



VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

DP 1832



Flygvy med planerad ny bebyggelse, Archus Arkitekter

Detaljplan för HULTE 3 OCH HÖGNE 2 Centrum, Västerås

Laga kraft 2017-06-08

2016-05-17 rev 2016-10-11, dnr: BN 2017/00059-3.1.2

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

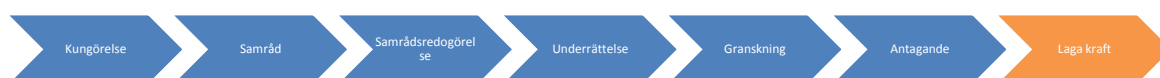
PLANPROCESSEN

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras.

Utökat förfarande

Detta förfarande är aktuellt då detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Under samrådsskedet för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Samrådstiden är minst tre veckor. En kungörelse ska göras inför samrådet och efter samrådet görs en samrådsredogörelse som redovisas i samband med granskning. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten.

Granskningstiden är också minst tre veckor. Synpunkterna från granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Efter tre veckor vinner beslutet om antagande laga kraft om det inte överklagas.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Handläggare: Marie Ahnfors

Tel: 021- 39 32 94

Postadress:
Stadshuset
Byggnadsnämnden
721 87 Västerås

E-post:
byggnadsnamnd@vasteras.se
Hemsida: www.vasteras.se

Telefon:
Kontaktcenter: 021 – 39 00 00

TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Beslut om att planförslaget ska skickas ut på samrådsremiss har tagits av byggnadsnämnden maj 2016. Efter samrådet sammanfattas inkomna yttranden i en samrådsredogörelse som redovisas under granskningstiden. Beslut om att planförslaget ska skickas ut på granskning har tagits av byggnadsnämnden oktober 2016. Inkomna skrivelser under granskningstiden sammanfattas i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden 11 maj 2017 och vann laga kraft 8 juni 2017.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

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

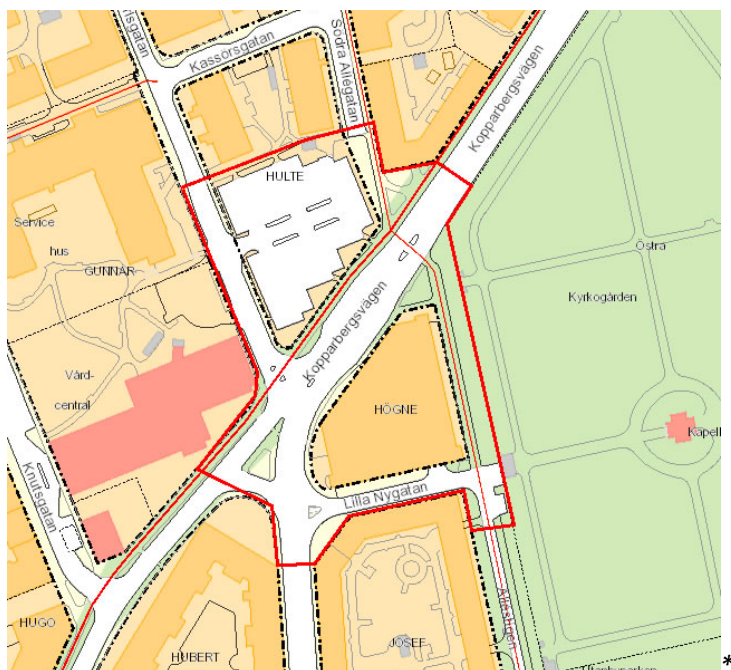
Följande utredningar har tagits fram som underlag för planarbetet. De finns på stadens webbplats www.vasteras.se/planutställningar och förvaras även på byggnadsnämndens expedition och kan beställas därifrån:

- Trafikutredning, Trivector Traffic, Stockholm, 2015-11-25
- Bullerutredning, ÅF-Infrastructure AB, Stockholm, 2016-04-22
- Dagvattenutredning, WSP Samhällsbyggnad, Stockholm, 2016-01-25

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Planen bidrar till intentionen i Västerås översiktsplan 2026 att komplettera området innanför cityringen med bostäder. Förutsättningar skapas för att bygga bostäder i två lågt utnyttjade kvarter i centrum. Verksamhetslokaler kan inrymmas i bottenvåningarna mot Kopparbergsvägen. Planen ger byggrätter för cirka 190-195 lägenheter. Parkeringsplatser finns i båda kvarteren och ersätter befintliga p-platser samt täcker den nya bebyggelsens behov.



Översiktskarta med planområdet markerat

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att uppföra bebyggelse för bostäder, parkering och centrumändamål. Fastigheten Hulte 3 kan vara lämplig för äldre/vårdboende. Funktionsblandning ska göras möjlig genom att bottenvåningarna mot Kopparbergsvägen delvis utformas för verksamheter.

ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Byggnaderna i planen ska utformas med samtida arkitektur. I kvarteret Högne ska samtidigt byggnaden anpassas till värdefull bebyggelse i kvarteret Josef och riksintresset för kulturmiljövård. Byggnaden i kv Högne ska ha en fasadgestaltning med varierande byggnadsvolymer som är indragna eller har utanpåliggande byggnadsdelar. Parkeringsgaraget i kv Högne ska göras synligt i flera fasader mot omgivande gator på ett sätt som tillför garaget dagsljus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Detaljplanen ligger delvis inom område som utgör riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Översiktliga planer

Västerås Översiktsplan 2026, ÖP 2026

I Västerås översiktsplan 2026 är en av strategierna att staden ska byggas inåt tät och blandad. Möjlig framtida bebyggelse i Västerås tätort till 2026 uppges vad beträffar bostäder innanför cityringen vara 800. Förutsättningar finns för klustring av verksamheter.

Detaljplanen stämmer överens med Västerås ÖP 2026.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller fyra olika detaljplaner:

- detaljplan för kvarteret Guttorm mm(787L), laga kraft 1978-07-10
- detaljplan för område vid Lilla Nygatan (1097J), laga kraft 1989-08-03
- detaljplan för kvarteret Hubert mm(1081J), laga kraft 1989-04-05
- detaljplan för kvarteret Gude mm (1076J), laga kraft 1990-03-27

Ändamål i gällande detaljplaner är för Hulte 3 biluppställning(G) och för Högne 2 parkering(P).

Allmän platsmark som gator, gc-väg och parkmark inom planområdet regleras i samtliga planerna. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planerna.

Förordnanden

Det finns två alléer inom planområdet, dels vid Alléstigen utefter Östra kyrkogårdens mur och dels vid Karlsgatan i kvarteret Hulte. För båda alléerna gäller generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken och förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken.

För allén vid Karlsgatan i kvarteret Hulte har dispens sökts och beviljats av länsstyrelsen 2016-12-15. Därmed kan träden i allén vid Karlsgatan tas ner.

Övriga berörda gällande planer och program

Parkeringsriktlinjer för Västerås stad ska tillämpas.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2015-06-11 § 120 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2015-06-11 § 120 tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Se *Miljöbedömning* under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget innanför cityringen i stadsdelarna Herrgårdet (kvarteret Hulte) och Östermalm (kvarteret Högne). Mellan kvarteren passerar Kopparbergsvägen från Norra och Östra Ringvägen in mot city.

Planområdet är cirka 1,3 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Västerås kommun äger och förvaltar fastigheten Hulte 3 och Mimer äger och förvaltar fastigheten Högne 2. Den allmänna platsmarken, Västerås 1:1, ägs av Västerås kommun.

OMRÅDESSTRUKTUR

Förutsättningar

Bebyggelsemiljön i planområdet med de närmaste omgivande kvarteren är splittrad. Huvudsakligen utgörs bebyggelsen av bostadshus från 1900-talet.



Vy från korsningen Karlsgatan/Kopparbergsvägen/Lilla Nygatan norrut mot den allmänna parkeringsplatsen som ska bebyggas. Till höger i bild skymtar parkeringsgaraget som ska byggas kring och på.



Vy söderut som visar Kopparbergsvägen mellan kvarteret Högne till vänster med parkeringsgaraget och till höger markparkeringen i kvarteret Hulte

Nordväst om Kopparbergsvägen dominerar modernare bebyggelse med varierande gestaltning från 1900-talet. Angränsande till planområdet finns byggnader från 1 (Gude 10) till 9 våningar (Herrgårdets servicehus). Vårdcentralen är uppförd som "hus-i park" och avviker från övrig bebyggelse som följer gatumönstret. De två bostadshusen i kvarteret Hulte är från 1930-40-tal. I närheten av planområdet finns även en 16 våningar hög bostadsbyggnad i kvarteret Gude.



Herrgårdets servicehus till vänster och Herrgårdets vårdcentral till höger



Bostadshus från 1930- och 40-tal i kvarteret Hulte

Sydost om Kopparbergsvägen dominerar kringbyggda slutna kvarter från huvudsakligen tidigt 1900-tal men även sent 1900-tal.



Bostadsrättsföreningen Tusenskönan uppförd på 1980-talet i Kvarteret Hubert

Av den äldre bebyggelsen finns två bostadshus med bevarandevärde som gränsar till planområdet, se vidare under rubrik Landskapsvärden.

Förändringar

Planbestämmelserna har anpassats till den omgivande arkitekturen. Bestämmelserna är därför mera styrande i kvarteret Högne intill högt skyddsvärderad bebyggelse. Medan bestämmelserna är mera flexibla i kvarteret Hulte intill splittrad modernare bebyggelse utan skyddsklassning eller endast till liten del angränsande till Gude 10 som har lägre skyddsvärde.

LANDSKAPSVÅRDEN

Kulturmiljö

Förutsättningar

Sydost om Kopparbergsvägen gäller riksintresse för kulturmiljövård och värdefull bebyggelsemiljö samt mycket värdefullt område enligt bevarandeprogram från 1985. Kvarteret Josef ingår där. För fastigheten Gude på andra sidan Kopparbergsvägen gäller de två senare klassificeringarna.



Kvarteret Josef vid korsningen Kopparbergsvägen/Karlskatan/Lilla Nygatan och utefter Karlskatan

Kvarteret Josef består av flerfamiljshus uppförda 1913 av arkitekt John Åkerlund. Det är arbetarbostäder byggda av ASEA. Byggnaderna är ordnade i så kallade storgårdskvarter med en modernare parkliknande karaktär på gården. Stilen är nationalromantik. Två- och trevånings putsade hus under sadeltak. Fasader mot Karlskatan och Kopparbergsvägen är särskilt viktiga stadsbilder.



Gude 10 utmed Kopparbergsvägen och Södra Allégatan

Den andra byggnaden klassad som bevarandevärd är fastigheten Gude 10. Bebyggelsen utgörs av flerfamiljshus uppförda 1915-16 av okänd arkitekt. Arbetarbostäder uppförda i kommunal regi under svår bostadsbrist. Stilen är nationalromantik. Putsad byggnad i en och två våningar.

Länsstyrelsens redovisning och avgränsning av riksintresset är endast en tidsmässig avgränsning och innefattar inte någon ytterligare kulturhistorisk värdering. Bedömning av länsstyrelsen görs i detaljplanesamråd.

För mycket värdefulla områden enligt bevarandeprogram 1985 gäller att områden inte får förvanskas. Detta innebär dock inte ett förbud mot förändringar. Områden och dess byggnader, grönska och trafiksystem ska behålla sin tidstypiska karaktär.

För värdefull bebyggelsemiljö gäller att områdena kan förändras och kompletteras men hänsyn ska tas till varje områdes tidsanda och karaktär.

Förändringar

På grund av kulturmiljön är det viktigt att den arkitektoniska karaktären i kvarteret Högne vid om- och nybyggnad anpassas till kvarteret Josef. En friare arkitektonisk utformning kan väljas i kvarteret

Hulte där bebyggelsen intill är modernare och saknar eller har lägre skyddsvärde samt är mera stilmässigt blandad.

Grönstruktur

Förutsättningar

Östra Kyrkogården som gränsar till planområdet är klassificerad som värdefullt grönt område. Invid muren utefter Alléstigen utanför kyrkogården finns en allé med generellt biotopskydd.



Östra kyrkogården med kapell och portal mot Alléstigen

Det finns en allé i kvarteret Hulte utefter Karlsgatan som omfattas av det generella biotopskyddet.



Träd i den biotopskyddade allén vid parkeringen på Karlsgatan

Förändringar

Detaljplanen påverkar inte Östra kyrkogården i egenskap av grönområde. Planförslaget tar hänsyn till trädallén vid kyrkogårdsmuren som ska bevaras. Förändringar av Alléstigen ska inte påverka träden.



Allén utefter Alléstigen vid Östra kyrkogårdens mur

Allén vid Karlsgatan ska tas ner eftersom trädens placering inte medger den nya bebyggelsen i Hulte. Dispens från biotopskyddet för allén har sökts och beviljats av länsstyrelsen 2016-12-15. Därmed kan träden i allén tas ner.

PARK

Förutsättningar

Inom planområdet är några mindre områden planlagda som parkmark. Det gäller gräsytan med trädallén mellan Alléstigen och Östra kyrkogårdens mur liksom den lilla gräsbevuxna triangeln med några träd norr om Högnes parkeringsgarage. Gräsytan med träd framför Gude 10 med gång- och cykelvägen i Södra Allégatans förlängning är också planlagd som park.



Parkmark vid gång- och cykelstråket i Södra Allégatans förlängning

Förändringar

De små parkområdena blir i huvudsak kvar men minskar något i omfång.

Lek och rekreation

Rudbecksparken är en centralt belägen grannskapspark som även kan ses som en stadspark som ligger cirka 150 meter från planområdet. Där finns en kommunal lekplats.

Vad beträffar centralparker och stadsdelsskogar eller promenadområden är Vasaparken närmast och dit är det cirka 700 meter. Till Svartåstråket är det cirka 800 meter och till Djäkneberget cirka 1 km. Till Rocklundaskogen är det cirka 2 km.

Förutsättningar

Planområdet har enstaka små grönytor och dessa är inte av sådan omfattning eller lokalisering att de kan användas för lek och rekreation.

Förändringar

Gårdarna i bostadskvarteren ger möjlighet till lek och rekreation.

Östra kyrkogården kan i viss mån ses som en park för stillhet och kontemplation. Gångstråk ska öppnas genom kyrkogården enligt ÖP 2026 och ÖP 53.

I detaljplanen planeras inga allmänna ytor för lek och rekreation.

MARK OCH VEGETATION

Förutsättningar

På fastigheten Hulte 3 finns en allmän markparkering. Parkeringen är asfalterad och runt omkring den finns körsbärsträd och andra lövträd planterade. På fastigheten Högne 2 ligger ett parkeringshus i två våningar. Runt parkeringshuset finns gräsytor med träd- och buskplanteringar.

Planområdet sluttar svagt från 6 meter i södra Högne till 9 meter i nordvästra Hulte.



Den allmänna parkeringsplatsen i kvarteret Hulte som ska bebyggas

Förändringar

Detaljplanen innebär att befintliga träd, buskar och gräsmattor inom fastigheterna Hulte 3 och Högne 2 kommer att tas bort för att den nya bebyggelsen ska kunna uppföras. Det gäller även befintlig vegetation på den allmänna marken runt parkeringshuset Högne i och med att fastigheten ska utökas.

Marken består huvudsakligen av lera men även av morän enligt jordartskartan. Geoteknisk undersökning krävs.

Radonsäker grundläggning förutsätts.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller dess närmaste omgivningar. Markundersökningar har inte gjorts. Extra uppmärksamhet ska iakttas vid markarbeten då kunskap saknas om vad marken inom planområdet har använts till periodvis. Om misstanke uppstår om förorenad mark i samband med exploatering måste arbetet avbrytas omedelbart och anmälan göras till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

FORNLÄMNINGAR

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

BEBYGGELSE

Förutsättningar

På Hulte 3 finns ingen bebyggelse. Högne 2 är bebyggt med ett parkeringshus i 2 våningar.



Parkeringshuset i kvarteret Högne som ska byggas kring och på

Angränsande bebyggelse är huvudsakligen bostadshus men där ingår även en vårdcentral samt ett servicehus.

Förändringar

Den nya detaljplanen innebär att området kan bebyggas med ny bostadsbebyggelse på båda fastigheterna i form av flerbostadshus med centrumändamål i delar av bottenvåning mot Kopparbergsvägen. Parkeringshuset i kvarteret Högne behålls och byggs på med två parkeringsvåningar samt byggs kring med smålägenheter/studentbostäder på utsidan av fasaden och bostäder(radhus/lägenheter) på taket.

Bostäder

Förutsättningar

Inga befintliga bostäder finns inom planområdet.

NY BEBYGGELSE – PROJEKTBESKRIVNING

Bakgrund och inledning

Planområdet med de två aktuella kvarteren Hulte och Högne ligger på var sin sida om Kopparbergsvägen, en av de viktigaste infarterna till Västerås City, vilket medför att det ställs stora krav på att skapa en god och spännande arkitektur på denna plats. Platsen är markerad som ett värdefullt område i Västerås Stads bevarandeprogram. Särskild hänsyn och anpassning av den nya bebyggelsen skall ske, speciellt mot kvarteret Josef och mot kyrkogården.

Kvarteret Högne ligger intill Kopparbergsvägen och utgör tillsammans med kvarteret Hulte en av de viktigaste entréerna till Västerås City. Platsen utgör ett värdefullt område i Västerås Stads bevarandeprogram.

De två kvarteren förstärker infarten till staden från norr. Genom att Kopparbergsvägen byter karaktär och smalnas av samtidigt som en upplöst bebyggelsestruktur övergår till sammanhållen stadskaraktär skapar de två kvarteren en ny port till Västerås. Tillsammans bildar Högne och Hulte en multifunktionell hub med butiker, verksamheter och en variation av bostäder för såväl ungdomar och studenter som för större hushåll och barnfamiljer.

Västerås stad äger idag fastigheten Hulte 3 med 89 markparkeringar. Bostads AB Mimer äger idag fastigheten Högne 2 med ett parkeringsdäck i två plan innehållande 162 parkeringsplatser. Fastighetsägarna har gemensamt beslutat att utveckla området för bostadsändamål, parkering och handel.

Detaljplanarbetet har föregåtts av parallella arkitektuppdrag, för att belysa utformning och möjliga exploateringar i de båda kvarteren.

Utvärderingen av dessa uppdrag har genomförts i samråd mellan Staden och Byggherren.

Övergripande målsättning

- Spännande och modern arkitektur
- Trivsamma torg och gaturum
- Prisvärda bostäder med hög boendekvalitet.
- Relativt små välplanerade och effektiva bostäder
- Miljöanpassat och energisnålt
- Social hållbarhet

Förslagen

I kvarteret Hulte föreslår vi en byggnad i 16 våningar och en byggnad i 6 våningar med en sammanhållande länk i 1 våning. De båda husen innehåller cirka 125-130 bostäder, relativt små effektiva lägenheter för de som vill bo centralt med närhet till all form av service som staden erbjuder. Första våningen kan innehålla reception, gemensamhetsutrymmen och övriga bostadskomplement för de boende, samt restaurang eller café i anslutning till de torg som bildas mot Kopparbergsvägen.

Nordväst om byggnaderna skapas en grön gård för de boende. Parkering sker antingen i garage under hus och gård i kvarteret Hulte eller i parkeringshuset i kvarteret Högne.

I kvarteret Högne föreslår vi en byggnad i 6 våningar. Det befintliga parkeringshuset byggs på med 2 våningar. Runt och utanpå detta hus föreslås små enkelsidiga lägenheter om högst 35 m², för ungdomar, studenter eller andra som efterfrågar små centralt belägna bostäder. Över parkeringshuset och de små enkelsidiga lägenheterna föreslås två våningar med radhus och eller lägenheter. Här skapas också en kringbyggd grön gård för de boende. Kvarteret beräknas kunna få ca 65 nya bostäder.

Parkeringshuset i kvarteret Högne i 4 våningsplan rymmer och ersätter 77 av de 89 p-platser på marken som försvinner i kvarteret Hulte. Cirka 12 allmänt tillgängliga p-platser behålls på marken längs Karlsgatan. Parkeringshuset rymmer även de befintliga 162 p-platserna i kvarteret Högne samt det behov som skapas av den tillkommande bostadsbebyggelsen i kvarteret Högne och en del av behovet för ny bebyggelse i kvarteret Hulte.

Kvarteret Hulte

Platsen

På Hulte 3 föreslås ett nytt bostadshus i 16 respektive 4 + 2 våningar vilka sammanlänkas genom en envåningsbyggnad. Högdelen är strategiskt placerad som riktmärke både från Karlsgatan och från Kopparbergsvägen. Skalan känns igen från de höga husen i de intilliggande kvarteren Gude och Gunnar men även längs Kopparbergsvägens fortsättning där man möter både Skrapan och gamla Folkets hus. Skalan i den lägre delen mot gång- och cykelvägen i Södra Allégatans förlängning knyter an till de intilliggande kvarterens 3-4 våningar och bildar ett slutet gaturum tillsammans med dessa. Lågdelen fungerar som kvarterets gemensamma entré. Den håller samman det triangulära torgrummet samtidigt som den blir en naturlig avgränsning mot bakomliggande bostadsgård. Den låga höjden möjliggör även att mer solljus når gården och att bostäderna får utblickar mot kvarteret Högne.



Gården

Arkitekturen

Högdelen av kvarteret är utformat som två smala skivor i 14, respektive 16 våningar som förskjutits i sidled och sammanlänkas av en genomgående och uppglasad korridor. Planernas upprepning i höjddled tillvaratas i fasadutformningen för att skapa en regelbunden fönstersättning som genom vertikala band förstärker husets höjd. Alla lägenheter har balkonger utmed hela fasaden som delas in i ett regelbundet ramverk. Balkongerna är helt inglasade (men öppningsbara) vilket gör att de även fungerar som bullerskydd. Fasadmaterial kan vara trä, ljust tegel, betong och glas.

Torget markbeläggning fortsätter ut över gångbanan och ger platsen en egen identitet och karaktär. Gränserna mellan materialfälten skapar riktningar och avgränsar olika funktioner samtidigt som de bildar ett grafiskt mönster som blir tydligt när man står på balkongerna och ser ner över kvarteret. På gården finns utrymme för odling, lek och samvaro. En öppen gård i staden blir dock aldrig helt privat och därför finns det ovanför entréhallen en mer privat granngemensam gård i form av en takterrass som nås från båda bostadsdelarna.



Entrén vid torget mot Kopperbergsvägen

Antal bilplatser

Under bostadsgården byggs en parkering för de boende. Infart till garaget sker från Södra Allégatan. På så sätt drar man nytta av att marknivån är ca 1,5 m lägre här än i tomtens västra hörn. Nedfartsrampen kan därmed göras kortare och dessutom integreras i byggnaden. Baserat på antal lägenheter har bostäderna ett behov av 69 platser inklusive besöksparkeringar. Lokalen i entréplan för lunchbar är ca 200 kvm och behöver därmed 5 p-platser. Det totala parkeringsbehovet är därmed 74-p-platser. I garaget finns plats för ca 53 bilar. Resterande ca 21 parkeringsplatser ryms i parkeringshuset i kvarteret Högne. Cirka 12 parkeringsplatser i markplan längs Karlsgatan behålls som allmänt tillgängliga och marken övergår till allmän platsmark.

Om lägenheterna

I kvarteret Hulte finns cirka 125 lägenheter fördelade på ca 14% 1:or, 58% 2:or och 25% 3:or och 3% 4:or. I det höga huset nås lägenheterna från ett centralt trapphus och en dagsljusbelyst hall. Lägenheterna i det låga bostadshuset når man från gården via en entrébalkong som fått en halvplansförskjutning tack vare den förhöjda bottenvåningen i delar av byggnaden. Entrébalkongen delas med två grannar. På motsatt fasad finns privata inglasade balkonger. Ovanpå byggnaden står två parhus i två våningar.

Cykelparkering

Bor man centralt cyklar man gärna. Cykeln parkeras direkt i markplan, här finns också en plats där man både kan både kan meka med och tvätta sin cykel. I entrévåningen finns två cykelrum, det ena med ingång från torget och det andra med ingång från gården. Totalt har Hulte ett behov av 253 cykelplatser för de boende samt 62 platser för besökare. Hälften av cyklarna för de boende ska få plats inomhus i entréplan vilket innebär plats för minst 126 cyklar. Cykelrummen i entréplan är ca 150 kvm. Resterande cykelparkeringar kommer lösas på gård och i källare.

Bostadskomplement

Sammanlänknings av den höga och låga bostadsdelen i Hulte bildar en tydlig ram kring det nya torget vid Kopparbergsvägen. Samtidigt bjuder de in besökarna genom sin öppenhet. Bottenvåningen i Hulte utformas som en levande kontaktyta med torget utanför där både hus och plats stimulerar till möten, vare sig de är planerade eller spontana. Kvarteret har bara en entré, en ljus och välkomnande entréhall i kopplingen mellan bostadshusen. Här kan alla gemensamma funktioner finnas som postlådor, tvätt, kvarterets gemensamma anslagstavla, kaffestation, café, bokningsbara lokaler för kurser och kalas eller kanske en liten verkstad. När mörkret faller ger ljus och rörelse i det publika entréplanet trygghet till gående och cyklister som passerar.

Längst upp på plan 15-16 finns möjlighet att lokalisera en gemensamhetslokal där man har utsikt över hela staden och tillgång till en stor gemensam balkong.

Kvarteret Högne

Platsen

I stadskvarteret Högne bygger vi vidare på den karaktäristiska kvartersbebyggelse som finns i området. Vi bygger på det befintliga parkeringsdäcket med ytterligare två plan och omhändertar dels totala parkeringsbehovet för kvarteret Högne och dels större delen av befintliga p-platser för kvarteret Hulte som ersätts här samt en del av det nya behovet i kvarteret Hulte. Parkeringsdäcket omgärdas av mindre, enkelsidiga lägenheter för unga och studenter medan det på taket till parkeringsdäcket tillskapas större lägenheter och radhus centrerade runt en öppen grön gård. (Se bilagor med sektioner sist i dokumentet.)



Vy från Kopperbergsvägen

Med sin något ruffa fasad och komplexa tyngd skapar byggnaden en intressant kontrast till föreslagen bebyggelse inom kv Hulte. För att skapa stor öppenhet mot gaturummet föreslås byggnadens sockelvåning utformas helt i glas. Kontrasten mellan den öppna sockelvåningen och den mer slutna volymen upptill förenar den karakteristiskt slutna kvartersbebyggelsen med det nya vilket förankrar byggnaden till platsen.

Platsanalys

Stadsdelen varierar kraftigt både vad gäller byggnadstyp och skala. Här finns den karaktäristiska stora kvartersbebyggelsen liksom hus i park och låg och hög accentuerande bebyggelse i direkt närhet. Den omslutande kvartersbebyggelsen med sina avskurna trubbiga vinklar skapar rumsligheter och är starkt karaktärsskapande i mötet med gaturummet. Den direkt angränsande kyrkogården skapar ett ljusbringande parkrum med möjlighet att knyta an till framtida rörelsestråk till Kopperlunden. Närheten till staden och högskolan gör att kvarteren har stor potential att locka olika boendeformer likväl som olika typer av verksamheter. Kvarteren utgör inte bara en ny entré till staden, men även en utpost mot omvärlden via E18.



Ett stort glasparti markerar entrén

Förslaget

Vårt förslag för Högne grundar sig på ovanstående analys. Analysen har lett fram till ett antal grundläggande gestaltungsprinciper:

Kvarteret Högne formar en tydlig kvartersbebyggelse. Kvarterets former är karaktäristiskt avskurna med fronter som riktas så att platsbildning uppstår i varierande lägen i anslutning till gaturummet.

Byggnaden kombinerar behovet av parkering, bostäder och verksamheter i olika våningsplan. De större radhusen har terrasser som vetter ut mot den gröna gården och skapar ett intressant taklandskap i skiftande nivåer.

För att bringa goda ljusförhållanden till gårdsrummen, möta omgivningens höjder och även åstadkomma en varierad skala och rytm i gestaltningen är volymerna avtrappade uppåt. Den slutna kvartersbebyggelsen öppnas upp vid en av kortsidorna för ljus och tillgänglighet.

Gestaltningstema

Olika riktningar får olika fasaduttryck medan sammanhållande gavlar och tak håller ihop volymerna. Fasaderna tar upp färgkaraktär från omgivande bebyggelse mot gatusidan och utformas i mustiga jordnära toner. Rödbrun plåt och sedum utgör grundmaterialen, men materialen är flera och varierar både i nyans och i behandling. Puts, tegelytor, träpaneler, raster av metall och perforerade plåtar återkommer i fasaden. Delvis permeabla ytor i fasaden skänker ljus till byggnadens inre delar.

Balkonger utformas med inglasningar och metallnät som delvis skärmar av. Loggior med stora glaspartier ramar in och spelar i fasaden.



Genomsiktliga ytor i fasaden skänker ljus till parkeringshuset

Innehåll

De nya husen innehåller ett flerk funktionellt spektra med parkerings- förråds- och teknikytor, butiker och lokaler, liksom student och singelbostäder, men även större bostäder och radhus.

Gaturummet

Den omslutande kvartersbebyggelsen ges varierande uttryck mot olika delar av gaturummet. Olika platsbildningarna som skapas får innehåll som återknyter till husens och stadsdelens mångfacetterade innehåll. Både äldre och yngre kan finna sin speciella nisch. Här finns caféer, ytor för att spela boule och åka skateboard, butiker och restauranger. Vi skapar en vibrant och levande stadsdel.



Stora glaspartier möter gaturummet

Bostäderna

Singel- och studentbostäderna är kompakta om ca 35 m² och enkelsidiga mot gatan. En inglasad loggia skänker lägenheterna ljus och skyddar genom sin dubbelfasad mot buller. Större lägenheter utformas även de med inglasade loggior och placeras i hörnen för ljus från två håll. Radhusen/lägenheterna på taket har terrasser som vetter mot gården.

Lokaler och butiker

Med närhet till staden erbjuder Högne ett bra läge för verksamheter i form av lokaler och butiker. Husets sockelvåning utformas flexibelt med mycket glas och stor öppenhet för att möjliggöra för olika verksamheter att husera i framtiden. Sockelvåningens transparens och smäckra lätthet skapar en karaktäristisk kontrast till husets i övrigt relativt slutna fasader av plåt.

Bilparkering

Parkeringsgaraget för bilar i kvarteret Högne ska lösa de befintliga parkeringsplatserna i kvarteret Högne och större delen av de befintliga parkeringsplatserna i kvarteret Hulte. I kvarteret Högne är det 162 befintliga p-platser i nuvarande parkeringshuset som ska behållas. I kvarteret Hulte är det 89 p-platser på marken som byggs bort varav 77 ska lösas i parkeringshuset i kvarteret Högne. Den nya bebyggelsen i Högne behöver 47 p-platser. Genom att 12 markparkeringar behålls för allmänheten i kvarteret Hulte så behövs 12 p-platser för Hultes nya bebyggelse i Högne. Parkeringsgaraget i källaren i Hulte har fått minskas med 9 platser på grund av elkablar som inte kan byggas under. Dessa 9 p-platser behöver rymmas i Högne. Totalt behövs 307 platser i Högne. Antalet tillskapade p-platser är 307 platser och täcker behovet.

Cykelparkering

Västerås vill främja cyklandet. Det finns flera viktiga komponenter som gör en bra cykelparkering. Viktiga aspekter är t.ex. säkerhet/trygghet, fackdelning/utrymme, kapacitet, tillgänglighet och lokalisering. Vi föreslår därför stora, ljusa cykelrum i markplan där alla kan parkera sina cyklar och vet att ingenting ska hända med cykeln och att den inte heller ska bli stulen.

Totalt har Högne ett krav på 32 cykelplatser för de boende och 11 platser för besökare till bostäderna och lokalerna enligt parkeringsnormen.

Vi tror att det finns ett större behov för cyklar i staden så vi föreslår fyra cykelrum, samtliga förlagda vid entréerna. Varje cykelrum nås antingen från trapphuset eller från gatan. Det finns plats för 92 cyklar i de olika cykelrummen. Cyklar för besökare placeras på gatan omkring kv. Högne. Det finns 52 platser nära till respektive trapphus.

Arbetsplatser

Förutsättningar

Inga arbetsplatser finns inom planområdet.

I och med att planområdet är beläget i de centrala delarna av Västerås är närheten till arbetsplatser god.

Förändringar

Planförslaget skapar förutsättningar för nya arbetsplatser genom att verksamheter till viss del planeras i bottenvåningen av nya bostadshus.

Offentlig service

Förutsättningar

Ingen offentlig service finns inom planområdet.

I och med att planområdet är beläget i de centrala delarna av Västerås är närheten till offentlig service god.

Förändringar

Planförslaget skapar förutsättningar för offentlig service genom att verksamheter till viss del planeras i bottenvåningen av nya bostadshus.

Kommersiell service

Ingen kommersiell service finns inom planområdet.

I och med att planområdet är beläget i de centrala delarna av Västerås är närheten till kommersiell service god.

Förändringar

Planförslaget skapar förutsättningar för kommersiell service genom att verksamheter till viss del planeras i bottenvåningen av nya bostadshus.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Förutsättningar

I planområdet ingår de gator som gränsar till kvarteren Hulte och Högne. Dessa är Kopparbergsvägen, Karlsgatan, Lilla Nygatan och Södra Allégatan. Kopparbergsvägen passerar tvärs igenom planområdet med kvarteret Hulte på nordvästra sidan och kvarteret Högne på sydöstra sidan. Kopparbergsvägen är tvåfilig i båda riktningarna och infartsgata till centrum. Kopparbergsvägen har separat gång och cykelbana på nordvästra sidan.

Hastigheten är 30 km/h på samtliga gator innanför Ringvägen.

Trafikmängden är cirka 7500 fordon/dygn på Kopparbergsvägen, cirka 3200 fordon/dygn på Karlsgatan (söder om Kopparbergsvägen), cirka 1500 fordon/dygn på Karlsgatan (norr om Kopparbergsvägen), cirka 500 fordon/dygn på Lilla Nygatan och cirka 300 fordon/dygn på Södra Allégatan.

Förändringar

Underlag för detaljplanen utgår från ett förslag till trafikutredning för Kopparbergsvägen, PM 2015:78 Kopparbergsvägen - utformning av attraktiv stadsgata, Trivector 2015-11-25.

Principutformning delsträcka 1 berör detaljplanen. Alternativ utformning enligt figur 3-10(i utredningen) har förordats av Tekniska kontoret vid korsningen Kopparbergsvägen-Lilla Nygatan-Karlsgatan. Kopparbergsvägen inom planområdet smalnas av så att den blir enfilig i båda

riktningarna. En avkörningsfil anordnas för norrifrån kommande trafik som ska göra vänstersväng in på Lilla Nygatan.

In- och utfarter till området

Förutsättningar

In- och utfart finns idag vid Karlsgatan till den allmänna markparkeringen i kvarteret Hulte. Parkeringshuset i kvarteret Högne har sin in- och utfart vid Lilla Nygatan.

Förändringar

In- och utfart till kvarteret Hulte ska anläggas i förlängningen av Södra Allégatan till/från ett källargarage. En rad markparkeringar ska anläggas med direkt angöring till Karlsgatan.

In- och utfart till kvarteret Högne behålls i nuvarande läge vid Lilla Nygatan.

Parkeringar

Förutsättningar

Parkeringar inom planområdet är den allmänna markparkeringen med 89 p-platser i kvarteret Hulte. Mimers parkeringshus i Högne rymmer 162 parkeringsplatser. Östra Kyrkogården har några parkeringsplatser vid den södra porten vid Alléstigen mot kvarteret Josef.

Förändringar

Se projektbeskrivning sidan 11-18.

Gång- och cykelvägnät

Förutsättningar

Separerad gång- och cykelbana finns på nordvästra sidan av Kopparbergsvägen. På Kopparbergsvägens sydöstra sida finns endast en smal gångbana. Alléstigen är enbart gång- och cykelväg. Fordon för skötsel av Östra Kyrkogården använder Alléstigen. I Södra Allégatans förlängning mot Kopparbergsvägen övergår gatan till att vara enbart gång- och cykelväg. Karlsgatan har trottoar på båda sidor. Lilla Nygatan har trottoar på södra sidan.

Förändringar

En ny bredare gångbana anläggs utefter Kopparbergsvägen sydöstra sida. Alléstigen gång- och cykelväg flyttas något mot kyrkogården och smalnas av när fastigheten Högne 2 utökas för att få plats med den nya byggnationen. Gång- och cykelförbindelserna förbättras i och med att flera övergångsställen anordnas över Kopparbergsvägen och de utformas med refug för att bli säkrare.

Inga entréer eller andra öppningar får finnas mot allmän plats utan att det först är förgårdsmark som håller gångare och cyklister på avstånd från entré.

Kollektivtrafik

Det finns tre busslinjer i linjetrafik i närheten till planområdet, det är stadslinje 6, servicelinje 12 samt landsortslinjen 21. Närmaste busshållplats för stadslinje 6 är Kopparlunden (På Kopparbergsvägen mot Metallverksgatan) cirka 350 meter från planområdet. För linje 6 och 21 finns en busshållplats cirka 450 meter från planområdet på Östra Ringvägen (250 meter om man genar över Östra kyrkogården) och för servicelinje 12 är närmsta hållplats på Knutsgatan cirka 200 meter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förutsättningar

Ledningsnät för all teknisk försörjning(fjärrvärme, el, vatten avlopp, dagvatten, opto) finns i gatumark inom planområdet med anslutningspunkter och servisledningar till befintlig bebyggelse.

Ledningsnäten har kapacitet för ökad efterfrågan i samband med nybyggnation.

Vatten och avlopp

Förändringar

Ny bebyggelse kommer att anslutas till befintligt ledningsnät. Avloppsledning i Alléstigen kommer att flyttas när Alléstigen flyttas österut mot Östra Kyrkogården och smalnas av i samband med nybyggnationen i kvarteret Högne. Kvarteret utökas genom att det befintliga parkeringsgaraget byggs på och runt. Ledningen kommer att ligga i mark för allmän plats.

Dagvatten

Förutsättningar

Det finns ett befintligt dagvattensystem i anslutning till kvarteren Hulte och Högne med möjliga anslutningspunkter längs Karlsgatan, Södra Allégatan och vid korsningen Karlsgatan och Lilla Nygatan. Anslutningspunkterna ligger relativt lågt jämfört med kvarterens höjdsättning idag, vilket möjliggör anslutning av dagvatten från eventuella magasin längs med fastigheterna.

Förändringar

Dagvattenutredning har tagits fram av WSP, 2016-01-25. Här presenteras föreslagna principlösningar. För hantering av dagvatten på kvartersmark föreslås att gröna tak och trädgårdar anläggs på byggnaderna och överskottsvatten tas om hand på torg/innergård, antingen genom bevattning eller magasinering innan de leds vidare till dagvattennätet. Vi nyplantering av träd rekommenderas skelettjordar. Dagvatten från kvarter Hulte kan ledas öster eller väster om fastigheten.

Takvatten från konventionella tak och gröna tak kan ledas till fördröjningsmagasin i form av nedsänkta växtytor, alternativt till kassetter om det ej är möjligt. Ovanpå entréhallen i kvarter Hulte planeras en privat gård i form av en takterrass. Tillsammans med gårdarna väster och norr om kvarteret bildas en grön sekvens för odling där eventuell fördröjning kan anläggas.

Sammanfattande rekommendationer:

- Undvik instängda områden genom att planera höjdsättningen av ytor nära bostadshusen så att regnvatten vid kraftiga regn leds bort från ingångar osv.
- Vid detaljprojektering måste dimensionering och placering av fördröjningsmagasin tas med från början.
- Gröna tak istället för konventionella tak för de nya byggnaderna.
- Biofilter vid stuprör för att fördröja avrinning från konventionella och gröna tak.
- Genomsläpplig beläggning istället för hårdgjorda ytor på innergård, torg och parkering. T.ex. rasteryta med gräs för parkeringen längs Karlsgatan.
- Anläggandet av skelettjordar vid eventuell nyplantering av träd.

Eftersom andel hårdgjorda ytor kommer att minska med den ändrade markanvändningen så kommer dagvattensituationen inte att förvärras, det är endast klimatfaktorn som påverkar det ökade flödet i området. För att ta hänsyn till framtida klimatförändringar och ökade nederbördsmängder bör dock området utformas så att andelen hårdgjorda ytor minimeras och att ytlig flödesfördröjning möjliggörs.

Uppvärmning

Förändringar

Ny bebyggelse kommer att anslutas till befintligt ledningsnät. Fjärrvärmeledning i Kopparbergsvägen vid kvarteret Högne kommer att flyttas i samband med ombyggnad av Kopparbergsvägen. Kvarteret Högne utökas genom att det befintliga parkeringsgaraget byggs på och runt. Ledningen kommer att ligga i mark för allmän plats.

El, tele, bredband

Förändringar

Ny bebyggelse kommer att anslutas till befintligt ledningsnät. Om effektbehovet blir stort inom området på grund av den nya byggnationen kan en större nätstation krävas. Elledning i Kopparbergsvägen vid kvarteret Högne kommer att flyttas i samband med ombyggnad av Högne. Kvarteret Högne utökas genom att det befintliga parkeringsgaraget byggs på och runt. Ledningen kommer att ligga i mark för allmän plats. Elledningar i Alléstigen måste flyttas eller avvecklas vid flytt av fastighetsgräns.

Teleledningar kan förhoppningsvis ligga kvar men teleskåp mot Kopparbergsvägen i kvarteret Hulte måste eventuellt flyttas.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbodar eller liknande vilka bör dimensioneras även för utsortering av förpackningsavfall och tidningspapper. Skriften *Råd och anvisningar för avfallsutrymmen samt transportvägar* ska vara styrande vid planering av gemensam avfallslösning. Vafabmiljö bör kontaktas inför projektering eller bygglovsförfarandet för dialog kring planering av avfallsutrymmen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet, trygghet

Bebyggelsens och markens utformning ska ha hög tillgänglighet för alla åldersgrupper och personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Kvarterens utemiljö ska vara trygg och säker.

Störningar

En trafikbullerutredning har tagits fram av ÅF-Infrastructure AB, Stockholm, 2016-04-22. Utredningen finns tillgänglig i sin helhet som separat bilaga till detaljplanen. Utredningen visar på bullervärden och åtgärder för att klara riktvärden för buller. En sammanfattning av huvudinnehållet följer nedan.

Området utsätts från trafikbuller från Kopparbergsvägen och omkringliggande gator. Rapporten redovisar möjligheten för bostadsbebyggelse enligt den nya förordningen om trafikbuller.

Regeringen har beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 som utfärdades 9 april 2015. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen och enligt miljöbalken.

Förordningen innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. De nya riktvärdena träder i kraft den 1 juni 2015. Förordningen kommer att gälla såväl vid tillämpning i planskedet enligt plan- och bygglagen som vid tillståndsprövningar enligt miljöbalken. Eftersom förordningen knyter an till befintliga bestämmelser i plan- och bygglagen kommer förordningen att gälla för detaljplaneärenden som påbörjats från och med den 2 januari 2015.

Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus.

8 § Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Tabell 1. Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:216

Utomhus	Högsta trafikbullernivå, frifältsvärden dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Buller från spårtrafik och vägar		
Vid bostadsfasad	55 ^{a) b)}	-
På uteplats (om sådan ska anordnas i anslutning till bostaden)	50	70 ^{c)}
Buller från flygplatser		
Vid bostadsfasad	55 FBN	70 ^{d)}

a) För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
b) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:
1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.
c) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.
d) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå från flygtrafik som anges ändå överskrids, bör nivån inte överskridas mer än:
1. sexton gånger mellan kl. 06.00 och 22.00, och
2. tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00.

I Boverkets byggregler, BBR, anges följande riktvärden för trafikbuller inomhus.

Tabell 2. Högsta värden för A-vägda, ekvivalenta och maximala, ljudtrycksnivåer

Utrymme	Ekvivalentnivå, L_{pA}	Maximalnivå natt L_{pAFmax}
Bostadsrum	30 dBA	45 dBA ¹⁾
Kök	35 dBA	-

¹⁾ Värdet, L_{pAFmax} får överskridas 5 gånger per natt (22.00 - 06.00).

I rapporten kommenteras den föreslagna bostadsbebyggelsen utgående från möjligheterna att innehålla:

- högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader
- högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet på bullerdämpad sida
- Bostäder på högst 35 m² - högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad
- uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå
- högsta trafikbullernivåer inomhus enligt BBR

Beräkningar av vägtrafikbuller har utförts enligt den samnordiska beräkningsmodellen, SNV 4653. Beräkningar av ekvivalent och maximal ljudnivå från vägtrafik har utförts vid fasad per våningsplan och 2 m över mark med trafik för prognosår 2030.

Mest utsatta fasader mot Kopparbergsvägen beräknas få upp mot 62 dBA ekvivalent ljudnivå och 79 dBA maximal ljudnivå för Hulte respektive upp mot 64 dBA ekvivalent ljudnivå och 82 dBA maximal ljudnivå för Högne. För att nå ner till riktvärdena krävs 75% inglasning av balkonger samt ljudabsorbent i balkongtak. Denna lösning ger en bullerdämpning upp mot 10 dBA.

Bostäderna får tillgång till gemensam uteplats på innergård respektive tak med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Att riktvärden för buller klaras ska redovisas i bygglovskedet.

Olycksrisker

Utlåtande från Mälardalens Brand- och Räddningsförbund:

Riskenventering:

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.

Framkörningstider:

Planen föreslår bostadsbebyggelse och centrumbebyggelse i form av handel, verksamhetslokaler och parkering. Detta innefattar 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 maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter. Närmaste befintliga brandposter som förväntas uppnå en kapacitet på 1200 l/min finns inom 150 meter från planområdet i korsningen Karlsgatan/Kopparbergsvägen, korsningen mellan Östra Ringvägen och Kopparbergsvägen samt i korsningen mellan Utanbygatan och Kopparbergsvägen. En särskild flödesmätning bör utföras för att säkerställa att brandposterna uppnår krävd kapacitet.

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

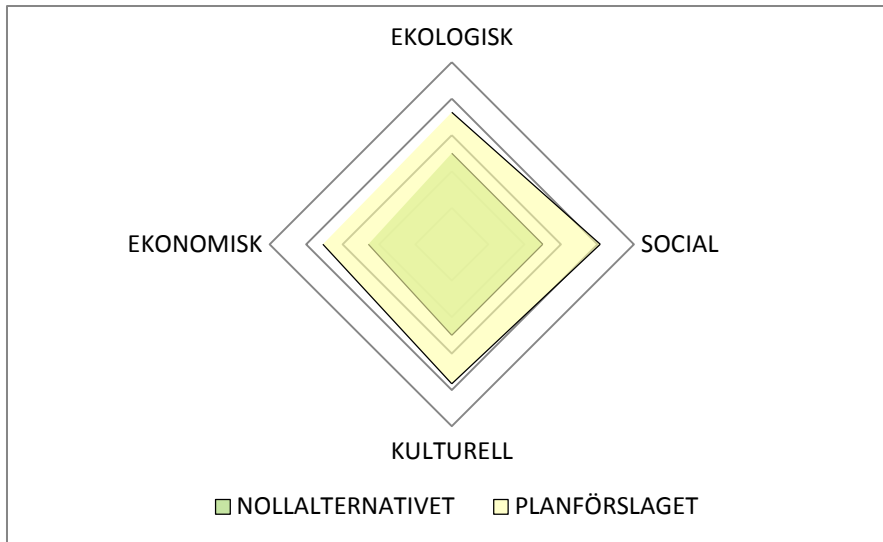
MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2015-06-11 § 120 tagit ställning till att detaljplanen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34§.

Planens genomförande kommer dock att innebära en påverkan på miljö, vilket beskrivs nedan.

HÅLLBARHETSFYRAN

Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadsförvaltningens riktninganalys för detaljplanearbetet. Analysen visar om vi går mot en ökad social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet vid den föreslagna planläggningen. Bedömningen redovisas i nedanstående diagram med kommentarer.



Social hållbarhet

Andelen bostäder i centrum kommer att öka och planen verkar för fortsatt funktionsblandning. Planområdets läge i centrum innebär närhet till service, omsorg, skola, handel, kultur, kollektivtrafik med mera. Kopparbergsvägen smalnas av i och med att den minskas med en fil i vardera riktningen. Gång- och cykelförbindelserna förbättras med flera övergångsställen och de utformas med refug för att bli säkrare. Gångbana med större bredd skapas vid kvarteret Högne utefter Kopparbergsvägen. Tryggheten ökas genom att Alléstigen inte längre kommer ha sin sträckning bakom ett p-hus utan Högne blir även ett bostadskvarter. Bebyggelsen är planerad så att den sammanbinder planområdet med närområdet. Platser för möten för olika ålderskategorier skapas i Hulte i markplan med bostadsgården och "torgytorna" mot Kopparbergsvägen. I Högne finns plats för möten i markplan sedan Lilla Nygatans sträckning ändras och ett nytt "torgrum" därigenom kan skapas. Både i Hulte och Högne ska bostadsgårdarna utformas för utevistelse i form av lek och samvaro.

Ekologisk hållbarhet

Flera bostäder kommer att skapas på gång- och cykelavstånd till city. Möjlighet finns även att skapa några arbetsplatser. Dagvattenhanteringen förbättras inom området. Idag leds vattnet till ett befintligt dagvattensystem. Eftersom andel hårdgjorda ytor kommer att minska med den ändrade markanvändningen så kommer dagvattensituationen inte att förvärras. För att ta hänsyn till framtida klimatförändringar och ökade nederbörds mängder utformas området så att andelen hårdgjorda ytor minimeras och yttlig flödesfördröjning möjliggörs.

Inom området finns inga särskilda naturvärden att bevara förutom de två alléerna med generellt biotopskydd. Trädfällningsförbud har lagts på träden i allén utefter muren till Östra kyrkogården. Allén utefter Karlsgatan på kvartersmark kan inte behållas när fastigheten ska bebyggas och dispens för trädfällning har beviljats. I kompensation kommer nya träd att planteras inom planområdet.

Kulturell hållbarhet

Bebyggelsen tar hänsyn till den omkringliggande bebyggelsens skala och karaktären på stadsrummen. Kvarteret Hulte är anpassat till den modernare bebyggelsen på nordvästra sidan av Kopparbergsvägen och kvarteret Högne till den äldre kvartersstaden inom riksintresset på Kopparbergsvägens sydöstra sida.

Ekonomisk hållbarhet

Befintlig infrastruktur i form av gator, gång- och cykelvägar, ledningsnät med mera kan användas. Den högre byggrätten innebär ett mera effektivt utnyttjande av stadens befintliga infrastruktur. Planförslaget innebär en komplettering med fler bostäder och några arbetsplatser i ett centralt läge vilket stärker underlaget för omkringliggande kommersiell service. Det befintliga parkeringshuset

behålls och byggs kring och på vilket innebär att en ekonomisk fördel uppstår genom återanvändning.

Samlad bedömning

Läget i centrala Västerås ger kvaliteter i form av närhet till kommunal och kommersiell service, kultur- och nöjesutbud, arbetsplatser och kollektivtrafik. Ett lågt utnyttjat område i centralt läge blir effektivare använt samtidigt som den nya bebyggelsen anpassas till omgivningen. Befintlig infrastruktur och befintlig bebyggelse kan användas på ett mera effektivt sätt.

Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller miljön föreligger eller att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

SOLSTUDIE

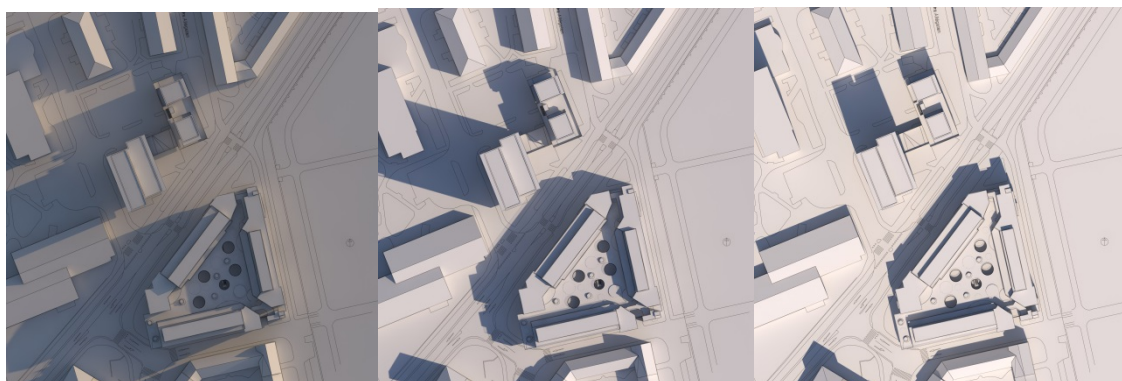
Solstudien visar hur ny och befintlig bebyggelse med bostadsgårdar kommer att påverkas av sol och skugga i och med den nya bebyggelsen. Midsommar samt höstdagjämning (lika som vårdagjämning) redovisas. Studien visar att den nya bebyggelsen i kvarteret Hulte skuggar omgivande bebyggelse i viss utsträckning olika årstider och olika tider på dygnet. Det beror främst på den 16 våningar höga byggnaden. Den nya bebyggelsen i kvarteret Högne skuggar i mycket liten utsträckning närliggande bebyggelse oavsett årstid eller tid.

Den nya bebyggelsen i kvarteret Högne skuggar egentligen bara Herrgårdets vårdcentralens fasad mot Kopparbergsvägen tidiga sommarmorgnar och en mindre del av samma fasad senare på morgnarna höst och vår.

Kvarteret Hultes nya byggnader skuggar Herrgårdets servicehus fasaden mot Karlsgatan sena vår-, sommar- och höstmorgnar. Befintlig bostadsbebyggelse med bostadsgården i kvarteret Hulte kommer skuggas mitt på dagen höst och vår av det nya bostadshuset i kvarteret Hulte. Gude 10 skuggas mitt på eftermiddagarna höst och vår.

Vid utformning av de nya bostadsgårdarna är det viktigt att i första hand prioritera solbelysta platser som vistelseytor på gårdarna.

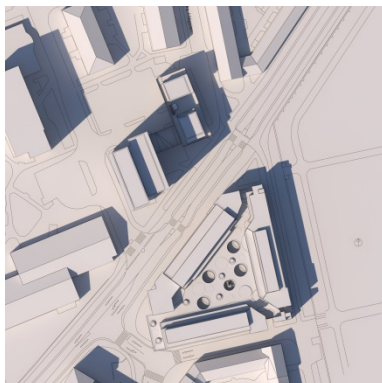
Midsommar



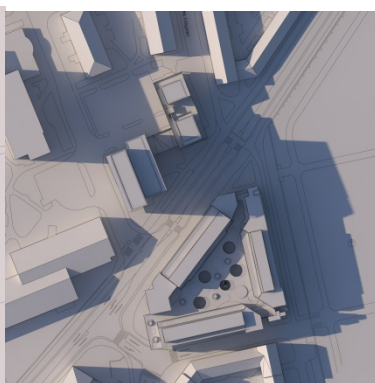
21 juni kl 06.00

21 juni kl 09.00

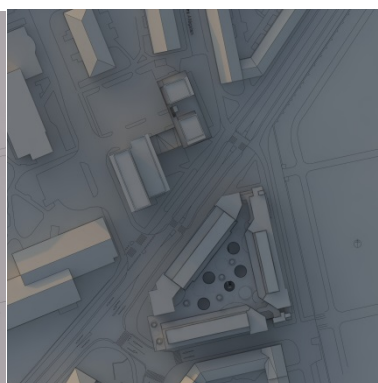
21 juni kl 12.00



21 juni kl 15.00



21 juni kl 18.00

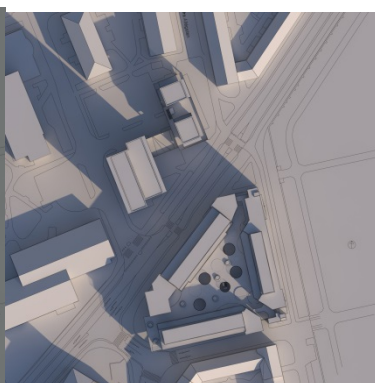


21 juni kl 21.00

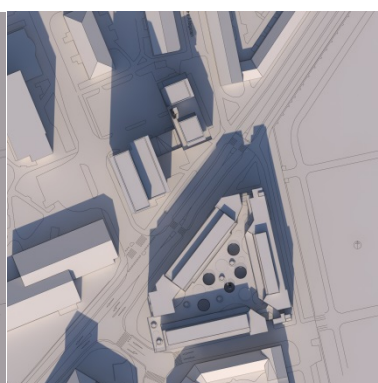
Höstdagjämning



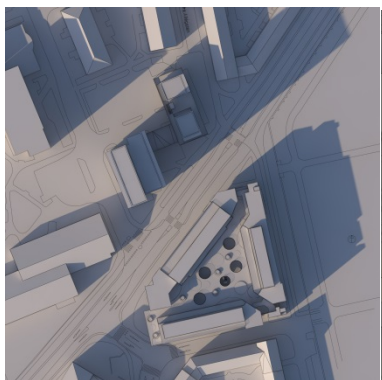
21 mars kl 06.00



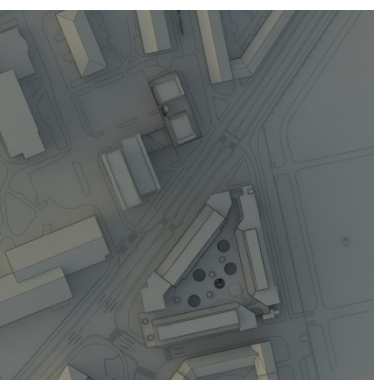
21 mars kl 09.00



21 mars kl 12.00



21 mars kl 15.00



21 mars kl 18.00

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. Detta förutsätter att området är fritt från markföroreningar och att lämpliga åtgärder för rening av vägdagvatten genomförs.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATIONSFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 10 år. Inom den tiden finns rimliga möjligheter att genomföra detaljplanen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats.

Avtal

För Hulte 3 finns ett markanvisningsavtal mellan Staden och Bostads AB Mimer som kommer att fullföljas genom avtal.

Genom avtalet kommer staden att överlåta kvartersmarken till Bostads AB Mimer och reglera Bostads AB Mimers åtaganden inom hela detaljplaneområdet. Genomförandavtalet ska vara beslutat av fastighetsnämnden innan detaljplanen antas.

En överenskommelse om ett hyresavtal ska tecknas mellan Mimer och det kommunala parkeringsbolaget (bildat 1 juli 2016) för de parkeringar som skapas inom projektet. Denna överenskommelse ska tecknas innan detaljplanens antagande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering utökas kvartersmarken i Högne 2 med allmän platsmark från Västerås 1:1. Kvartersmarken kan indelas i fler fastigheter vid behov. Fastigheten Hulte 3 ombildas genom fastighetsreglering så att allmän platsmark, markparkeringen längs Karlsgatan, överförs till Västerås 1:1.

Befintlig transformatorstation inom E-området kan avstyckas till egen fastighet.

Servitut och ledningsrätter

Några servitut och ledningsrätter finns inte inom planområdet. Område för allmänna underjordiska ledningar (u-område) kan säkerställas inom Hulte 3.

Gemensamhetsanläggning

För det fall kvartersmarken delas i mer än en fastighet kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av t ex grönytor, parkering m m. Vid en anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och utförande m m. Ansökan om fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning görs av fastighetsägaren till lantmäterimyndigheten i Västerås kommun.

Arrende

Inom Hulte 3 finns ett skyltarrende med 3 månaders uppsägningstid.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

De i planen ingående fastigheterna Hulte 3 och Högne 2 samt Västerås 1:1 kommer att förändras till sin utformning genom fastighetsreglering. De som berörs av dessa återgärder är fastighetsägarna Västerås Stad samt Mimer AB.

EKONOMISKA FRÅGOR

Mimer kommer att förvärva del av fastigheten Hulte 3 samt del av Västerås 1:1. För detaljplanens genomförande krävs ett antal fastighetsbildningsåtgärder. Kostnaden för fastighetsbildning liksom kostnaden för eventuell flytt av ledningar kommer regleras i kommande köp- och genomförandeavtal.

Detaljplanen bekostas av Mimer.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med representanter för byggherren Mimer AB, Mälarenergi, Fastighetskontoret, Tekniska kontoret, Kommunala lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen och Sociala nämndernas förvaltning samt Barn- och utbildningsförvaltningen. Underlag till detaljplanen samt illustrationer har arbetats fram av White Arkitekter och Archus Arkitekter.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Marie Ahnfors
Planarkitekt