VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadskontoret

DP 1710

Detaljplan för Stadsträdgården Fågelvik, Västerås

Antagandehandling, 2014-02-12, rev. 2014-04-14, dnr: 2012/97-BN-213

Stadsbyggnadskontoret, 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 normalt planförfarande. Beslut om att planförslaget ska skickas ut på utställning togs av byggnadsnämnden i februari 2014. Efter utställningen har inkomna skrivelser sammanfattats i en utlåtande efter utställning. Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige i juni 2014.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning, MKB. (SWECO Environment AB, 2014-01-31)

Hans Larsson
Tel: 021- 39 12 54

Postadress:
Stadshuset
Stadsbyggnadskontoret
721 87 Västerås

E-post:
stadsbyggnadskontor@vasteras.se

Hemsida: www.vasteras.se

Telefon:
Växel: 021 – 39 00 00
Telefax: 021 – 39 05 79

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Den övergripande idén för området är att uppfylla planens huvudsyften; dels att säkerställa tillgängligheten till strandområdet för allmänheten och förädla områdets upplevelsevärden, och dels att bygga bostäder inom Stadsträdgårdens område.

Flygfoto över planområdet och dess omgivningar. Planområdet är markerat med en streckad linje.

SYFTE

Planen syfte, enligt byggnadsnämndens uppdrag;

- Säkerställa tillgängligheten till strandområdet för allmänheten och förädla områdets upplevelsevärden.
- Studera och förtydliga gång- och cykelvägens sträckning genom området.
- Bevara och utveckla området för odlingslotter.
- Pröva möjligheten att bygga bostäder på Stadsträdgårdens område.
- Bedöma möjligheterna att genomföra planen i samklang med områdets naturvärden.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget mellan Framnäs och Fågelvik och omfattar området kring Stadsträdgården, söder om Björnövägen. Planområdet är ca 16 ha stort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet berör hela fastigheten Västerås 1:113 och delar av fastigheten Västerås S:210, samt en mindre del av fastigheten Västerås 1:219. Alla fastigheterna ägs av Västerås kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Vass- och vattenområdet inom planområdet omfattas av ”Område med geografiska bestämmelser”, enligt 4:e kap. Miljöbalken. Vattenområdet omfattas av riksintresse för Yrkesfiske.

Översiktliga planer

Översiktsplan för utveckling av Västerås tätort (ÖP 54); Stora delar av planområdet (delen närmast Björnövägen och vassområdet) är betecknat som ”Värdefullt grönt område, där ny bebyggelse är möjlig att pröva”. Landområdet närmast vattnet och området mellan Hamrebäcken och Tegeluddsvägen är betecknat som ”Mycket värdefullt natur- och rekreationsområde”, där ”endast sådana anläggningar som är förenliga med områdets bevarande och utveckling ska tillåtas”. Hamrebäcken är betecknad som ”Mycket värdefull vattenlänk”. Se karta.

Utdrag ur ÖP 54, Översiktsplan för utveckling av Västerås tätort.
***Mörkt grönt** = mycket värdefullt område. **Ljust grönt** = värdefullt grönt område. **Mörkt blått** = mycket värdefull vattenlänk.*

Detaljplaner och förordnanden, MB - Strandskydd

Området gränsar i väster mot Detaljplan för Framnäsområdet (Dp 160, 1952-11-02) och i öster mot Detaljplan för Fågelvik mm (Dp 1134, 1992-09-10). Området mellan dessa detaljplaner, samt vattnet, omfattas av strandskydd. Se karta på nästa sida. Hanteringen av strandskyddet i detaljplanen redovisas under rubriken *Upphävande av strandskydd*, på sid 15.

Det punktprickade området omfattas av strandskydd

Handlingsplan för bostadsförsörjning, KBH

Stadsträdgården är upptaget i handlingsplanen, med ca 60 -65 lägenheter i småhus och flerfamiljshus, med byggstart 2012/13.

Planuppdrag

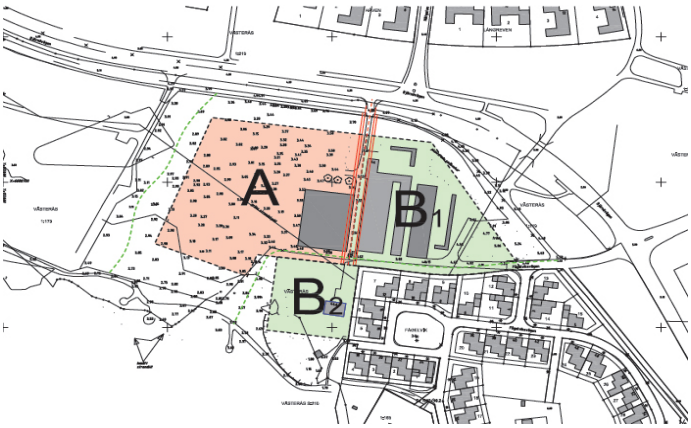
Byggnadsnämnden beslutade 2008-12-16 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §. Se vidare under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande, MKB.*

Markanvisning

Fastighetskontoret genomförde under hösten 2010 en markanvisning, där olika byggherrar bjöds in att lämna gestaltningsförslag och anbud på två delområden, A och B, inom den gamla stadsträdgårdens område. Se karta här nedan.
Fastighetsnämnden beslutade i oktober 2010 att inom område A utse Kärnhem som byggherre. För område B utsågs ingen byggherre.
Kärnhems förslag ligger till grund för utformningen av område A, och redovisas under rubriken *Ny bebyggelse*, på sid 12.



OMRÅDESSTRUKTUR

Planområdet består av fem delområden; det lummiga naturområdet mellan Tegeluddsvägen och Hamrebäcken, området med odlingslotter, gamla Stadsträdgårdens område med växthus och trädplanteringar, strandpromenaden längs vassen, samt vassområdet med kontakt med Mälarens vattenyta. Se flygfotot på sid. 3.

MARK OCH VEGETATION

Mark

Planområdet är relativt plant, men marken stiger mot norr med några meter. En miljöteknisk undersökning (Geo Innova AB, september 2009) har genomförts; Inom gamla Stadsträdgårdens område påträffas fyllning, bestående av grusig sand, i markens översta skikt. Därunder återfinns naturlig jord bestående av sand, silt och lera. Vatten påträffades 1-1,5 meter under markytan.
Inom vassområdet har en geoteknisk undersökning (Grontmij, april 2010) genomförts; Botten-sedimenten är mycket lösa på 2 till 4 meters djup. Den mycket lösa leran övergår till att bli lös till halvfast på 3 till 5 meters djup. Friktionsjord, troligtvis morän, påträffas närmast land på 3 till 5 meters djup, och vid vasskanten på 10 till 13 meters djup.
Kompletterande geotekniska undersökningar och radonundersökningar bör göras inom blivande byggnadskvarter.

Förorenad mark – se även MKB

I den miljötekniska undersökningen redovisas jordprover från området längs strandpromenaden och i Stadsträdgården. I området kring strandpromenaden är marken utfylld. Här har i en ytlig provpunkt identifierats en förhöjd halt av bly, vilken något överstiger gränsvärdet för känslig markanvändning (KM). I en annan provpunkt har en förhöjd halt av krom (total) identifierats som överstiger känslig markanvändning. Även förhöjda halter av aromater och PAH:er har uppmätts i halter något över KM. Inom Stadsträdgårdens område, har i en punkt mellan två växthus, identifierats en förhöjd halt av PCB, samt spår av bekämpningsmedel. I grundvattnet påträffades inga förhöjda halter av undersökta ämnen.

Efterbehandlingsåtgärder

Fastighetskontorets bedömning är att föroreningarna är av så liten omfattning, att exploatörerna kan sanera i samband med exploateringsarbeten. De ytliga jordlagren kommer att tas bort och köras till deponi. Vid schaktning i närheten av kända föroreningar ska anmälan göras till staden några dagar innan, så att schaktmassorna kan bedömas innan de körs på deponi.

Vegetation och fågelliv

Vassområdet hyser idag ett relativt rikt fågelliv. En naturinventering har utförts av Västerås stad för området mellan Tegeludden och Hässlö gård (Larsson, 2006). I rapporten redogörs för områdets värde som kvarvarande rest av en naturtyp som tidigare varit utbredd kring Västeråsfjärden. Enligt rapporten representerar bladvassmiljöer en biologiskt artrik naturmiljö ur ett nationellt perspektiv. Förslag till åtgärder för att värna den biologiska mångfalden redovisas i planens MKB.

Inom och runt gamla Stadsträdgårdens område finns många ovanliga träd. Bland dessa träd finns några som innehåller mistel. Misteln är fridlyst och det måste finnas särskilda skäl för att ta bort denna. Där det bedöms nödvändigt att ta bort mistelträd med hänsyn till den planerade bebyggelsen, ska dispens sökas hos Länsstyrelsen. Detta beskrivs under rubriken *Träd med mistlar*, på sid. 11.

Vattenområden – Översvämningsrisk

Kartan på nästa sida visar olika beräknade vattennivåer över Mälarens medelvattennivå. Nivån 1,5 meter är den nivå som staden, i Västerås Översiktsplan 2026, anger som lägsta nivå vid lokalisering av ny bebyggelse. Vid en ev. översvämning i samband med en extrem vädersituation, ligger det högsta flödet (eller 10 000-årsflödet) på 2,17 över medelvattennivån. Kartan visar att den planerade bebyggelsen vid Stadsträdgården även skulle klara denna nivå.

Vattenområden - Råvattentäkt

Gränsen mellan fast mark och vassområdet är också gräns för Skyddszon för ytvattentäkt i Västeråsfjärden. I skyddsföreskrifterna för ytvattentäkten, anges bland annat att anläggande av avloppsledningar kräver tillstånd, att nya bräddpunkter för avledning av orenat avloppsvatten är förbjudet, samt att tömning av sanitetstankar från fartyg och fritidsbåtar är förbjuden. Intaget av råvatten är beläget några hundra meter väster om Björnöns norra udde.

FORNLÄMNINGAR

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

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom stadsträdgården finns idag växthus med tillhörande lokaler. Dessa byggnader är nu rivna.
I anslutning till trädgården ligger den gamla trädgårdsmästarbostaden, en tvåvånings villa, som idag innehåller två hyreslägenheter. Trädgårdsmästarbostaden ska vara behållas och ska som idag, förvaltas av fastighetskontoret. På tomten ska kompletterande bebyggelse prövas i planen.

Trädgårdsmästarbostaden I fonden, med bebyggelsen I Fågelvik till vänster.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Stadsträdgården har idag en infart från Björnövägen. Denna behålls som infart till den nya bebyggelsen och det kan bli nödvändigt att se över själva infarten ur trafiksäkerhetssynpunkt. (se bild på försättsbladet). Bebyggelsen i Fågelvik angörs med en egen infart (Fågelviksvägen) från korsningen Björnvägen - Hamregatan.

Gång- och cykelvägnät

Gång- och cykelväg finns längs Björnövägens båda sidor, fram till gc-tunneln norr om Fågelviksvägen. Längs stranden finns en grusad gc-väg, som används av många som cyklar till Björnön. Där den når bebyggelsen i Fågelvik är det lite otydligt hur man ska cykla. Detta förtydligas i planen.

Kollektivtrafik

VL:s stomlinje 2 med 15-minuters trafik passerar Stadsträdgården på väg till Björnön. Busshållplatser finns vid Stadsträdgården.

Björnövägen, med odlings-lotterna närmast till höger och Stadsträdgården i fonden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet kan anslutas till befintligt va-nät. Området med odlingslotter har egen vattenanslutning.

Dagvatten

Dagvatten från de nya byggnadskvarteren ska i första hand infiltreras på respektive tomt, eller avledas till omgivande grönytor.

Mälarenergi har utfört en särskild utredning kring möjligheterna att rena dagvattnet i Hamrebäcken. Ingen av dessa åtgärder ligger inom planområdet.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns idag framdraget till växthusen, men inte till den intilliggande bebyggelsen i Fågelvik. Målsättningen är att planområdet ska anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Västerås stad har som mål att nya byggnader uppförs enligt principerna för lågenergihus.

Enligt beslut i Kommunfullmäktige är följande nivåer de högsta tillåtna för att definieras som lågenergihus för bostäder med en bostadsyta under 400 m²:
För bostäder som värms upp på annat sätt än med elvärme, till exempel fjärrvärme, pellets eller vedeldning, är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 75 kWh/m².
För bostäder som värms upp med elvärme, till exempel värmepump, är den högsta tillåtna nivån 40 kWh/m²/år. Byggnaderna får ha en maximal effektförlust vid dimensionerande utomhustemperatur på 20 W/m². I energikravet ingår energi för varmvatten, värme och fastighetsel (drift av pumpar och fläktar).

El, bredband

Området kan anslutas via nya lågspänningskablar från befintlig nätstation. Bredband förutsätts kunna anslutas.

Avfall

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

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet, trygghet

Marken inom de blivande byggnadskvarteren är relativt plant och ger bra förutsättningar för en god tillgänglighet. Utformningen av blivande park- och strandområden ska planeras för en god tillgänglighet. Där gc-vägen längs stranden ansluter mot bebyggelsen i Fågelvik finns en brant backe, vars sträckning och lutning föreslås planas ut i planförslaget, för att ge en bättre tillgänglighet. Se bild sid.14.
De höga staketen runt Stadsträdgården ska tas bort. I dag finns också ett högt staket kring odlingslotterna som ger en känsla av otillgänglighet. I planförslaget föreslås åtgärder för att öka tillgängligheten inom hela planområdet.

Störningar

En trafikbullerberäkning, utförd av Tekniska nämndens stab, visar att gränsen för 55 dB(A) ekvivelent ljudnivå, går vid 23 m från Björnövägens mitt. Gränsen för 70 dB(A) maximalnivå går vid 30 m från vägmitt. Detaljplanen har utformats utifrån dessa förutsättningar.

Olycksrisker

Riskinventering: Inom planområdet planeras inte några verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Det finns inte heller några riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Framkörningstider: Planen föreslår bostadsbebyggelse i maximalt fyra våningar. Räddningsstyrkans framkörningstid, som är 8 minuter, överskrids inte.

Brandvattenförsörjning: Planområdet ska, enligt kommunalt handlingsprogram brandvatten-försörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter. Närmaste befintliga brandposter ligger vid korsningen Nätgatan/Långrevsgatan, Fågelviksvägen och vid korsningen Björnövägen/Tegeluddsvägen, drygt 125, 125, respektive 230 meter från planområdet. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet utan att särskild flödesmätning behöver utföras.

Lek och rekreation

Stadsträdgården har fina förutsättningar för lek och rekreation, genom dess närhet till Tegeludden, strandpromenaden och närheten till vattnet, Hamreskogen, med Björnön och Trådarängarna på

cykelavstånd. Det finns inga iordninggjorda lekplatser i närområdet. Behovet av närlekplats tillgodoses inom bostadskvarteret i planförslaget.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Den övergripande idén för området är att uppfylla planens huvudsyften; att säkerställa tillgänglig-heten till strandområdet för allmänheten och förädla områdets upplevelsevärden, och dels att bygga bostäder inom Stadsträdgårdens område.

STRANDOMRÅDET

Planförslagets genomförande innebär att strandområdet nedanför Björnövägen, utvecklas till en för staden viktig och attraktiv målpunkt för västeråsarna; ökad tillgänglighet till Mälarens vatten med nya spännande spänger och bryggor i vassen, säkerställande av området för odlingslotter, samt några nya park- och gångstråk.

Här beskrivs kort de olika delarna. I övrigt hänvisas till planillustrationen, där även de olika delarnas namn finns redovisade.

Strandområdet

Området består idag i huvudsak av hög vass och utblickarna mot Mälaren är därför starkt begränsad. I planen föreslås ett system av träspänger längs vasskanten, vilket ger både en spännande upplevelse, att gå i ett vasshav, och samtidigt komma ut till vasskanten och få en bra kontakt med Mälarens vatten. För att öka vattenkontakten föreslås även två bryggplatser. Tillgängligheten tillgodoses genom att spängerna görs handikappanpassade och särskilda mötesplatser ger möjlighet till möten för ex. rullstolsburna och barnvagnar. Spängerna är lagda på en naturlig sandbank och i den östra delen finns till och med förutsättningar för en skapa en sandstrand.

Bilder på vassområdet

Gång- och cykelvägens sträckning nedanför bebyggelse i Fågelvik, ges en tydligare sträckning och en mindre lutning. Se bild på sid 14.

Odlingslotterna

Området med odlingslotter är idag ett värdefullt inslag i området och ett vackert blickfång från Björnövägen. För att säkerställa utsikten mot Mälaren och förstärka känslan av tillgänglighet, föreslås att det höga staketet ersätts med ett lägre och att endast lägre växtlighet behålls. Mot Hamrebäcken föreslås att staketet tas bort helt för att ge området en bättre kontakt med bäckstranden, där bäcken utgör en naturlig avgränsning mot odlingslotterna.

Odlingslotterna från gc-vägen vid Björnövägen *Gång- och cykelvägen längs vassen*

Området kring gamla Stadsträdgården

Inom och runt gamla Stadsträdgårdens område finns många ovanliga träd. Målsättningen är att spara värdefulla träd och skylta träden med namn, med syfte att skapa ett mindre arboretum (=träd-samling), och samtidigt göra området mer tillgängligt. En ny parkväg anläggs mellan Björnövägen och strandområdet.

Träd med mistlar

I vissa av träden finns mistlar. Det gäller bland annat några äppelträd öster om infartsgatan (se bild på nästa sida), några blodbokar i den norra delen mot Björnövägen (dessa träd ska enligt planen vara kvar), samt i enstaka lindar inom i den södra delen. Beroende på hur bostadsbebyggelsen kommer att utformas i detalj, kan träd med mistlar behöva tas bort. Målsättningen allmänt är dock att ovanliga träd och träd med mistlar i möjligaste mån ska sparas. Särskild dispens ska sökas hos Länsstyrelsen för de träd med mistlar som planeras tas bort. Som kompensation för de mistelträd som tas bort föreslås att nya träd planteras, antingen med mistel inympad eller träd som är mistelvänliga (ex. lönn, lind och äppel- och körsbärsträd), med en minsta stamomfång om 30 cm. Detta regleras som en administrativ planbestämmelse ”Träd med mistlar får inte fällas utan särskilt beslut från Länsstyrelsen” och ansvaret för att åtgärderna genomförs regleras och beskrivs i Genomförandebeskrivningen.

. *Äppelträd med mistlar, öster om infarten.*

Området vid Tegeluddsvägen

Naturområdet mellan Tegeluddsvägen och Mälarparksbäcken behålls som ett naturområde. Här föreslås inga anläggningar förutom en ca 30 m lång gång- och cykelväg som ger en förbindelse från Murtegelsvägen till bron över bäcken.

Tegeluddsvägen och parkeringen vid båtmarinan säkerställs i detaljplanen.

NY BOSTADSBEBYGGELSE

Den nya bostadsbebyggelsen består av tre delar och omfattar totalt ca 60 lägenheter i småhus och flerfamiljshus. Den gemensamma infartsgatan - Stadsträdgårdsgatan, bildar en tydlig gata med tvåvåningshus placerade i gatulinjen på respektive sida. Gatan ska kantas av alléträd.

Väster om den gemensamma infartsgatan, Stadsträdgårdsgatan, ligger ett kvarter med sammanlagt 23 småhus, vilka ska uppföras av Kärnhem. Längs Stadsträdgårdsgatan placeras tre parhus och ett friliggande hus, och tre likadana parhus avslutar kvarteret mot norr och Björnövägen. Dessa hus har getts en utformning som 1½-planshus med branta tak. Se följande illustrationer.

Illustration: SWECO Arkitekter

Illustration: SWECO Arkitekter

Längre in i kvarteret formar 10 friliggande småhus (i ett eller två plan) en hästskoform längs Kökträdgårdsgatan, kring en gemensam yta för lek och samvaro. Denna ska ges en omsorgsfull gestaltning och här ska också några av de befintliga träden sparas. Gästparkering sker längs kvartersvägen, i övrigt på de egna tomterna.

Husens placering ger goda möjligheter till utblickar mot strandområdet och Mälaren. Utformningen av husen framgår av illustrationen här nedan.

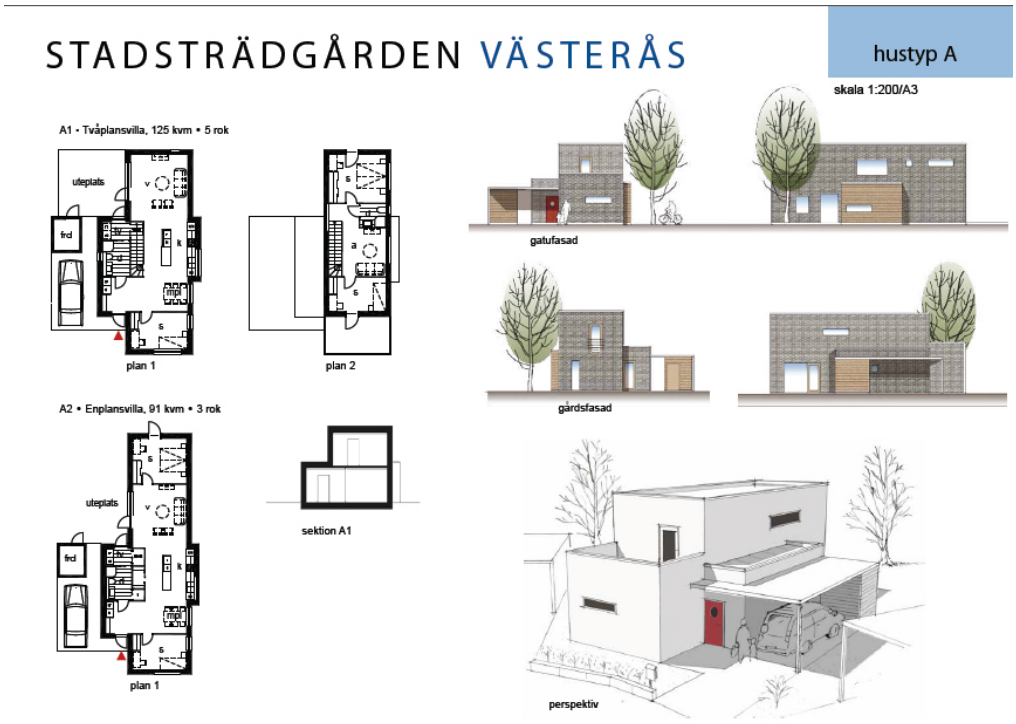


Illustration: SWECO Arkitekter

Öster om Stadsträdgårdsgatan ligger ett kvarter med blandad bebyggelse längs Kökträdgårdsgatan, dels 8 lägenheter i radhus, kedjehus, parhus eller friliggande hus och dels två flerfamiljshus, i maximalt tre våningar, med möjlighet att bygga en indragen fjärde våning. Beroende på vilka lägenhetsstorlekar som väljs, beräknas antalet till ca 25 st. Målsättningen är att dessa ska upplåtas med hyresrätt.

Planillustrationen visar en lämplig placering av de två punkthusen mot en befintlig träddunge och ett skogsparti, vilket innebär att husen inte kommer att påverka utsiktslinjer från bakomliggande bostadsbebyggelse. Illustrationen visar också en gemensam gård med plats för lek och samvaro mitt i bostadskvarteret och i planen anges en minsta yta för denna om 250 kvm. Parkering för småhusen sker på de egna tomterna och för flerfamiljshusen föreslås en gemensam parkering söder om mellan husen.

I Stadsträdgårdsgatans förlängning mot söder ligger ”Trädgårdsmästarbostaden” i fonden, och denna byggnad bevaras. På den relativt stora tomten föreslås fyra nya lägenheter i radhus, kedjehus eller i två parhus.

Befintlig väg norr om bebyggelsen i Fågelvik, förlängs med en allmän gc-väg förbi Trädgårdsmästar-bostaden och ner mot befintlig gc-väg längs vassen/vattnet. Denna ansluter också till bostads-kvarteret väster om Stadsträdgårdsgatan. Se bilder på nästa sida.

Infartsvägen till Fågelviksvägen förlängs med en gång-och cykelförbindelse till strandområdet

Gång- och cykelvägens sträckning nedanför bebyggelse i Fågelvik, ges en tydligare sträckning och en mindre lutning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten och avlopp

Dagvatten från den nya bostadsbebyggelsen, ska så långt möjligt infiltreras på de egna fastigheterna eller avledas till närmaste grönyta. Detta säkerställs med en särskild planbestämmelse. På några ställen föreslås inom planområdet mindre åtgärder för att underlätta avledning av stående dagvatten, till Mälaren.

En pumpstation för avlopp kommer att behöva anläggas i anslutning till det gröna stråket väster om bostadskvarteret. Preliminärt bedöms att det inte behövs en särskild byggrätt för denna.

Uppvärmning

Västerås stad principer för lågenergihus ska följas. Målsättningen är att planområdet ska anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Avfallshantering

Fastighetsnära avfallshantering för källsorterat hushållsavfall, samt avfall med producentansvar, förutses ske i anslutning till bostadskvarteren. Dessa utrymmen ska utformas enligt Renhållningsverkets rekommendationer. I planen anges särskilda byggrätter för gemensamma miljöbodar, på båda sidor av Stadsträdgårdsgatan. Grovavfall och farligt avfall kan lämnas vid närmaste Återbruk, vid Malmabergsgatan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE, MKB

MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har tagit ställning till att detaljplanen bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses I 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34§.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, MKB

Här redovisas en sammanfattning av MKB:n, (SWECO Environment 2014-01-31).

”Västerås stad planerar för bostadsbebyggelse i Stadsträdgården. En detaljplan har upprättats för området. Planen omfattar uppförande av 60 s.t bostäder i anslutning till bostadsområdet vid Fågelviksvägen. I planen föreslås ett antal åtgärder för att förbättra förutsättningarna för rekreation och tillgänglighet till de värdefulla grön- och vattenområden som ingår i planområdet.

Syftet med denna MKB är att redovisa och utreda de miljökonsekvenser som ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra. De nyckelfrågor som har identifierats är påverkan på strandskydd, tillgänglighet och friluftsliv samt naturmiljö.

För *strandskydd och tillgänglighet* samt *rekreation och friluftsliv* bedöms planförslaget medföra *måttliga positiva konsekvenser*. Det beror på att vassområdet utvecklas och görs tillgängligt med spångsystem och mötesplatser. Området har pekats ut som värdefullt i Grönstrukturplanen. Vassområdet bedöms kunna bli en attraktiv målpunkt för många av stadens invånare. Det bedöms därmed få konsekvenser av kommunal betydelse.

Planen bedöms medföra *små positiva* konsekvenser avseende *landskapsbilden* och för *luft, klimat och energi*. Planen ger förbättrade möjligheter till utblickar över fjärden och strandområdet. Sänkning av staketet kring kolonilotterna öppnar upp landskapsrummet. Etableringen av bostäder bedöms leda till en viss ökning av biltrafiken, åtminstone på ett lokalt plan. I ett större perspektiv är konsekvenserna svårare att förutsäga. Stadsträdgårdens läge ger dock goda förutsättningar för alternativa transportmedel som buss-, gång- och cykeltrafik. Den nya bebyggelsen kommer att följa principerna för lågenergihus och anslutas till fjärrvärmenätet.

För *vattenverksamhet* och *störningar* bedöms planen medföra *små negativa konsekvenser*. De vattenarbeten som kommer att genomföras under byggtiden kan medföra lokal påverkan i form av grumling och eventuell spridning av sedimentbundna föroreningar. Några miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte överskridas. Inga negativa konsekvenser bedöms uppstå avseende överskridande av riktvärden för föroreningar. Detta gäller under förutsättning att Stadsträdgården saneras från markföroreningar. Bullerstörningar kan uppkomma under byggskedet och tillskottet av bostäder ger upphov till en ökning av trafik i området. Inga riktvärden för buller bedöms komma att överskridas.

Avseende *naturmiljö* och *översvämning* bedöms planen inte ge upphov till några nämnvärda konsekvenser. Ökat antal besökare kan komma att störa vissa fågelarter som häckar i vassen. Det finns dock alternativa platser inom området som är mer ostörda. Träd med mistlar kan komma att tas bort, men i planen finns bestämmelser om att dessa ska ersättas med nya, antingen med mistel inympad, eller träd som passar för mistel.

Planen följer riktlinjerna i kommunens översiktsplan för etablering av bostäder. En återkommande tillfällig översvämning av spångsystemet till följd av högt vattenstånd bedöms vara acceptabel."

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Omfattningen av strandskyddet motsvarar idag det punktprickade området i figuren nedanför. För huvuddelen av planområdet behålls strandskyddet som idag. För en mindre del öster om Tegeluddsvägen och området kring bef. parkering, föreslås strandskyddet återinföras (område markerat med svart figur).

Genomförande av planförslaget innebär att strandskyddet föreslås upphävas i den nordöstra delen av det strandskyddade området, där en del av ett bostadskvarter planeras, (område markerat med röd ellips).

Översiktsplanen 2026

En del i stadens vision Västerås 2026 handlar om den Mälarnära staden, där inriktningen är att behålla och utveckla Mälarens stränder som en tillgång för medborgarna. Vid stadens planering är inriktningen att öka tillgängligheten till Mälaren och Mälarens stränder för allmänheten. Detaljplanerna för Stadsträdgården och Tegeludden bidrar till detta.

Strandskyddets syfte

Detaljplanens förslag med ny bebyggelse inom gamla stadsträdgårdens område bedöms vara förenligt med strandskyddets syften, det påverkar inte allmänhetens tillgång till strandområdet. Planförslaget genomförande innebär olika åtgärder som ökar allmänhetens tillgänglighet till strandområdet betydligt. För Tegeluddsparken kommer strandskyddet att återinföras när detaljplanen genomförs.

Planförslaget bedöms inte påverka livsbetingelserna för djur- och växtlivet på land och vatten på ett betydande sätt. Särskilt värdefulla träd med mistlar inom planområdet ges ett administrativt skydd i planen och som kompensation för de mistelträd som måste bort, föreslås att nya träd planteras.

Fri passage för allmänheten till strandkanten förbättras genom att allmänheten på ett naturligt sätt via nya gångstigar leds ner till de förslagna spängerna i vassområdet.

Särskilda skäl

Motiven för upphävande av strandskyddet inom detta område är att det redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (MB 7 kap. 18 c §, punkt 1). Det berörda området har tidigare använts som plantskola/trädgård med växthus och hårdgjorda ytor och det har varit instängslat och därmed inte tillgängligt för allmänheten.

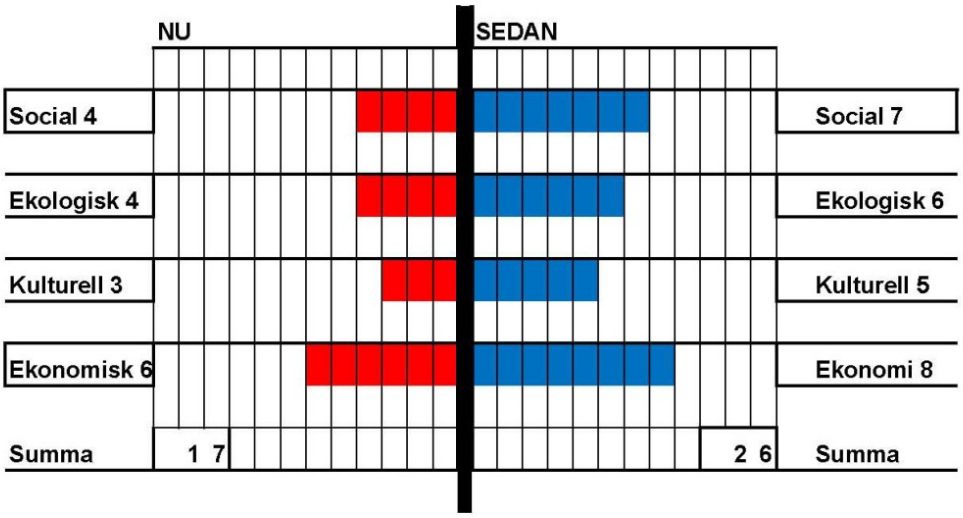
Planförslaget innebär att staketet tas bort och att en stor del av det inhägnade området därmed blir tillgängligt för allmänheten. Huvuddelen av den gamla Stadsträdgården blir bostadkvarter men relativt stora delar blir parkmark, bland annat ett brett stråk mot odlingslotterna, där en gång- och cykelväg planeras. Detta ger en betydligt bättre tillgänglighet till strandområdet.

Strandskyddet återinförs i ett område som har varit undantaget genom tidigare detaljplan. Tillgängligheten till främst vassområdet bedöms förbättras avsevärt med det nya spångsystemet. De åtgärder som planeras i vassområdet och kring gamla Stadsträdgården, bedöms ligga i linje med målen i stadens Grönstrukturplan. Det leder till att fler människor får bostadsnära och varierade rekreationsmöjligheter.

En ansökan om upphävande av strandskyddet görs i en särskild skrivelse till länsstyrelsen under planens utställande.

HÅLLBARHETSFYRAN

Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadskontorets verktyg för att utreda hur planen påverkar miljön i området och visar om planområdet förbättras från nuvarande förhållanden till framtida användning avseende social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet. Bedömningen redovisas i nedanstående diagram med kommentarer.



Social hållbarhet
Genom att gång- och cykelvägar anläggs och den rikliga vegetationen gallras och delvis ersätts av mer öppen parkkaraktär, ökar tryggheten. Fler platser för spontana möten anläggs, vilket ökar möjligheten till interaktion mellan människor. Ur barnens perspektiv ökar hållbarheten, genom att lekmiljöer ordnas både i bostadskvarteren och inom den allmänna parkmarken.

Ekologisk hållbarhet
Genom att kvalitén på grönskan förbättras ökar de gröna värdena. Resurshushållningen ökar med en högre exploateringsgrad i den gamla Stadsträdgården. Den nya bebyggelsen ska byggas enligt stadens riktlinjer för lågenergihus.

Kulturell hållbarhet
Nya gång- och cykelförbindelser, i kombination med anläggandet av mer öppna parkområden än idag, ökar områdets orienterbarhet. Parker och grönområden ges en mer varierad gestaltning, vilket ökar upplevelsevärdet i området.

Ekonomisk hållbarhet
Genom att strandområdet görs mer tillgängligt och spännande utformat, ökar attraktiviteten dels för allmänheten och dels för de nya och gamla bostadskvarteren.

Samlad bedömning
Den sammanlagda poängsumman för de sociala, ekologiska, kulturell och ekonomiska värdena är 17 idag och ökar till 26 när planen är genomförd. En stor del i detta är att strandområdet görs mer tillgängligt och attraktivt utformat, med en potential att bli ett utflyktsmål för närboende och för västeråsarna.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN
Planarbetet har bedrivits av en projektgrupp med representanter för staden; Hans Larsson (planansvarig), Selma Gudmundsson Nylander och Nora Kvassman (Sbk), Ulrika Vikström (Fk), Tim Parksjö (Lmf), Frida Nordlundh och Kristoffer Jasinski (TK), Martin Katzman (Mhf), Jan Melander (KIF-staben), samt Kenneth Hammarström (Mälarenergi AB).

Pär Adolfsson från Kärnhem Mitt AB har tagit del av projektgruppens arbete.

MKB:n har gjorts av SWECO Environment AB med Ann-Charlotte Duvkär/Jennie Brundin som ansvarig.

STADSBYGGNADSKONTORET

Hans Larsson
Planchef