste beaktas under byggprocessen. Tunneln kommer troligtvis inte ta skada vid exploatering enligt det aktuella förslaget men det är oklart vad som händer vid sprängningsarbete för garage. Samråd med Mälarenergi AB ska ske samt som en geologisk riskbedömning bör göras.

Uppvärmning

Den befintliga fjärrvärmeledningen som passerar sydvästra delen av området måste ges en ny sträckning vid exploatering av området. Allmänna krav på energianvändning som framgår av Boverkets byggregler, BBR, gäller. Västerås stad har som mål att nya byggnader uppförs enligt principerna för lågenergihus. Det är viktigt att vi successivt minskar användningen av el för uppvärmning. Detta gäller även för tillbyggnader och vid ombyggnation.

El, tele, bredband

Utbyggnaden av detaljplanområdet kräver en förstärkning av elnätet och stadsnätets kapacitet ska kontrolleras. En ny transformatorstation måste uppföras inom planområdet. Den bästa placeringen är den centrala delen av det nya bostadsområdet. Högspänning måste dras fram till stationen. Utplaceringen av transformatorstationen ska ske i samråd med Mälarenergi Elnät.

Skanova äger en kabel som löper tvärs över området. Den största delen av kabeln passerar parkmark.

En liten andel av kabeln i den norra delen kolliderar med den föreslagna byggnationen.

Även den sydligaste delen av kabeln ligger på den föreslagna kvartersmarken. Kabeln passerar där lekplatsen.

Det kan bli nödvändigt att åtminstone delvis flytta på Skanovas kabel och Skanova ska kontaktas avseende hantering av detta.

I den mån den föreslagna byggnationen kräver flytt av Skanovas kabel står exploatören för alla kostnader som flytten orsakar.

Avfallshantering

Avfall ska sorteras inom varje fastighet i ex. miljöbodars. Dessa ska utformas tillräckligt stora för att sortering utöver "matavfall" och "restavfall" kan ske, t.ex. förpackningar och returpapper. Planering av avfallshantering ska ske enligt Västerås stads "Råd och anvisningar för avfallsutrymmen samt transportvägar" och i samråd med Vafab kommunalförbundet och Tekniska kontoret.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Trygg miljö

Utformning av byggnader och landskap är inkluderande för alla åldrar. Gårdar, gårdsgator och lekplats erbjuder en trygg miljö skyddad från trafik och med en utformning som understöder hög social kontroll. Privata, semiprivata och offentliga rum är tydligt definierade i ett finmaskigt nät som överblickas från balkonger och fönster.

Det går att röra sig längs ljusa stråk med god insyn och hårdgjorda ytor utan trappsteg eller trottoarkanter till alla byggnader så väl som till uteplatser.

Området erbjuder ett väl integrerat nät med stor variation av platser för olika sorts av vistelser. En gårdsyta för den eventuella skolan eller förskolan, små lekplatser för de minsta i direkt anslutning till bostaden och den gemensamma lekplatsen i områdets mitt för äldre barn. Dessa mötesplatser erbjuder möjlighet till lek för olika åldrar och de binds samman av de i princip bilfria gårdsgatorna, lokala torgbildningar och naturen i nordost.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, de offentliga rummen, parkerna och parkeringsplatserna. Alla lägenheter kommer att vara åtkomliga med hiss.

Störningar/Buller

Planområdet påverkas framför allt av buller från trafiken på Bergslagsvägen men också från trafiken på angränsande gator som Gideonsbergsgatan, Smalbäcksgatan, Emausgatan, Aspvretsgatan. Vid bullerberäkningen användes även trafikflödessiffror från E18.

Tekniska kontorets trafikanalys visar att bebyggelsen kommer att generera ca 800 fordonsrörelser per årsmedeldygn. Då området ligger på cykelavstånd från centrum samt har bra kollektivtrafikförsörjning bedöms trafikalstringen vara ca 3 trafikrörelser per bostad och dygn. Då utfarterna från garaget ligger på Aspvretsgatan så bedöms majoriteten av biltrafiken (ca 500 fordon/dygn) färdas ut på Bergslagsvägen och vidare mot Skallbergsmotet. Ca 100 fordon/dygn väljer Bergslagsvägen norrut och resterande 200 fordon väljer Smalbäcksgatan österut. Tekniska kontoret bedömer att de flesta av fordonen som är på väg österut väljer Smalbäcksgatan och vidare mot Emausmotet då man slipper trafikljusen vid Bergslagsvägen. Av de fordon som använder Skallbergsmotet bedöms ca 200 fordon fortsätta Kristiansborgsallén mot centrum, 100 fordon fortsätta på E18 österut och 200 fordon fortsätta på E18 västerut. När det gäller Skallbergsmotet så anser staden att exploateringen i kvarteret Kungsljuset ger förhållandevis små öknings av trafikmängden i förhållande till det totala antalet fordon. Tillskottet av trafik till Skallbergsmotet av bostäderna i kvarteret Kungsljuset blir ca 2 % av den totala trafiken.

Vad gäller de kommunala gatorna i området så finns kapacitet för den ökade trafikmängden.

Förordningen (2015:216) om riktvärden för trafikbuller innebär följande riktvärde för buller från spårtrafik och vägar:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 60 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot. Som ovan gäller även här högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Strategiska bullerkartan (Västerrås stad 2012) för buller från fordonstrafik, visar att den sydöstra delen av planområdet, den sydliga och östliga sidan av gymnasiesalen samt området längs Aspvretsgatan, påvisar ekvivalent nivå under ett dygn (Leq) som överstiger 50 dB(A). Längs Emausgatan och i en smal remsa längs Aspvretsgatan som omfattar delar av den befintliga skolbyggnaden beräknas buller överstiga 55 dB(A). I detta bullerstörda område beräknas den nattliga ljudnivån (Lnight) överstiga 50 dB(A).

En trafikutredning för planområdet har utförts av Ramböll och texten i detta kapitel är till stora delar hämtad från denna utredning.

De utförda bullerberäkningarna visar att byggnaderna B-E, J, O och H2-H5 uppfyller riktvärdet 55 dBA, ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Byggnaderna A, K, H1, F, H och L-N har områden som överstiger riktvärdet 55 dBA vid fasad.

Avsteg kan utnyttjas enligt nya bullerförordningen. Dock under förutsättningen att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är placerade mot tyst sida med nivåer mindre än 55 dBA vid fasad. Planlösningen i dessa byggnader måste studeras noga i förhållande till ljudnivåer vid fasad och i vissa fall bör balkonger/uteplatser ljuddämpas för att krav skall kunna uppfyllas.

Byggnad G uppfyller inte riktvärdet om 55 dBA vid fasad och kan inte utnyttja avstegsfall enligt ny bullerförordning då dess placering gör att tyst/ljuddämpad sida ej finns. Närmare utredning för denna byggnad måste utföras och redovisas vid bygglovsskedet.

Gårdarna inom området utformas på så sätt att vid de planerade byggnaderna skapas platser med ljudnivå som klart understiger 70 dBA maximal ljudnivå och 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Där ska gemensamma uteplatser och lekplatser placeras. Vid behov kan bullerskyddade uteplats anordnas. En bostad kan ha en bullerutsatt balkong om möjlighet till annan bullerdämpad uteplats finns på exempelvis gård.

Åtgärder

Buller från trafiken i omgivningen påverkar ljudnivåerna inom det föreslagna bostadsområdet. Utförda bullerberäkningar visar att byggnaderna B-E, J, O och H2-H5 uppfyller riktvärdet 55 dBA, ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Byggnaderna A, K, H1, F, H och L-N har områden som överstiger riktvärdet 55 dBA vid fasad. Avsteg kan utnyttjas enligt nya bullerförordningen. Dock under förutsättningen att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är placerade mot tyst sida med nivåer mindre än 55 dBA vid fasad. Planlösningen i dessa byggnader måste studeras noga i förhållande till ljudnivåer vid fasad och i vissa fall bör balkonger/uteplatser ljuddämpas för att krav skall kunna uppfyllas.

Bebyggelsen har placerats för att skapa en tyst gårdssida men åtgärder krävs för att uppfylla Riksdagens riktvärden. I de fall där en av husets fasader är utsatta för trafikbuller över 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och två av fasaderna har en trafikbullernivå under 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (Hus A, H, K, M och N) utformas lägenheterna på ett sådant sätt att minst hälften av bostadsrummen har minst ett fönster mot den tysta sidan.

I de fallen då mindre delar av husets fasader är utsatta för trafikbuller över 55 dBA ekvivalent ljudnivå (Hus H1, F, L) så utformas de utsatta lägenheterna/enfamiljshusen på ett sådant sätt att minst hälften av bostadsrummen har minst ett fönster mot en tyst sida.

I det fallet en lägenhet har två sidor som är utsatta för trafikbullernivå över 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (Hus G) så utformas lägenheten så att minst hälften av bostadsrummen har öppningar som är tysta. Det kan till exempel genomföras genom att balkongen är delvis inglasad och förses med bullerdämpande åtgärder samt, vid behov, att ett rum får ett burspråk som är utformat så att ett vädringsbart fönster kan placeras mot en tyst sida. Det har gjorts preliminära studier på ovan nämnda lösningar men de specifika lösningar som tas fram under projekteringskedet bör utredas för att säkerställa att gällande riktvärden uppfylls.

Byggnad G uppfyller inte riktvärdet om 55 dBA vid fasad och kan inte utnyttja avstegsfall enligt ny bullerförordning då dess placering gör att tyst/ljuddämpad sida ej finns. För att kunna klara riksnormer och med anledning av den trekantiga planlösningen kommer en grundlig utredning att göras i samband med projekteringsarbete.

Alla uteplatser samlas i de trekantiga byggnadernas spetsar. Detta gäller alla balkonger och även uteplatser i markplanet. Samtliga uteplatser kommer att ges en avskärmning i glas mot eventuell bullerutsatt sida. Vid behov kommer avskärmningen vara fast (mot bullerutsatt sida), annars i form av skjutpartier (inglasad balkong/uteplats).

Alla dessa byggdetaljer och avskärmningar ska analyseras och studeras närmare inför bygglovsskedet. Även fasadens ljudisolering måste detaljstuderas av akustiker i projekteringen. Inledningsvis tycker projektorerna att vare sig planen eller de enskilda byggnaderna uppvisar svårigheter att uppfylla gällande krav. Om det ändå skulle visa sig att hus G inte kan uppfylla gällande bullernormer kommer en ny bullerutredning att göras. Detta innebär dock helt nya förutsättningar och kanske även förändringar i det arkitektoniska konceptet.

Förslaget bygger på att anordningar kommer göras för att nå en acceptabel ljudmiljö för bostadsmiljön inom kvarteret Kungsljuset 2 men avstegsfall kommer att behöva tillämpas. Dock har denna exploatering i form av nya bostäder många värdefulla effekter som väger upp och gör området lämpligt att bebygga;

- Ny bebyggelse med mycket goda kollektivtrafikförbindelser (stomlinje) samt att det ingår i ett befintligt gång- och cykelvägnät (huvudstråk)
- Nära centrum med dess utbud men även service som matvaruaffär och skola/förskola i direkt anslutning till kvarteret
- Den nya bebyggelsen ger ett ökat serviceunderlag för befintlig service i Gideonsberg men även Västerås centrum
- Bostäder med hiss vilket är positivt på Gideonsberg

Olycksrisker

Riskinventering:

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.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Framkörningstider:

Planen föreslår bostadsbebyggelse med fler än 4 våningar, dvs. grupp B2-bebyggelse. 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 ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter.

Skyddsanordningar

De finns ca 17 rum grupperade på 3 ställen och det kan vara en sammanblandning mellan skyddsrum som funktion och som antal rum. Storleken i kvm på de tre aktiva skyddsrummen som finns angivna motsvarar ungefär ytan på samtliga rum som är angivna som skyddsrum. En av dessa grupper av skyddsrum kommer att rivas. Vid rivning av bygganden måste man ansöka om avveckling av det berörda skyddsrummet.

Två övriga grupper är lokaliserade i delar av huset som ska bevaras. En av dessa grupper kan komma i konflikt med entré till garaget om man skall bevara dem helt i dagens utformning. Bevarande av skyddsrummen inom fastigheten Kungsljuset 2 måste utredas vidare vid projekterings- och bygglovsskedet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖBEDÖMNING

Detaljplanens genomförande bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34§. MKB:n har utförts av Norconsult. Handlingen är daterad 2015-02-27 och utgör en kompletterande bilaga till detaljplanens handlingar. MKB:n behandlar både nollalternativet och följer av detaljplanens utförande.

Här redovisas en sammanfattning av MKB:n gällande konsekvenser för genomförandet av detaljplanens förslag. Områdets karaktär kommer till stor del att ändras från offentlig eller halvoffentlig till halvprivat eller privat.

De höga byggnaderna kommer åtminstone inledningsvis upplevas som främmande storskaliga byggnationer. Dock finns idag redan höga byggnader sydost om planområdet. Den förhållandevis öppna parkkaraktären kommer att försvinna i parkområdets södra del. En del stora lövträd och även ett träd med mistel behöver avverkas inom området. Planerad bebyggelse medför markarbeten i form av schaktning till fast botten i form av morän eller berg samt pålning där djupen till fast botten varierar. Sprängarbeten kan bli aktuella, vilket innebär risk för störningar och skador på befintliga byggnader.

Påverkan på grundvatten kan uppkomma vid anläggande av underjordiskt garage, detta har belysts i Geotekniskt projekterings-PM.

Konsekvenserna av genomförandet av planförslaget med avseende på buller bedöms som måttligt negativa men de förslagna bullerriktvärdena överskrids inte i någon större omfattning. Enligt gällande bullerriktvärden kommer byggnader i området att utsättas av bullernivåer som förutsätter utformning med hälften av bostadsrummen mot en s.k. skyddad sida.

De utförda bullerberäkningarna visar att för åtta st. byggnader behöver avstegfallen tillämpas (under förutsättning att husens lägenheter överstiger 35 kvm) vilket innebär att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå, alternativt högst 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22-06. Dessa byggnader har en lokalisering längs Smalbäcksgatan, samt norr om befintlig skolbyggnad. Åtgärder ska vidtas för att nå en acceptabel ljudmiljö för bostadsmiljön. Fasaden med höga bullernivåer ska utformas med en högre fasaddämpning. Även vid val av fönster bör det säkerställas att inomhusriktvärden för ekvivalentnivå och maximalnivå nattetid inte överskrids. Utformning eller möjligheter för detta kommer att diskuteras och utvecklas under bygglovskeddet i samband med utförande av en mer detaljerad projektering.

Att vissa åtgärder måste vidtas för skapa en bra ljudmiljö inom detaljplanområdet ska vägas mot flera positiva effekter som en exploatering med bostäder inom fastigheten Kungsljuset 2 kommer att tillbringa.

- Ny bebyggelse medför bostäder med mycket goda kollektivtrafikförbindelser
- Närhet till ortens centrum med dess utbud men även service som matvaruaffär och skola/förskola i direkt anslutning till kvarteret.
- Ny bebyggelse medför ett ökat serviceunderlag för befintlig service inom Gideonsberg men även för Västerås centrum
- Utökad antal bostäder med hiss förbättrar tillgängligheten vilket är positivt inom Gideonsberg
- Ny bebyggelse innebär bättre exploatering inom området
- Blandade upplåtelseformer medför bättre integration

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.

SOCIALA KONSEKVENSER

En god stadsplanering skapar förutsättningar för människor att få vardagen att fungera rent praktiskt samtidigt som den ger utrymme för en meningsfull fritid, både för vuxna och för barn. I praktiken innebär det att den fysiska miljön ska innehålla attraktiva boendemiljöer och platser för vila och rekreation samt erbjuda goda resmöjligheter och närhet till service. Därtill ska den goda staden vara sammanhängande och tillgänglig med rättvisa möjligheter för alla människor. Detaljplanen möjliggör en blandning av bostäder (flerfamiljshus, gruppboende och äldreboende).

I kombination med det centrala läget kan den här typen av boende attrahera en bred målgrupp. Enligt kommunens bostadsstrategiska program ska en successivt förbättrad blandning av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar inom stadsdelar, bostadsområden och kvarter eftersträvas vid nybyggnation. Med en variation av bostadsutbudet kan fler människors behov tillgodoses med ökade chanser för social mångfald. Att se till att nya bostadsområden får en blandad befolkning är ett sätt att jobba förebyggande för att undvika polarisering och segregation i framtiden. Detaljplanen reglerar inte storlek och upplåtelseform men avsikten är att den nya bebyggelsen ska uppfylla målet om variation i bostadsutbudet. Tillskottet av bostäder ställer nya krav på utemiljöerna i området. Med den föreslagna placeringen av husen skapas ett antal halvprivata rum där boende kan ses och mötas. Samtidigt innebär de nya bostäderna att behovet av gemensamma ytor ökar där människor kan mötas över kvartersgränserna. Det innebär att Bergslagsparkens betydelse som grannskapspark kommer att öka. Kvalitén i stadens utemiljöer, både platser och stråk är avgörande för att människor ska vilja vistas där.

I ÖP 2026 anges att staden ska växa inåt för att minska behovet av resande med bil. Med det som utgångspunkt är en utbyggnad i aktuellt läge positiv. Området ligger bra till i förhållande till kollektivtrafikförsörjning, serviceinrättningar samt till gång- och cykelförbindelser.

De korta avstånden ger goda möjligheter för boende i Kungsljuset att klara sig utan bil, vilket främjar folkhälsan. Möjligheten att åka kollektivt eller gå och cykla är också viktigt utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

De nya diagonala stråken innebär att planområdet knyts ihop bättre med övriga kvarter. Förbindelserna gynnar både de som kommer bosätta sig i planområdet och de som redan bor i kvarteren runt omkring. Detaljplanen ger främst möjlighet till nya bostäder men lämnar också utrymme för verksamheter och service i bottenplan.

Genom att området får ett större och jämnare besöksflöde skapas goda förutsättningar för att det ska kännas tryggt hela dygnet.

Att fler människor än de som bor där passerar genom området kan bidra till en ökad känsla av trygghet, både för dem som bor i området och för dem som passerar förbi. I närheten till planområdet finns Ringvallens idrottsplats som är BK30:s hemarena. Förutom att klubbens egna lag, cirka 20 lag, tränar och spelar matcher här, anordnas flera cuper som lockar folk.



Privata och offentliga ytor



Då barn rör sig mycket i närmiljön, blir allt som händer precis utanför bostaden särskilt viktigt utifrån ett barnperspektiv. Området kommer att erbjuda ett väl anpassat nät med olika platser för lek, upplevelser och möten. Mindre lekplatser för de yngsta i direkt koppling till bostaden och den gemensamma lekplatsen i mitten av området för barn i alla ålder. Förutom en förskola i närliggande kvarteret Isolatorn saknas förskolor i området vilket kan komma att bli ett problem för framtida boende. Detaljplanen ger möjlighet att driva förskola / skola i de bevarade skolbyggnaderna och skapar förutsättningar för en attraktiv gårdsyta i direkt anslutning till dessa byggnader.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATIONSFRÅGOR

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Delar av nuvarande gc-väg, på parkmark, övergår till kvartersmark. Denna sträcka av gc-vägen skall ersättas av exploateringen i samband med byggnation. Byggherren kommer att vara huvudman för all kvartersmark inom planområdet. I avtal mellan Staden och byggherrarna regleras samtliga åtaganden inom planområdet, så som rivning av befintliga byggnader och anläggande av gator, vägar m m inom fastigheten Kungsljuset 2. Västerås stad är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det kommande exploateringsavtalet kommer att reglera samtliga ytor inom hela planområdet.

Exploateringsavtal

Det finns ett, av Fastighetsnämnden godkänd, optionsavtal mellan Staden och byggherrarna; Bostjärna Förvaltnings AB, HSB Produktion i Mälardalen Handelsbolag, Rikshem AB samt Trillit AB. Avtalet ger byggherrarna rätt att under bestämda villkor förvärva fastigheten Kungsljuset 2.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att en eller flera fastigheter, för i huvudsak bostadsändamål, kan bildas inom detaljplanområdet. För att skapa en bättre fastighetsindelning behöver fastighetsombildningar, som anpassar befintliga fastigheter till detaljplan, genomföras. I planområdets nordöstra del ska mark som blir allmän plats överföras till fastigheten Västerås 4:90. En del av marken i områdets norra del samt även en liten del i områdets östra del ska överföras till fastigheten Kungsljuset 2 och bli kvartersmark. Även fastighetsgränserna längst Gideonsbergsgatan och Smalbäcksgatan kommer att regleras för bättre anpassning till markens verkliga förutsättningar. Ansökan om fastighetsbildning görs av fastighetsägaren.

Gemensamhetsanläggning

För de fall kvartersmark delas in i flera fastigheter kan det vara aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning som reglerar ägande och skötsel av olika anläggningar, som garage, gemensam gård, lekplats, vatten- och avloppsanläggning mm. Deltagande fastigheter och andelstal bestäms i lantmäteriförrättning.

Ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning görs av fastighetsägaren. För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som eventuellt inrättas, kan samfällighetsförening bildas i direkt anslutning till lantmäteriförrättning.

Namnfrågor

Gatorna inom området föreslås få namnen Kungsljugatan, Smörblomsgatan och Treklövergatan. Förslaget bygger vidare på namnkategorin inom stadsdelen Gideonsberg där "Svenska ängsblommor" dominerar. Namnet på det aktuella kvarteret, och kvarteret alldeles intill, ger anknytningar till två föreslagna gatunamn: Kungsljugatan och Smörblomsgatan, samt som föreslagen bebyggelse ger associationer med gatunamnet Treklövergatan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Byggherrarna kommer att förvärva fastigheten Kungsljuset 2. För detaljplanens genomförande krävs ett antal fastighetsbildningsåtgärder. Kostnaden för fastighetsbildning liksom kostnaden för ev. flytt av ledningar regleras i kommande exploateringsavtal. Detaljplanen bekostas av Staden.

Drift och underhåll

Detaljplanen innebär ökade drifts- och underhållskostnader för allmänna ytor då den nya delen av Parkmark och gc-stråk kommer att kräva regelbundet skötsel och tillsyn.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning, inklusive pålning för nya byggnader ska ske på sådant sätt att skador eller sättningar på intilliggande fastigheter inte uppstår. Byggprocesser ska ske på sådant sätt att intilliggande mark- och vattenområden inte negativt påverkas, varken under eller efter åtgärden. Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, samt kablar för el och kommunikation, ska ske i samråd med mellan byggherrar, Tekniska kontoret och Mälarenergi AB.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av planavdelningen i samarbete Mona Fors – Fastighetskontoret, Tim Parksjö – Stadsbyggnadsförvaltningen- kommunala lantmäterimyndigheten och representanter från Tekniska kontoret, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Stadsbyggnadsförvaltningen- bygglovavdelningen, Kultur-, idrott- och fritidsförvaltningen, Sociala nämndernas förvaltning, Barn- och utbildningsförvaltningen samt Mälarenergi. Underlag till detaljplanen samt illustrationer har arbetats fram av arkitektkontor Tovatt AB.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anna Paterek
Planarkitekt

