



Detaljplan för Västerås 1:231 m.fl. Kokpunkten, Västerås Dp1890

PLANBESKRIVNING

2020-04-29

SAMRÅDSHANDLING

Utökat förfarande

Samrådstitid: 1 juni – 23 augusti 2020

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås Stad

Diarienummer 2015/00815

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



VÄSTERÅS STAD

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANFÖRSLAG	5
Övergripande gestaltningsidé	6
Bebyggelse	6
Mark och natur	19
Infrastruktur.....	21
Risker och störningar	24
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	25
Organisationsfrågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Tekniska frågor	26
Anmälan och tillstånd.....	26
Ekonomiska frågor	26
KONSEKVENSER	27
Miljökvalitetsnormer	27
Miljökonsekvenser	27
Hållbarhetsbedömning.....	28
FÖRUTSÄTTNINGAR	30
Tidigare ställningstaganden.....	30
Platsanalys.....	32
Bebyggelse	33
Mark och natur	35
Infrastruktur.....	37
Risker och störningar	38

Inledning

Syfte

Planens syfte är att fullfölja intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Centrala Mälarstranden, genom att pröva lämplig omfattning och inriktning för blivande bebyggelse som ska komplettera och stödja de verksamheter som har etablerats och planeras inom Kokpunkten. Planerad bebyggelse omfattar en blandning av bostäder och verksamheter som kontor, centrum och skola. Den nya bebyggelsen ska utformas med utgångspunkt i den befintliga kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Ägoförhållanden

Fastighetsägare och befintlig markanvändning:

Fastighet	Ägare	Areal m ²	Markanvändn.
Västerås 1:231 (del av)	Peab Bostad AB	12 933	Kvartersmark
Västerås 1:250	Hemsö Skol- fastigheter AB	4 675	Kvartersmark
Ångkraftverket 1 (del av)	Kokpunkten Fastighets AB	2 770	Kvartersmark
Ångkraftverket 2 (del av)	Peab Bad AB	336	Kvartersmark
Västerås 1:128 (del av)	Västerås stad	235	Allmän plats

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör uppförandet av två kvarter med sammanlagt ca 360 lägenheter och ca 6 000 m² yta för kontor, hotell, multihall och/eller skola samt en förskola med 3-4 avdelningar. En tillbyggnad i form av uppglasad servering möjliggörs i anslutning till Steam Hotel. Befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader behåller sitt skydd. Den nya bebyggelsen uppförs i en skala som ansluter både till den äldre kulturmiljön i väster och den nya bostadsbebyggelsen i öster. Planen bidrar till att länka samman området kring Ångkraftverket med Öster Mälarstrand och tillskapar både en god boendemiljö och attraktiva publika rum vid ett av Västerås största besöksmål.

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2018-01-25, § 14, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området enligt skrivelse daterad 2018-01-16.

Senare justerades planområdet så att den södra delen som var tänkt att innefatta ett torg och ett höghus exkluderades ur planen. Samtidigt inkluderades en tillbyggnad till Steam Hotel samt en mindre grönyta närmast Björnövägen. Detta har också medfört att planen bytt namn från Ångkraftverket 1 m.fl. till Västerås 1:231 m.fl, då denna fastighet utgör ca två tredjedelar av planområdet.

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Utredningar och underlag, i kronologisk ordning

Miljöriskbedömning med åtgärdsförslag, *Ramböll*, 2008-03-18

Redovisning av genomförd efterbehandling, *Ramböll*, 2009-03-12

Geoteknisk undersökning kvarter 1, *VAP*, 2019-01-16

Geoteknisk undersökning kvarter 2, *VAP*, 2019-05-10

Brandtekniskt utlåtande, *Brandprojektering*, 2019-07-19

Antikvariskt utlåtande byggnad 42, *Bjering*, 2020-02-27

Dagvattenutredning, *Sweco*, 2020-03-10

Uppdatering av platsspecifika riktvärden, *Sweco*, 2020-03-10

Dagsljusstudie – VSC och soltimmar, *FOJAB*, 2020-03-11

Trafikbullerkartering, *Sweco*, 2020-03-12

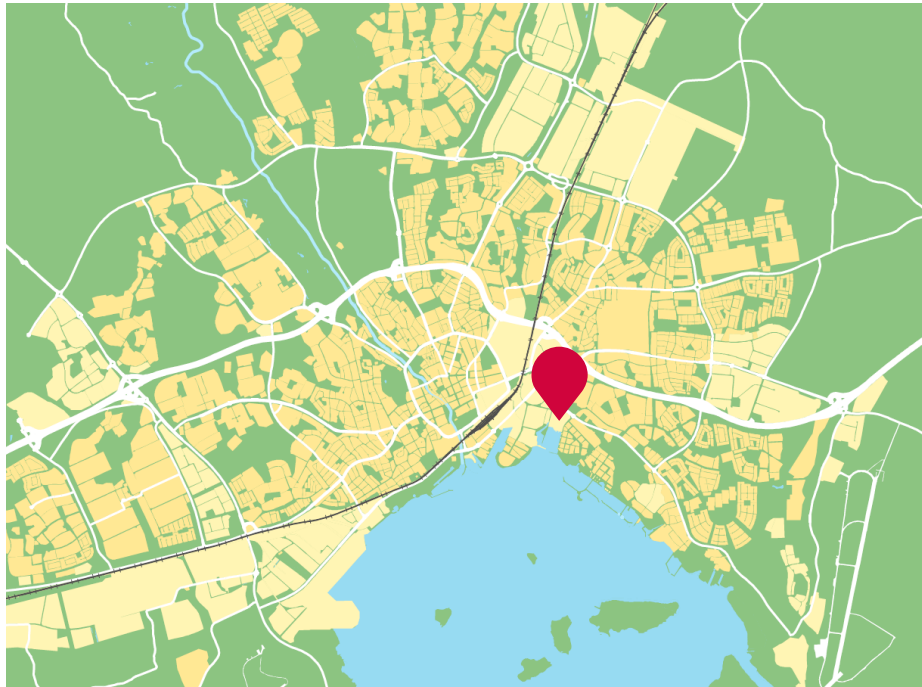
Kulturmiljöutredning, *Bjering*, 2020-04-17

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utarbetats av planarkitekt Samuel Rizk på FOJAB tillsammans med planarkitekt Susanne Malo på Västerås stad och i samarbete med kompetenser från Västerås stad och fastighetsägare.

Läge

Storlek planområde: ca 2,1 hektar.

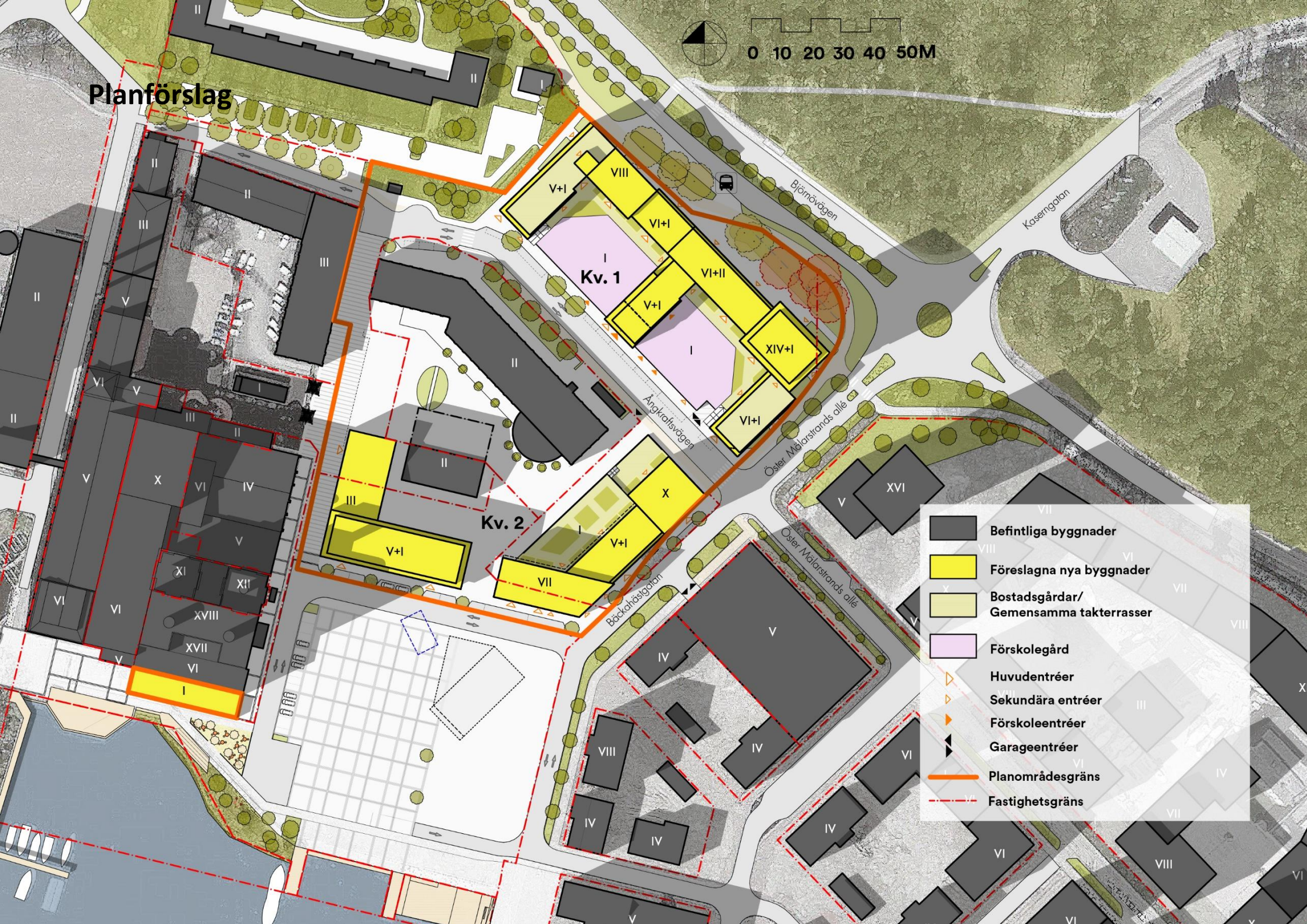
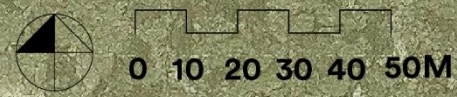


Planområdets läge i Västerås



Ungefärlig avgränsning av planområdet

Planförslag



- Befintliga byggnader
- Föreslagna nya byggnader
- Bostadsgårdar/
Gemensamma takterrasser
- Förskolegård
- Huvudentréer
- Sekundära entréer
- Förskoleentréer
- Garageentréer
- Planområdesgräns
- Fastighetsgräns

Övergripande gestaltningsidé

Planområdet består av bebyggelse i två kvarter med huvudsakligen bostäder, men även kontor, förskola, befintlig skola och möjlighet till lokaler i botten-våningen. Dessutom ingår en inglasad servering i anslutning till Steam Hotel.

Gestaltningmässigt ska kvarteren förhålla sig till både den kulturhistoriska miljön kring Ångkraftverket och den nya stadsbebyggelse med huvudsakligen bostäder som uppförts i området Öster Mälarstrand sydost om planområdet.

Kvarteren är tydligt definierade mot det övergripande väg- och gatunätet, det vill säga Björnvägen i nordost och Öster Mälarstrands allé/Bäckahästgatan i sydost. Mot befintlig kulturhistorisk bebyggelse är strukturen mer öppen, med passager **och** genomblickar mellan husen.

Den nya bebyggelsen bygger vidare på den variation i skala som redan finns i området. Idag finns en spännvidd mellan 1,5 och 17 våningar, medan den nya bebyggelsen föreslås bli mellan 1 och 15 våningar hög inklusive takvåningar.

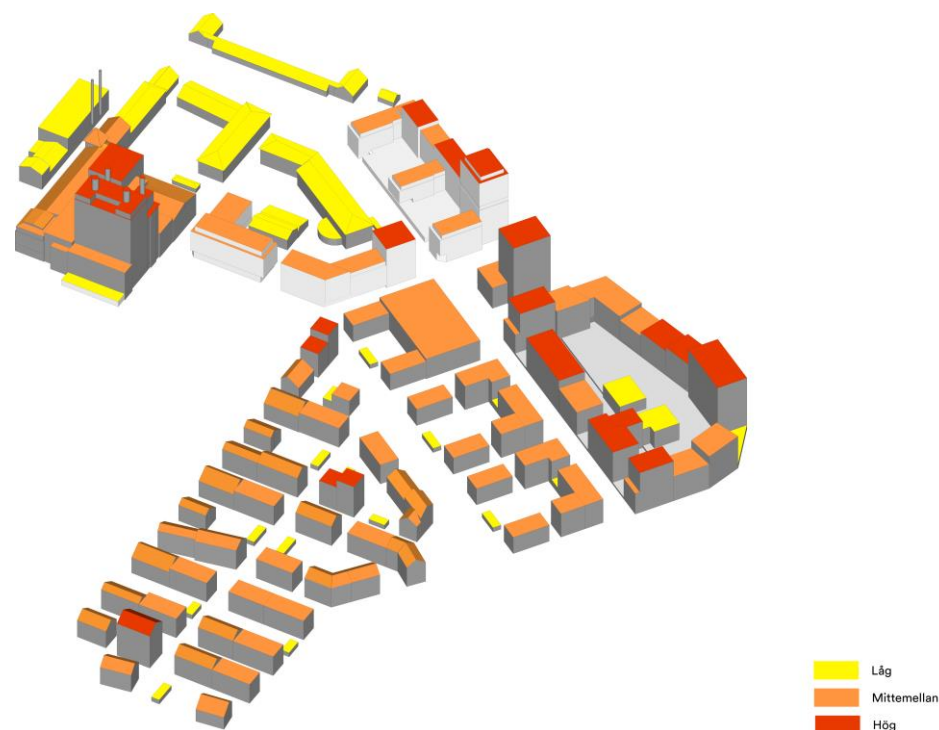


Vy från multieventtorget i söder

Bebyggelse

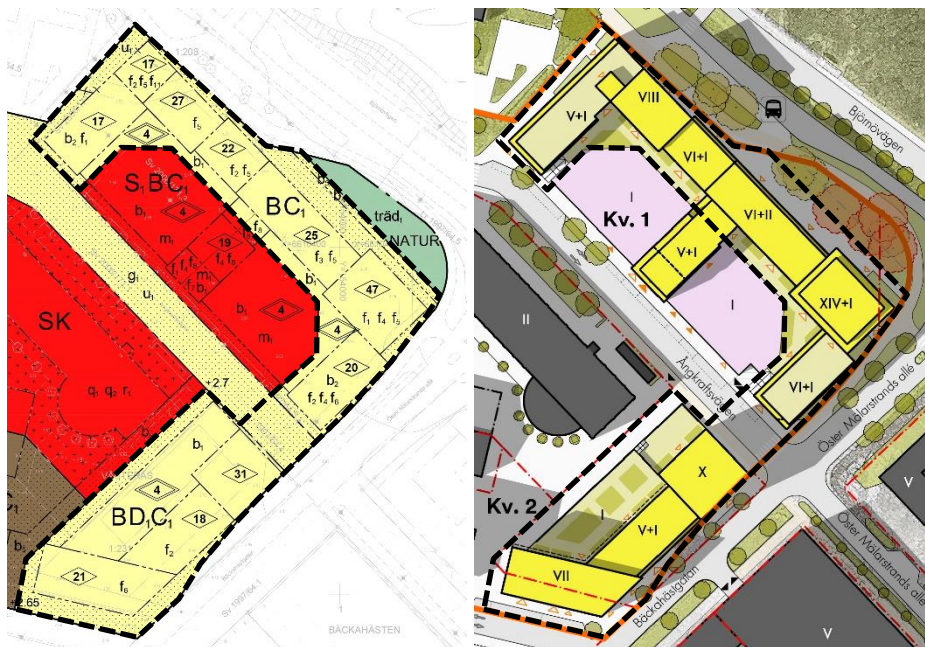
Allmänt

Områdets närhet till kommunikationer, service, skola samt fina promenad- och rekreationsstråk gör att det lämpar sig väl för både flerbostadshus och arbetsplatser. Kvarterens utformning, med slutenhet österut och öppenhet inåt och västerut, är en anpassning till både trafikbuller och kulturhistoriska värden. De varierade byggnadshöjderna är samtidigt en anpassning till gaturummens och den befintliga bebyggelsens olika skalor.



Ny bebyggelse i vitt. Befintlig och pågående bebyggelse i grått. Bebyggelsen i området består av tre höjdskalor som representeras av takens färger

Bostäder med möjlig centrumverksamhet i bv



Utsnitt ur plankarta och illustrationskarta – bostadskvarteren markerade

Bostäder

Kvarteren får till stor del bebyggas med flerbostadshus med centrumverksamhet i markplan (**BC₁**). För att variera volymetrin och samtidigt hålla nere den upplevda skalan ska flera av byggnaderna ha en eller två takvåningar indragna med 1,0 eller 1,5 meter från fasadliv mot kvarterets utsida (**f₁, f₂, f₃**). En del volymer ska ha motsvarande indrag 0,5 meter mot gård (**f₄**). I de lägsta delarna tillåts 17 meter höga hus och i den högsta delen 47 meter (**byggnadshöjd**). Detta motsvarar ungefär 5 respektive 14 våningar plus indragen takvåning.

För att säkerställa goda boendekvaliteter i bullerstörda områden gäller att byggnadsvolymer närmast Björnvägen ska ha minst hälften av vistelse- rummen i varje lägenhet orienterade mot ljuddämpad sida, undantaget lägenheter mindre än 35 kvadratmeter (**f₅**). Övriga gator saknar restriktioner. Bullerutredningen redovisas under [Risker och störningar > Trafikbuller](#).



Vy norrifrån och ner längs Bäckahästgatan – ny bebyggelse på höger sida gatan

Vårdboende

I det södra av de två bostadskvarteren kan, förutom bostäder med centrumverksamhet i bottenvåningen, även vårdboende uppföras (**D₁**).

Takterrasser

Då en stor del av gårdsrummet i det norra kvarteret upptas av förskolegård behöver de boendes behov av friytor tillgodoses på annat sätt. På två av taken ska minst 50% av ytan bestå av gemensam takterrass för de boende (**b₂**).

Bostadskomplement och centrumverksamhet

För att möjliggöra för verksamheter i bottenvåningen finns i vissa lägen en bestämmelse om att minst 40% av fasadlängd mot kvarterets utsida utformas med en invändig rumshöjd om minst 3,2 meter och egen entré direkt från gatan (**f₆**). (Trapphus räknas inte som hög rumshöjd oavsett utformning.) Lokalerna är tänkta att användas som exempelvis cykelrum, tvättstuga (**B**) eller centrumverksamhet (**C₁**). Användningen ska också kunna förändras över tid.

Upphöjda innergårdar med bostadskomplement och garage under

Innergårdarna får överbyggas med 4,0 meter hög byggnad (**totalhöjd**). Denna är tänkt att inrymma parkering, men kan även innehålla exempelvis tvättstuga, soprum, förråd eller verksamhetslokaler. Byggnadens tak ska kunna fungera som innergård för de boende och därför utföras som planterbart gårdsbjälklag med ett lägsta planteringsdjup på 0,3 meter (**b₁**).

Förgårdsmark mot naturmarken

För att skydda de värdefulla trädens rötter får marken närmast naturområdet inte hårdgöras (**b₃**) eller schaktas (**b₄**). Detta gäller två meter från blivande fastighetsgräns.

Begränsning av entréer mot Björnövägen

För att garantera säkerheten i mötet mellan boende och förbipasserande cyklister får byggnadskroppen i det nordligaste läget, där cykelbanan är som närmast, inte ha entré mot Björnövägen (**f₁₁**).

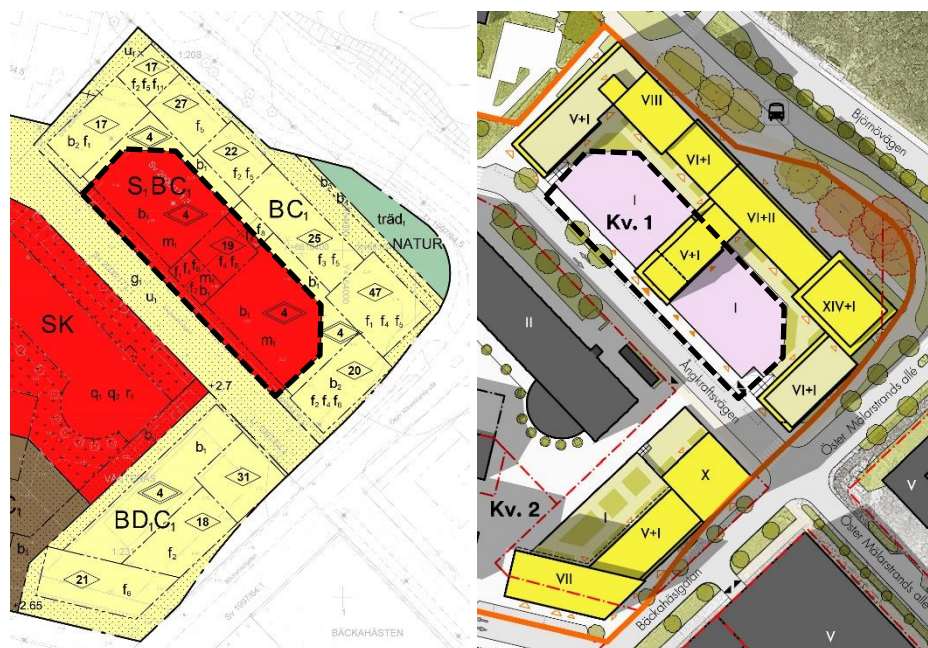
Friskluftsintag

Då kvarter 1 ligger nära en trafikled bör friskluftsintag för bostäder och förskola i detta kvarter placeras inne på gården eller uppe på tak för att inte riskera att inomhusluften förorenas.



Vy västerifrån längs Björnövägen – ny bebyggelse och värdefulla träd

Förskola och bostäder



Utsnitt ur plankarta och illustrationskarta – möjlig förskola med gård markerad

Förskola

Enligt Västerås stads riktlinjer ska ny bebyggelse förses med en förskoleavdelning för 18 barn per 100 bostäder. För aktuell detaljplan innebär det 3-4 förskoleavdelningar. I den del av kvarter 1 som ligger mot Ångkraftsvägen görs plats för en förskola (**S₁**). Förskolan är tänkt att lokaliseras i gatuplan, gårdsplan, samt en våning ovanför gården. Angöring och inlastning till förskolan sker från Ångkraftsvägen. Lämpligen inryms förskolans huvudentré och lastintag i gatuplan tillsammans med matsal, kök och förråd, medan själva verksamheten med avdelningar, gemensamt torg/allrum och liknande i första hand lokaliseras till de två övre planen, med entré från gården. På gårdsplan har byggnadsvolymen ett indrag på 8,5 meter för att möjliggöra en sammanhållen förskolegård (**f₇**).



Vy västerifrån längs Ångkraftsvägen – förskola till vänster, befintlig skola till höger

Upphöjd innergård med förskola och garage under

Kvarterets båda gårdsrum får överbyggas med 4,0 meter hög byggnad (**totalhöjd**). Denna är tänkt att inrymma förskolelokaler och parkeringsgarage för bilar och cyklar, men kan även innehålla exempelvis tvättstuga eller soprum. Byggnadens tak ska kunna fungera som förskolegård och därför utföras som planterbart gårdsbjälklag med ett lägsta planteringsdjup på 0,3 meter (**b₁**). Utöver detta kan delar byggas upp för att möjliggöra ett spännande leklandskap och större planteringsdjup.

Förskolegård

Förskolegården är tänkt att uppta hela gårdens yta inom användningsområdet, inklusive den del som blir under tak (**f₇**), och blir då maximalt 1 625 m². Tre avdelningar med totalt 54 barn innebär att dessa får en friyta på 30,1 m² per barn. Med fyra avdelningar blir friytan istället 22,6 m² per barn.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett PM med riktlinjer för storlek och kvaliteter på skol- och förskolegårdar (2017). Detta utgår från diskussioner mellan kommunens förvaltningar samt Boverkets allmänna råd (2015) och Boverkets vägledning i rapporten Gör plats för barn och unga! (2015). I Stadsbyggnadsförvaltningens PM står följande:

”Vid anläggande av förskolegård ska strävan alltid vara att ha 40 m² friyta per barn och minst 3 000 m² stor förskolegård (minimumstorleken på 3 000 m² kan i vissa fall frångås när det gäller förskolor med fyra avdelningar eller färre; men då måste utemiljön i övrigt hålla god kvalitet).”

Stadsbyggnadsförvaltningen skriver vidare att avsteg kan göras om det finns särskilda skäl och som ett av dessa skäl nämns centrumnära bebyggelse.

”Vid extremfall – där det finns brist på ytor; och när andra lokaliseringsalternativ prövats – kan förskolegården göras mindre än vad som ovan anges. Men det medför större krav på bra materialval och god utformad förskolegård för att tillåtas. Dessutom ska det på gångavstånd för förskolebarn finnas tillgång till långsiktigt säkerställt grönområde med kvaliteter för barns lek. Även åtgärder i form av schemaläggning för olika avdelningars nyttjande av gården kan användas för effektivare utnyttjande.”

På andra sidan Björnövägen finns ett skogsparti med stora friytor. Avståndet dit är bara 130 meter från förskolans huvudentré och mindre än 50 meter om man går via en av portarna mot Björnövägen. Ett hundratal meter sydost om planområdet finns både Mälarparken och Notuddsparken med lekmöjligheter.

För att skapa en optimal ljudmiljö för pedagogisk verksamhet på hela förskolegården ska ett 1,5 meter högt bullerskydd uppföras mot lokalgatan (**m₁**). Lämpligen i genomsiktligt material som tillåter utblickar för barnen.

Bostäder

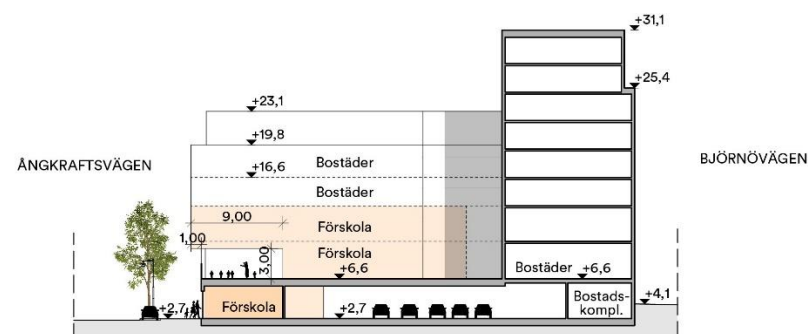
Ovanpå förskolan tillåts bostäder (**B**) så att byggnaden blir maximalt 19 meter hög (mot gatan), vilket i normalfallet innebär (förutom de tre förskolevåningarna) två bostadsplan plus en tredje indragen takvåning (**byggnadshöjd**).

För att hålla ner skalan mot gatan ska byggnaden ha indragen takvåning med 1,5 meter (**f₁**). För att förbättra solförhållandena på gården och dagsljusförhållandena inomhus ska byggnaden ha indragen takvåning även mot de två gårdssidorna (**f₄**).

För att klara angöringen från Ångkraftsvägen sydväst om kvarteret till trapphusen på kvarterets nordöstra sida (mot Björnövägen) ska entré och trapphus i bostadshuset utformas så att tillgänglig passage skapas mellan angöringsgatan och trapphusen på kvarterets nordöstra sida (**f₈**). Föreslagen lösning beskrivs under [Bebyggelse > Tillgänglighet](#).



Beskrivande perspektiv som visar samband för bostäderna i blått och förskolan i lila



Sektion genom förskolan, garaget, den upphöjda gården och hus mot Björnövägen

Befintlig skolfastighet



Utsnitt ur plankarta och illustrationskarta – skolkvarteret markerat

Skola och kontor

I den största av planområdets befintliga byggnader (se bild till höger) ligger idag Kunskapsskolan Västerås, en grundskola för årskurser 4-9. Gällande detaljplan tillåter enbart skolverksamhet för årskurserna 7-9. Ett bygglov finns dock beviljat för skola från årskurs fyra och en mindre planändring föreslås därför för att möjliggöra grundskola för årskurs 4-9 (S). Möjlighet finns även att, om behoven ändras, använda hela eller delar av lokalerna som kontor (K), så länge detta sker på ett sådant sätt att byggnadens kulturhistoriska värde inte minskar.

Den befintliga skolbyggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och skyddas redan idag med planbestämmelser. En kulturhistorisk utredning har tagits fram med förslag på nya planbestämmelser. Dessa beskrivs under rubriken

[Bebyggelse > Kulturmiljö](#).

Friytor

Skolgården har idag en friyta på ca 3 200 m². Denna är viktig att behålla, vilket säkerställs i detaljplanen (**kryssmark**). Ytterligare ca 400 m² friyta kan möjligen tillskapas genom en fastighetsreglering där skolan i så fall tillförs den mark som ligger norr om planerad kontorsbyggnad och väster om skolgården.

Komplementbyggnad

För att ge skolan och förskolan möjlighet att uppföra de komplementbyggnader som krävs för verksamheten, men utan att göra avkall på stora delar av friytan, får gården endast bebyggas med komplementbyggnader med sammanlagt bruttoarea på 20 m² och en högsta byggnadshöjd på tre meter (**kryssmark**). En del av denna föreslagna byggrätt är redan utnyttjad med cykelförråd mot Ångkraftsvägen (se bild nedan).

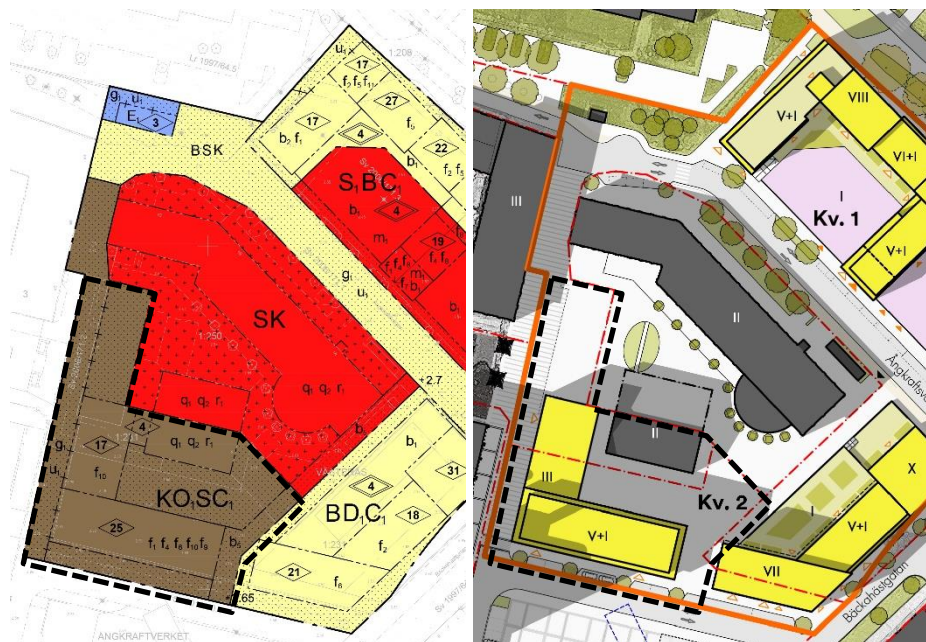
Skyfallsväg

För att klara avrinningen av dagvatten under extrem nederbörd rekommenderar dagvattenutredningen att en skyfallsväg säkerställs genom kvarteret, från Ångkraftsvägen och ner mot Mälaren. En del av fastigheten ska vara tillgänglig för detta och höjdsättningen av marken anpassas (**b5**). Inga hinder får uppföras.



Kunskapsskolan Västerås, vy från Ångkraftsvägen (österifrån)

Kontor, hotell, skola, med möjlig centrumverksamhet i bv



Utsnitt ur plankarta och illustrationskarta – blandkvarteret markerat

Ny byggnad med blandad/flexibel användning

I hörnet mot torget, Ångkraftverket och Steam Hotel tillåts ny bebyggelse i form av två över hörn sammanbyggda volymer. Dessa kan innehålla flexibla lokaler anpassade för en variation av innehåll, exempelvis kontor, hotell, multihall samt lokaler för skola, med centrumverksamhet i bottenvåning (**KO₁SC₁**). Exakt fördelning regleras inte i detaljplanen.

För att bättre relatera till den känsliga kulturmiljön kring byggnadsminnet ska byggnaderna ha fasader av tegel (**f₁₀**) i en högre volym mot den öppna torgytan och en lägre mot gränden och de befintliga bebyggelsen. Byggnadshöjderna begränsas till 17 meter för den lägre volymen och 25 för den högre (**byggnadshöjd**). Den högre byggnaden ska ha indragen takvåning åt alla håll (**f₁**, **f₄**) och dess bottenvåning ska vara minst 4,5 meter hög och transparent karaktär (**f₉**) och delar av den ska vara anpassad för lokaler med egna entréer (**f₆**).



Vy från det framtida torget i söder mot befintlig och ny bebyggelse

Befintlig byggnad (f.d. verktygsförrådet/båtmuseet)

Mellan den föreslagna nya byggnaden och den befintliga skolbyggnaden finns en äldre byggnad med bevarandevärd fasad, som under industriepoken användes som bl.a. verktygsförråd och senare båtmuseum. Byggnaden används idag som förråd, men föreslås i den nya strukturen planläggas som flexibla lokaler på samma sätt som den nya byggnaden (**KO₁SC₁**). Att använda gamla kulturbyggnader för publika verksamheter kan bli ett sätt att tillgängliggöra platsens historia för stadsdelens invånare.

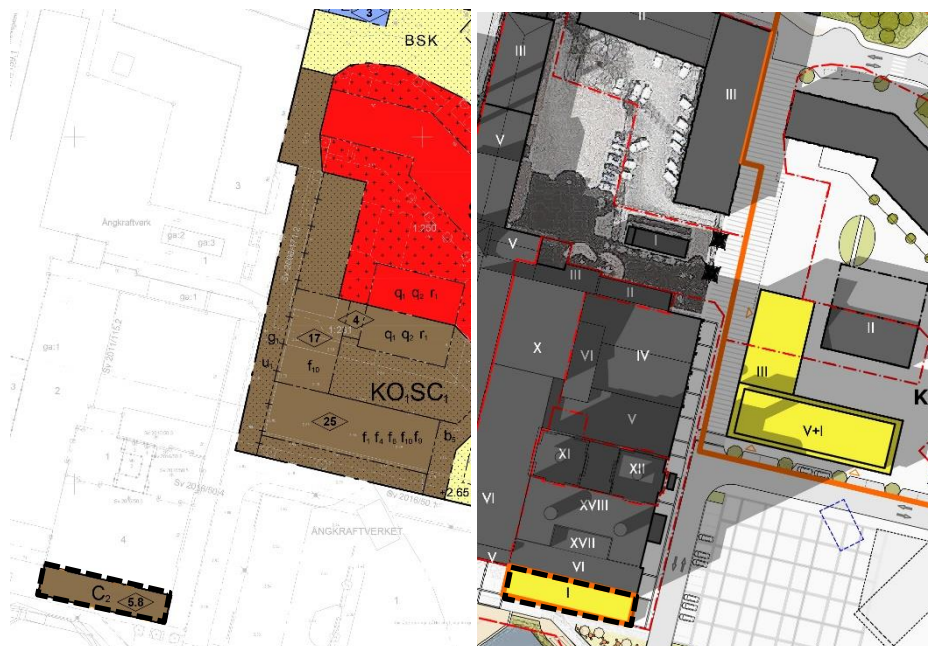
Byggnaden skyddas redan idag med planbestämmelser och dessa anpassas till gällande riktlinjer och beskrivs under rubriken [Bebyggelse > Kulturmiljö](#).

Ny och befintlig byggnad kan kopplas ihop med en glasad gång eller liknande, maximalt fyra meter hög (**byggnadshöjd**), förutsatt att detta görs utan skada på kulturminnet.

Skyfallsväg

För att klara dagvattenavrinningen under extrem nederbörd ska en skyfallsväg säkerställas genom kvarteret, från Ångkraftsvägen och ner mot Mälaren. En del av fastigheten ska vara tillgänglig för detta och höjdsättningen av marken anpassas (**b₅**, **plushöjd**). Inga hinder får uppföras.

Inglasad café-/restaurangdel vid Steam Hotel



Utsnitt ur plankarta och illustrationskarta – inglasad servering markerad

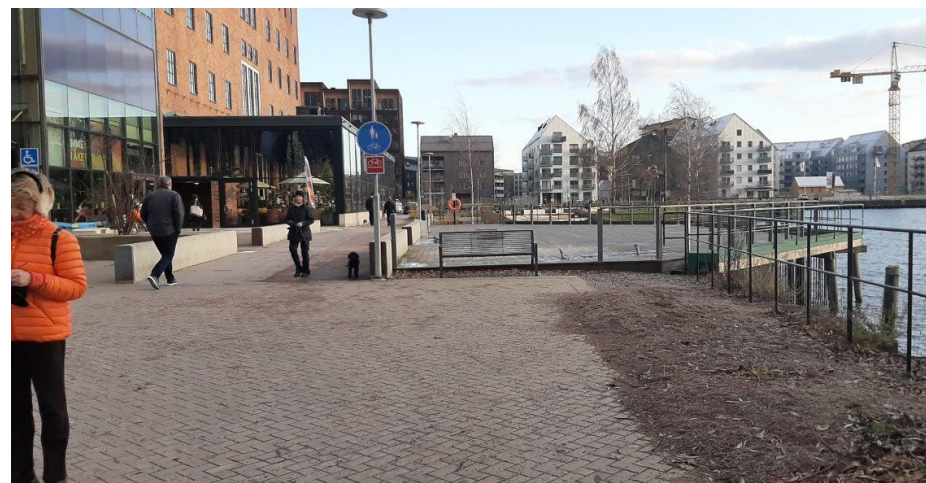
Serveringsbyggnad

Det populära Steam Hotel som huserar i Ångkraftverket har sett ett behov av utökade restaurangytor på markplan, varför man byggt en tillbyggnad i form av en uppglasad servering mot vattnet i söder. Tillbyggnaden står på tillfälligt bygglov och fastighetsägaren vill gärna permanenta byggnaden.

För staden handlar det om att skapa en god helhetsmiljö i området, där de publikdragande verksamheterna kan användas för att tillföra liv och rörelse i de offentliga rummen, liksom minskad ödslighet i en närmiljö som i övrigt präglas av de gamla industribyggnadernas slutna bottenvåningar. Nybyggnad på platsen behöver dock ske på ett sätt som tar tillvara på och samspelar med områdets kulturhistoriska värden. Dialog har förts med Länsstyrelsen angående byggnadens utformning och Länsstyrelsen konstaterar att utförandet av utbyggnaden följer de krav på aktsamhet om byggnadsminnet som ställdes i

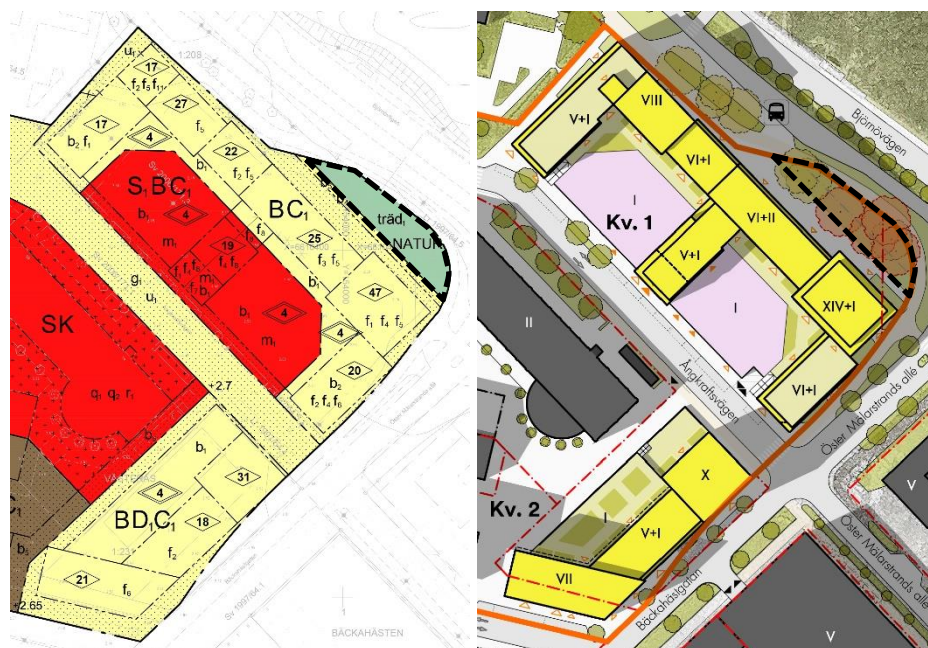
beslutet om tillfälligt bygglov. Kravet innebar att uteserveringens inglasning görs genomskinlig så att bakomliggande tegelfasad förblir synlig utifrån, samt att serveringens inredning utformas så att tillbyggnaden blir genomskinlig.

Detaljplanen har därmed bedömts kunna tillåta en volym för café- och restaurangverksamhet (**C₂**) intill Ångkraftverkets söderfasad. För att inte påverka omgivningen och upplevelsen av ångkraftverkets volym begränsas byggrätten i höjd till 5,8 meter (**byggnadshöjd**). Byggrättens fotavtryck begränsas till 37,50 x 8,45 meter, vilket är de mått som byggnaden har idag.



Den nya inglasade serveringen sedd från promenadstråket längs Mälaren (västerifrån)

Naturmark på allmän plats



Utsnitt ur plankarta och illustrationskarta – naturområdet markerat

Natur

Under planprocessens gång har staden genom en naturvärdesinventering identifierat ett antal värdefulla lövträd närmast Björnvägen. Naturvärdesinventeringen redovisas under [Förutsättningar > Mark och natur > Naturmiljö](#).

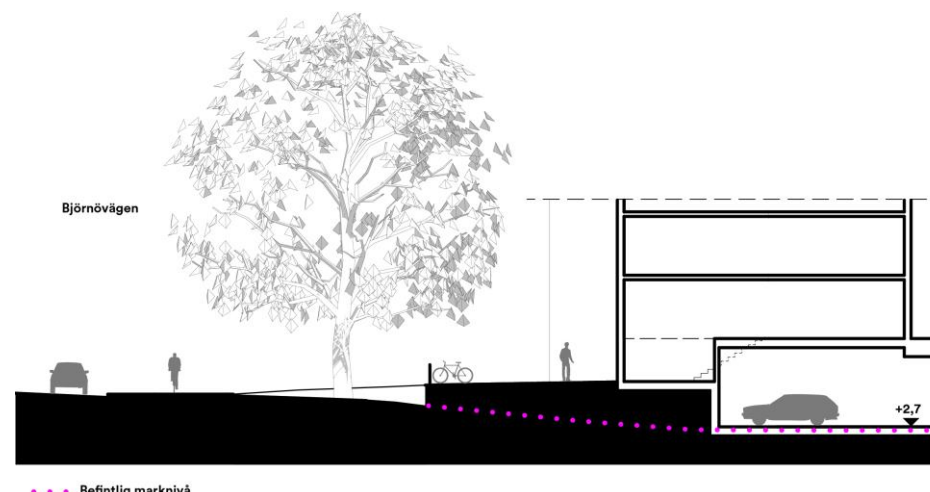
De värdefulla träden ligger i två grupper, varav den östligaste gruppen genomskärs av den tidigare tänkta plangräns, tillika dagens fastighetsgräns. Den västliga gruppen ligger utanför planområdet.

För att tydliggöra ansvaret för trädens underhåll föreslås en justerad plangräns och fastighetsgräns, bättre anpassad till naturmiljön på platsen. Gränsen föreslås dras så att alla de värdefulla träden hamnar på allmän plats (**NATUR**) vilket underlättar och förtydligar skötselansvaret för dessa.

De träd som pekats ut som värdefulla i naturmiljöinventeringen får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk (**träd₁**). Vilka träd som bedöms som värdefulla framgår under [Förutsättningar > Mark och natur > Naturmiljö](#). Träden får också ett extra skydd i form av planbestämmelser på intilliggande kvartersmark om förbud mot hårdgöring och schaktning (**b₃**, **b₄**).



Befintliga uppvuxna lövträd mot Björnvägen, vy från väster



Sektion över naturområdet med befintlig och ny marknivå

Kulturmiljö

Kulturmiljöutredning

Byggherren har låtit bekosta en kulturmiljöutredning för att belysa platsens kulturhistoriska värden, samt komma med förslag på riktlinjer för den tillkommande bebyggelsen. Formuleringar under rubriken Kulturvärden nedan är tagna från kulturmiljöutredningen, liksom de rekommendationer som är listade till höger. I utredningen redovisas även bakgrund, nuläge, det aktuella planförslaget samt dess konsekvenser för kulturmiljön och byggnadsminnet. Utredningen avslutas med en samlad bedömning som redovisas i sin helhet på nästa sida.

Kulturvärden (från kulturmiljöutredningen)

”Västerås ångkraftverk består av en sammanhållen miljö med industri- och funktionsbyggnader från 1915 fram till 1950-talet. I byggnadernas tidigare funktion och placering kan man avläsa den tidiga industrins behov, organisation och funktion. [...] Den enhetliga tegelarkitekturen gör området tydligt avläsbart som sammanhållen industri.”

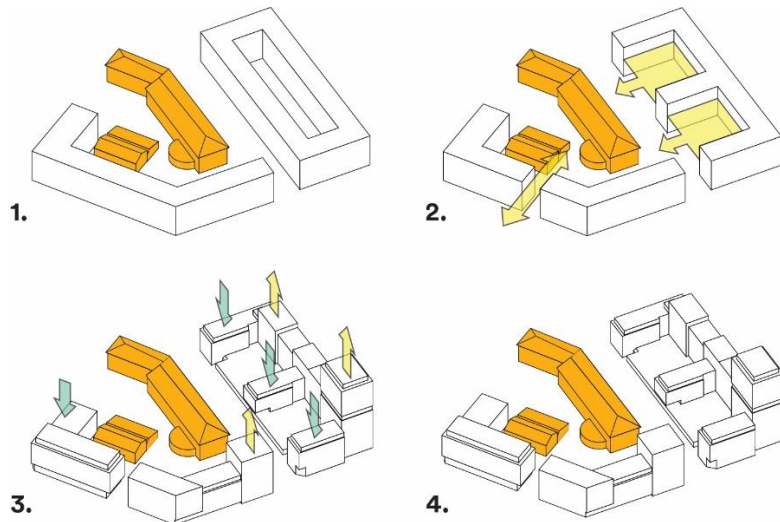


Diagram som visar hur bebyggelsen närmast den kulturhistoriska bebyggelsen anpassar sig genom öppningar i kvarteren (2) samt genom en lägre skala (3)

Rekommendationer för anpassning till kulturmiljön (från kulturmiljöutredn.)

- Behåll befintligt gatumönster med ursprung i industrimiljön och det tidigare industrispåret. Det innebär att Ångkraftsvägen, med förlängning mot Kraftverksgatan och Kraftverksgatan behåller sin nuvarande dragning, samt att stråket genom området från torget mot Ångkraftsvägen hålls öppet.
- Värna siktlinjerna mellan den tidigare industrins olika delar, produktionsbyggnad, administrativa funktioner och bostäder.
- Låt den kulturhistoriska miljön vara utgångspunkt vid planering i området. Anpassa material, färgsättning och skala till den befintliga bebyggelsen och planstrukturen inom byggnadsminnet.
- Anpassa fasaderna på ny bebyggelse till de kulturhistoriska byggnadernas strama, avskalade fasadutformning.

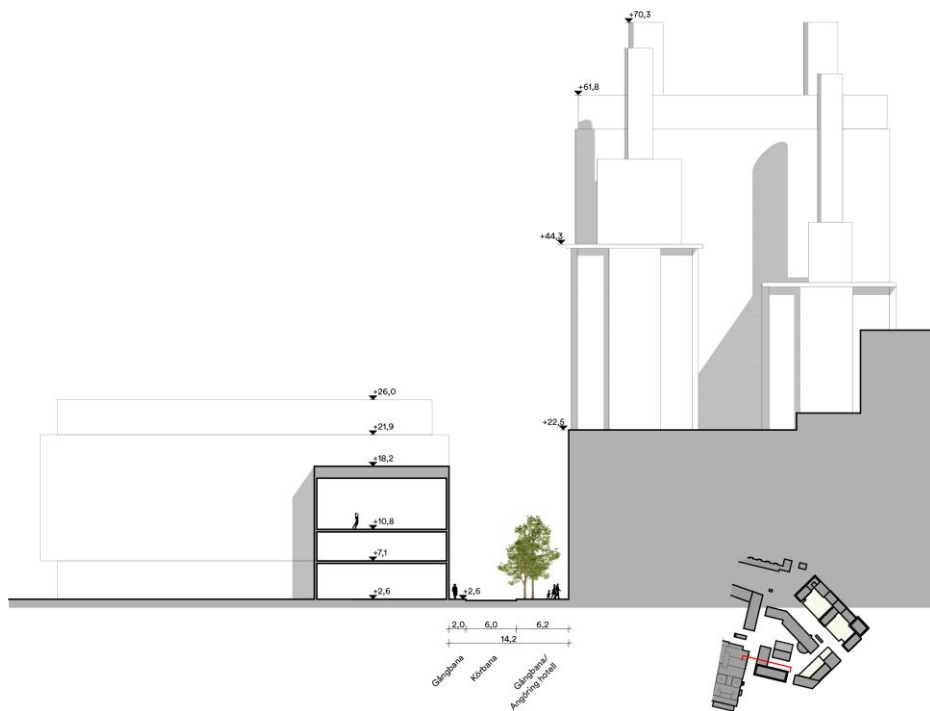
Planförslagets anpassning till kulturmiljön

Planförslaget utgår från befintlig kulturmiljö och de rekommendationer som beskrivs i kulturmiljöutredningen och som redovisas ovan för att på bästa sätt anpassa den nya bebyggelsen till platsens kulturhistoriska värden. Viktiga anpassningar är att behålla befintligt gatumönster (**lokalisering av byggrätter**), en generell anpassning i skala (**byggnadshöjd**) och en särskild anpassning i materialval och höjder för byggnaderna närmast Ångkraftverket (**byggnadshöjd, f₁₀**). Även siktlinjer mot skolan och f.d. båtmuseet har tagits hänsyn till, liksom siktlinjer från cirkulationsplatsen vid Björnövägen (**lokalisering av byggrätter och prick-/kryssmark**). I bygglovskedet ska säkerställas att hänsyn tas till kulturmiljön gällande byggnadernas gestaltning, enligt ovan.

Befintliga byggnaders exteriörer har höga till mycket höga kulturhistoriska värden och dessa ska därför bevaras och får inte förändras eller påbyggas (**q₁**). Byggnaderna ska underhållas så att de inte förfaller. Vård och underhållsarbeten ska utföras på ett sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värden inte minskar, med material och metoder anpassade till byggnadens särart (**q₂**). Befintliga värdefulla byggnader får inte heller rivas eller flyttas (**r₁**).



Kontors-/skolbyggnad närmast Ångkraftverket ansluter i skala och fasadmaterial



Den nya byggnaden underordnar sig Ångkraftverket och ansluter till gatans skala

Samlad bedömning (från kulturmiljöutredningen)

”En utveckling med bostäder och service i anslutning till byggnadsminnet Västerås ångkraftverk gör att den tidigare industrimiljön tydligare kopplas ihop med den växande staden Västerås och att området har möjlighet att bli en integrerad del av stadsmiljön. Delar av anläggningen har redan delvis byggts om med hotell och äventyrsbad. Ombyggnaderna har utförts med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och resulterat i att fler människor rör sig i området och därmed rör sig i den kulturhistoriska miljön. Med tillförande av fler bostäder och service kommer fler människor att besöka och vistas i miljön och därmed kommer fler människor att uppleva den industrihistoriska miljön.

En förutsättning för förändring är att stor hänsyn tas till de befintliga byggnaderna och planstrukturen inom byggnadsminnet. Planförslaget uttrycker en ambition att anpassa material och kvartersstrukturer till den befintliga miljöns olika delar, samtidigt som förslaget kopplar ihop området med omliggande nyligen uppförda områden längs Mälarstranden. Anpassning vad gäller material, skala, färgsättning och fasadutformning är särskilt viktigt i kvarteret kring skolbyggnaden och det tidigare båtmuseet, där planförslagets byggnader kommer att ingå i samma kvarter som de kulturhistoriska byggnaderna. Planförslagets byggnadshöjder har i delarna inom byggnadsminnets skyddsområde anpassats till intilliggande kulturhistoriska byggnader.

I kvarteret på den nuvarande parkeringsplatsen är det viktigt att den nya bebyggelsen anpassas i skala i anslutning till befintlig bostadslänga. Enligt planförslaget har den planerade bebyggelsen en lägre byggnadshöjd närmast den i byggnadsminnet ingående bostadslängan. Ny bebyggelse placeras enligt förslaget i nära anslutning till bostadslängan, och det är viktigt att den nya bebyggelsen inte överskuggar den befintliga småskaliga miljön. En förutsättning för ny bebyggelse i området är att befintliga, för den tidigare industrimiljön, samband och siktlinjer värnas och att den nya bebyggelsen uppförs med stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena och de värdebärande karaktärsdragen. Om sådan hänsyn tas bedöms planförslaget kunna samverka med områdets kulturhistoriska värden.”

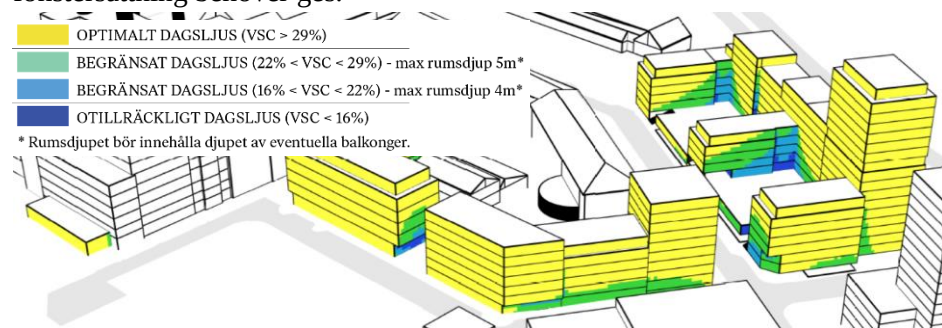
Dagsljus – VSC och soltimmar på mark

Övergripande

En studie av dagsljusförhållanden på fasader (VSC) samt av soltimmar på mark har tagits fram. I denna redovisas förutsättningarna för att klara goda dagsljusförhållanden inomhus såväl som goda sol- och skuggförhållanden på planområdets gårdar.

VSC – allmänt

Beräkning av VSC (vertical sky component) indikerar hur byggnader inom och utanför planområdet påverkar mängden dagsljus som når byggnaders fasader. Metoden är lämplig som en översiktlig analys i tidiga skeden. Målet är att säkerställa att alla bostäder i projektet ska kunna få tillräcklig tillgång till dagsljus samt att identifiera de lägen där särskild omsorg om planlösning och fönstersättning behöver ges.



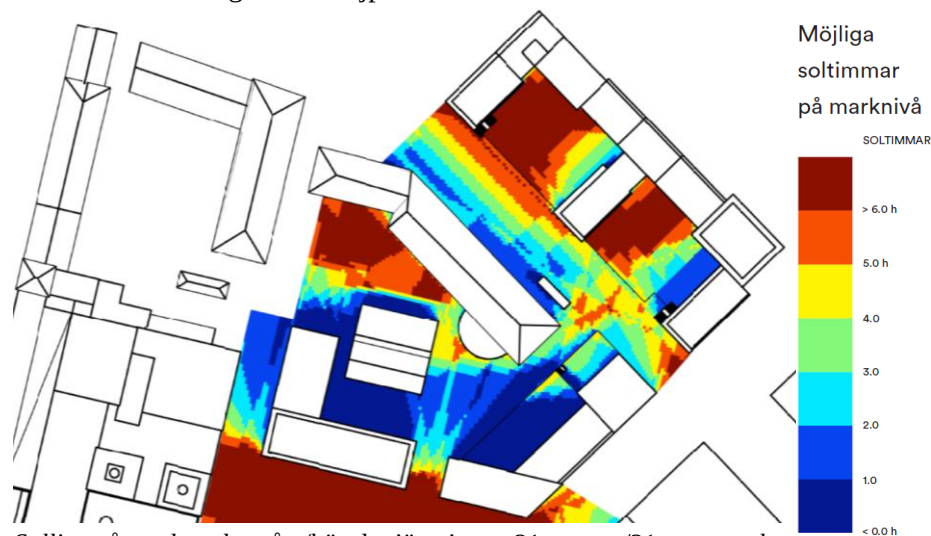
VSC-vy från sydost

VSC – Resultat och slutsats

Generellt har kvarteren mycket god tillgång till dagsljus. En övervägande majoritet av lägenheterna kommer att få optimal dagsljus tillgång. I några få lägen är tillgången till dagsljus otillräcklig eller begränsad. Här behöver extra hänsyn tas i projekteringskedet för att säkerställa att gällande krav uppfylls. I dagsljusutredningen beskrivs vilka lägen det gäller och vilka åtgärder som kan tänkas vara aktuella.

Sol- och skuggförhållanden på mark – allmänt

En studie av innergårdarnas sol- och skuggförhållanden har gjorts med syftet att undersöka tillgången till direkt solljus på mark. Studien finns att läsa i sin helhet som en bilaga till detaljplanen.



Solljus på mark under vår-/höstdagjämningen 21:a mars/21:a september

Sol- och skuggförhållanden på mark – resultat och slutsats

Beräkningen av soltimmar på mark tar hänsyn till himmelsavskärmningen från omgivande byggnader och illustrerar antalet möjliga soltimmar på studerade ytor. Studien visar att innergården i kvarter 1, där förskolegården är lokaliserad, får mycket goda solförhållanden. Även norra delen av kvarter 2, dvs befintlig skolgård, får mycket goda solförhållanden, medan södra delen av gården inte får någon, eller bara några enstaka timmar, sol per dygn.

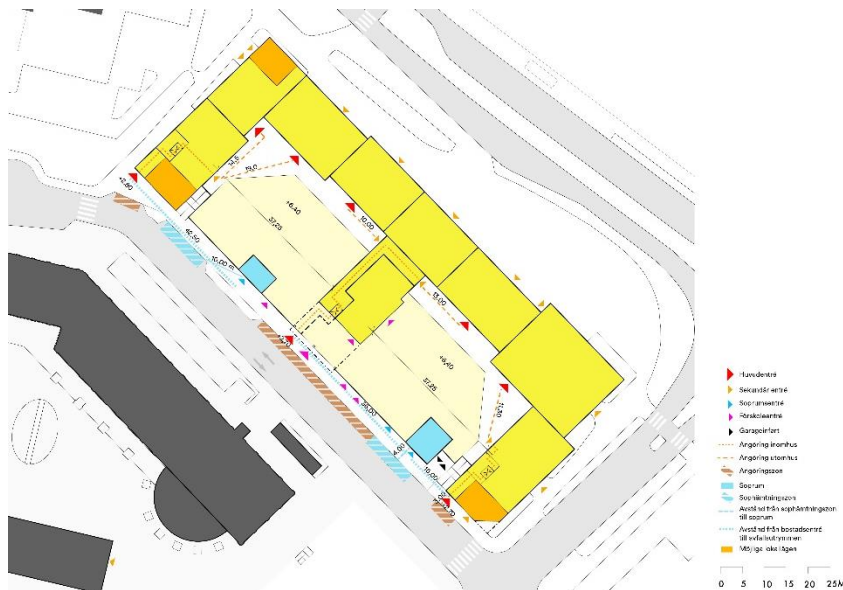
Under årets varmaste månader riskerar förskolegården att få för mycket direkt solljus, varför någon form av solavskärmning kan behövas för att säkerställa en god och strålningssäker vistelsemiljö för barn.

Tillgänglighet

Planförslaget kommer generellt att innebära ökad tillgänglighet då området omvandlas från grusade ytor med parkering, byggbodar och stängsel till en sammanhållen stadsmiljö med byggnader, gator, passager och gårdar. Orienterbarheten kommer därmed att förbättras, liksom ljudförhållanden och belysning.

Planområdet kommer att ha få höjdskillnader utöver normala trottoarkanter. Bostadsgårdarna och förskolegården kommer dock att vara upphöjda över gatunivå och blir endast åtkomliga med trappor eller trapphusens hissar. Varje bostadstrapphus kommer att ha port mot både gata och gård.

Bostadstrapphusen som vetter mot Björnövägen kommer inte att kunna angöras med bil från Björnövägen då vägen inte är lämplig för angöringstrafik, utan angörs istället från Ångkraftsvägen, över gården via trapphusen mot Ångkraftsvägen (se bild nedan). Däremot bör kompletterande entréer finnas mot Björnövägen för att stärka sambanden mellan kvarteret och gatan.



Angöring till trapphusen mot Björnövägen sker över gård

Trygghet

På strukturell nivå länkar planförslaget samman miljön kring Ångkraftverket med stadsdelen Öster Mälarstrand genom att tillföra ny bebyggelse som gör att en kontinuerlig stadsväv skapas. Detta har potential att öka tryggheten, inte bara för dem som kommer att bo och verka i den nya bebyggelsen, utan även dem som rör sig mellan Öster Mälarstrand och centrala Västerås.

Planförslaget med dess blandade innehåll innebär att platsen kommer att tillföras aktivitet och befolkning både dagar, kvällar och helger. Utemiljöerna blir därmed mindre ödsliga och kommer sannolikt att upplevas som tryggare än tidigare. Gaturummen utformas så att antalet ”baksidor” minimeras och därmed skapas goda förutsättningar för trygga och levande stadsmiljöer.

Uppdelningen i tydliga kvarter runt gemensamma gårdsrum blir ett sätt att skapa både tydliga publika stadsrum på kvarterens utsida och platser för umgänge och aktivitet för boende, skolbarn och förskolebarn på gårdarna.

Fornlämningar

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

Mark och natur

Naturmiljö

De rödmarkerade träden nedan kommer att tas ner för att möjliggöra bebyggelse i det norra kvarteret. I övrigt sparas samtliga värdefulla träd, i huvudsak ekar och fastighetsgränsen förelås justeras så att samtliga värdefulla träd som identifierats utmed Björnövägen hamnar på allmän plats (**NATUR**) och förses med skydd mot fällning (**träd₁**). Detta innebär att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

De tre värdefullaste träden, numrerade 1, 2 och 3, ligger i dagsläget utanför planområdet. En justerad plangräns föreslås så att även dessa träd hamnar inom planområdet (**NATUR**) och skyddas mot fällning (**träd₁**).

De föreslagna planbestämmelserna baseras på den naturvärdesinventering som gjorts av kommunen och som redovisas under [Förutsättningar > Mark och natur > Naturmiljö](#).



Kartering av naturvärden invid Björnövägen

Park och lek

En ny förskolegård tillför mer yta för lek för de barn som går på förskolan. Även möjliga mindre lektyor ges plats för på bostadsgårdar och takterrasser. Planen möjliggör även för den befintliga skolan att få utökade gårdsytor. I övrigt inga förändringar avseende park och lek inom planområdet.

Idrott och rekreation

En ny multihall möjliggörs. I övrigt inga förändringar avseende idrott och rekreation inom planområdet.

Torg

Inga förändringar avseende torg inom planområdet. Bebyggelsen anpassas dock för ett framtida multieventtorg mot Mälaren, söder om planområdet.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena på platsen baserat på SGU:s kartering redovisas under [Förutsättningar > Mark och natur > Geotekniska förhållanden](#).

Två geotekniska fältundersökningar har utförts under perioden november 2018 – januari 2019. En för respektive kvarter. Dessa bestod av tryck- och slag-sondering, JB2-sondering samt installation av filterförsedda grundvattenrör. Provlägen och undersökningsresultat redovisas i PM med tillhörande ritningar. Undersökningarna gjordes för att i ett tidigt skede kunna bedöma lämpligheten i eventuella nedgrävda garage under bostadskvarteren samt fastställa lämpligt grundläggningssätt för byggnaderna.

Grundförhållandena i kvarter 1 utgörs av grus/sandfyllning av lera med 2-7 m mäktighet, fast högst upp men lösare längre ner. Avståndet ner till berg varierar mellan 4,8 m och mer än 10,8 m från markytan. Grundvattennivån var vid mättillfället +0,12 samt +0,26 i de två rören som använts.

I kvarter 2 utgörs jorden av 0,6–ca 2,5 m fyllning av varierande innehåll såsom olika typer av jordfraktioner och rivningsrester. Ytliga stopp vid slagsondering indikerar att grundplattor och/eller rivningsrester av betong efter tidigare

anläggningar är kvarlämnade inom området. Vid slagsondering i friktionsjorden under leran har stopp erhållits 3,1–12,3 m under markytan i mycket fast lagrad jord och mot förmodat block eller berg. Leran vilar på fast friktionsjord, sannolikt morän.

Grundläggning rekommenderas på spetsbärande pålar stoppslagna mot berg eller i fast lagrad morän. I nordöstra hörnet av kvarter 1 där bergytan ligger närmare planerad golvnivå kan grundläggning utföras med plintar på berg.

Detaljerade resultat samt vidare rekommendationer och dimensioneringsförutsättningar för grundläggning kan läsas i PM daterade 2019-01-16 för kvarter 1 respektive 2019-05-10 för kvarter 2.

Vattenområden

Inga vattenområden finns inom planområdet. En dagvattenutredning har gjorts för att bland annat studera planens påverkan på närliggande vattenområden. Planens eventuella påverkan på vattenförekomst beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen samt under rubriken [Infrastruktur > Dagvatten och översvämning](#).

Strandskydd

I samband med att gällande plan antogs upphävdes strandskyddet i sin helhet inom planområdet. Som särskilda skäl angavs att området till största delen utgörs av bebyggda och hårdgjorda ytor utan några naturinslag, samt att allmänheten även fortsättningsvis kommer att ha stora möjligheter att använda området. Dessa skäl bedöms fortsatt vara giltiga.

Länsstyrelsen beslutade 2014-03-17 med stöd av 7 kap. 14 § miljöbalken om utvidgat strandskydd för Mälaren till 300 m från strandlinjen.

Planförslaget innebär att strandskyddet istället för att återinträda upphävs på nytt inom hela planområdet. Strandskydd får enligt 7 kap 18 § miljöbalken upphävas endast om ”det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset”.

Vilka särskilda skäl som kan gälla anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken. För det aktuella området kan flera skäl vara giltiga, för hela eller delar av området.

7 kap 18 c § punkt 1 miljöbalken: ”Dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.”

Området har sedan lång tid använts som industriområde och är påverkat av mänsklig verksamhet. Marken består huvudsakligen av hårdgjord eller grusad yta. Området hyser ingen känslig eller ovanlig naturtyp. Delar av marken är förorenad efter tidigare verksamheter och behöver saneras innan den kan tas i anspråk för den nya detaljplanen. Området bedöms inte ha betydelse för växter och djurs livsvillkor och planförslaget skapar inte någon barriär som påverkar djurs eller växters spridningsmöjligheter. Mot bakgrund av befintliga förhållanden bedöms hela planområdet därför vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

7 kap 18 c § punkt 4 miljöbalken: ”Dispensen avser ett område som behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.”

Steam Hotel har blivit en populär målpunkt hos såväl västeråsare som besökare i staden och dess behov av utökade serveringsytor går svårigen att tillgodose utanför strandskyddsområdet, då verksamheten i sin helhet ligger innanför. Utbyggnaden genomförs på redan ianspråktagen mark och påverkar inte strandskyddets syften.

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet (**administrativ bestämmelse**).

Infrastruktur

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintligt gatunät beskrivs under rubriken [Förutsättningar > Infrastruktur > Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik](#).

Det huvudcykelstråk som passerar planområdet längs Björnövägen behöver ha en bredd på fyra meter även fortsättningsvis. Där avståndet mellan ny bebyggelse och befintlig cykelbana blir under två meter får entréer mot Björnövägen inte finnas (**f₁₁**). Framkomligheten för cyklister ska säkerställas även under byggskedet, liksom under framtida fasadreparationer och andra arbeten.

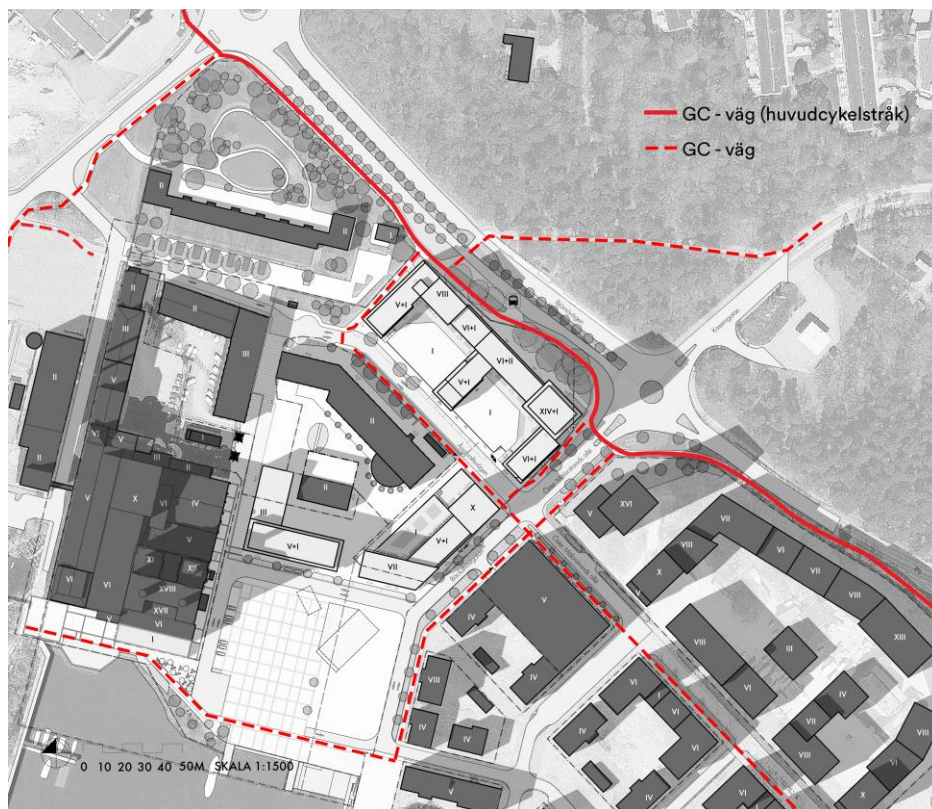


Bild på gatunätet med GC-vägar

Parkering och angöring

Dagens parkerings- och angöringssituation beskrivs under rubriken [Förutsättningar > Infrastruktur > Parkering och angöring](#).

Planförslaget utgår från Västerås stads parkeringssnurra för att dimensionera mängden bil- och cykelparkering för den föreslagna användningen. Då den tekniska och livsstilmässiga utvecklingen på mobilitetsområdet förändras i snabb takt och osäkerheten om framtida behov av bilparkering är stor, föreslås en flexibel struktur där rummens dimensionering och samband medger att ytornas användning kan förändras över tid. Exempelvis kan generella parkeringsytor i mörka utrymmen övergå från bil- till cykelparkering i en framtid då färre äger egen bil. På detta sätt kan tidigare cykelrum tas i anspråk för utåtriktade verksamheter genom att de får entréer från gatan och uppglasade fasader (**f₆**). Bilparkering kan även förläggas i något av de externa mobilitetshus som Västerås stad uppfört i närområdet, förutsatt att avtal upprättas gällande detta. Kvarterets garageytor kan då tas i anspråk för andra användningsområden.

Infarten till garaget i kvarter 1 på Ångkraftvägen placeras så nära korsningen med Öster Mälarstrands allé som möjligt för att därmed minska biltrafiken på större delen av gatan. Infarten till garaget i kvarter 2 på Bäckahästgatan placeras med fördel mitt emot befintlig infart till parkeringshus Däcket på andra sidan gatan.

Siktförhållanden kring garageinfarterna ska studeras vidare i projekteringen för att minimera olycksrisken och säkerställa trygga miljöer kring infarterna.

Angöring och varuleveranser till byggnaderna sker generellt från intilliggande gata, utom mot Björnövägen där angöring istället sker från Ångkraftsvägen via trapphus och gård.



Möjlig lösning för markplanet med garage, cykelrum, soprum, verksamhetslokaler mm

Kollektivtrafik

Ingen förändring. Förutsättningarna för kollektivtrafiken redovisas under [Förutsättningar > Infrastruktur > Kollektivtrafik](#).

Järnväg

Ingen förändring. Närheten till järnvägen beskrivs under [Förutsättningar > Infrastruktur > Järnväg](#).

Avfallshantering

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

Planen har stämts av mot rekommendationerna i Västerås stads "Råd och anvisningar för avfallsutrymmen och transportvägar" men detta behöver följas upp i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Utbyggnaden av planområdet innebär att en ny transformatorstation kan behöva tillföras, alternativt befintlig station uppgraderas. Detta kan göras inom ett utökat användningsområde för transformatorstation i planområdets norra del (E₁). Byggnadshöjden är begränsad till tre meter (**byggnadshöjd**).

I det fall att en kommande detaljplan söder om planområdet innehåller ytterligare bebyggelse kan ett bättre långsiktigt alternativ enligt Mälarenergi vara att istället uppföra en ny station inom ramen för den detaljplanen. En sådan station skulle då kunna försörja både denna detaljplan och kommande, vilket skulle minska den totala kostnaden för anläggandet av nya transformatorstationer. En sådan lösning bygger dock på att en detaljplan söder om planområdet kommer igång inom den närmaste tiden.

Förslaget till detaljplan möjliggör bägge ovanstående alternativ.

Nya byggrätter medför att vissa av de befintliga ledningsrätterna har justerats, vilket innebär att en del ledningar kan behöva flyttas. Detta beskrivs i detalj under [Genomförandebeskrivning > Fastighetsrättsliga frågor > Ledningsrätter](#).

Dagvatten och översvämning

Idag har området ingen påkopplingspunkt till det kommunala dagvattennätet, utan vattnet leds i ett internt ledningsnät och vidare till en askdamm som användes då ångkraftverket var i bruk. Dagens situation beskrivs i detalj under [Förutsättningar > Infrastruktur > Dagvatten och översvämning](#).

Framöver kan dagvattenhanteringen ske på befintligt nät inom området och/eller nyanslutning. Avtal tecknas mellan fastighetsägare och Mälarenergi för att fördela ansvaret. Om befintligt dagvattennät och pumpstation ska användas framgent, vilket är en förutsättning för att dagvattenhanteringen ska fungera som idag, kan en gemensamhetsanläggning bildas för detta ändamål (g₁).

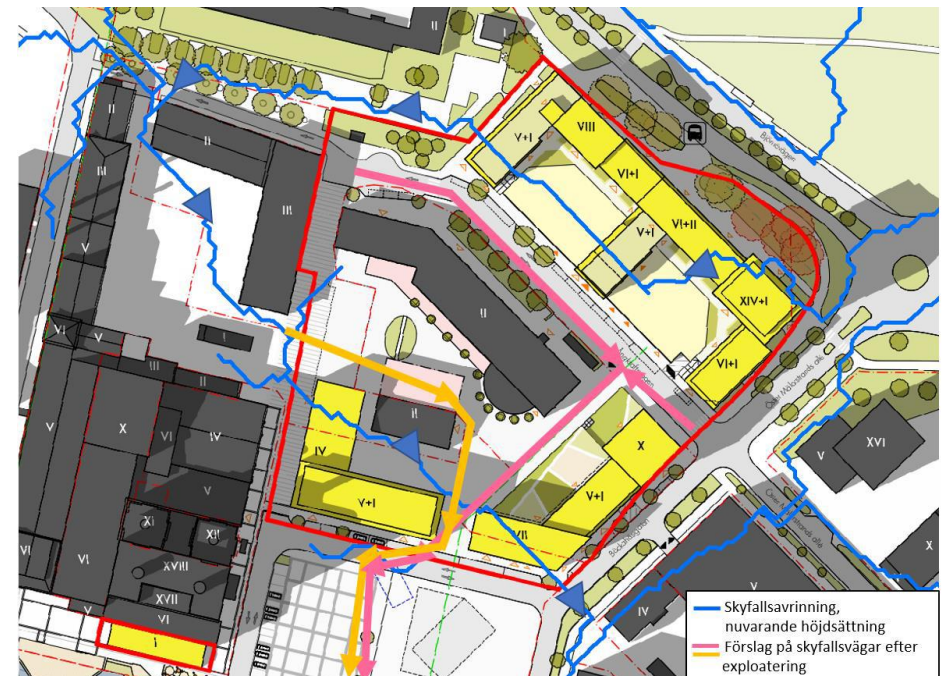
En dagvattenutredning har tagits fram med syftet att beräkna dagvattenflöden och föroreningar som en exploatering i området ger upphov till, samt fördröjningsbehov. Utredningen ger också förslag på lämpliga åtgärder för fördröjning och rening av dagvattnet.

Genomförda beräkningar av föroreningshalter i dagvattnet visar att alla värden understiger riktvärdena före exploatering. Efter exploatering överskrids värdet för kadmium. Efter exploatering ökar halterna för de flesta ämnena en aning.

Beräkningarna i dagvattenutredningen är utförda med schablonhalter för respektive markanvändning. Beräkningarna får med avseende på det anses som ett riktmärke på att föroreningsmängderna i området sannolikt kommer att öka en aning. För att inte föroreningsmängderna i området ska öka och bidra till att MKN för recipienten kan försämrats tyder det på att rening inom området är nödvändig.

Dagvattenutredningen visar förslag på renings- och fördröjningsåtgärder inom planområdet. Dessa utgår från att befintlig askdamm används för fördröjning och även rening genom sedimentering av dagvatten från gator och parkeringar. Askdammen kompletteras sedan med exempelvis växtbäddar på bjälklag (b₁) inom kvarteren samt dagvattenmagasin på förgårdsmark (prickmark). Avrinningsvägar vid skyfall säkerställs genom höjdsättning och bestämmelse om skyfallsväg fri från hinder (plushöjder, b₅).

I Länsstyrelsens skrift *Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren – med hänsyn till risken för översvämning*, finns rekommendationer om vilken vattennivå i Mälaren ny bebyggelse ska anpassas till. För ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt bör funktionen kunna upprätthållas till nivåer på minst +2,7 m enligt nu gällande riktlinjer. Hänsyn ska tas till detta när höjdsättning görs i projekteringen av området. **Byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 2,7 meter över nollplanet inte skadar byggnadernas konstruktion.** Detta innebär att färdigt golv ska ligga på som lägst denna nivå och att konstruktionerna i övrigt ska utföras så att dessa inte skadas vid översvämningar på upp till +2,7 meter. Detta bedöms vara genomförbart i området.



Förslag på sekundär avrinning vid extrema regn (ur dagvattenutredningen)

Risker och störningar

Verksamhetsbuller

Den nya bebyggelsen medför inget verksamhetsbuller. I omgivningen, utanför planområdet, finns verksamheter som möjligen kan tänkas medföra visst buller. Ett utlopp från en fläkt tillhörande Steam Hotel överskrider gällande riktvärden kvällstid. Fastighetsägaren kommer att ljuddämpa denna före planens antagande. I övrigt har den bullerutredning som gjorts inte kunnat bedöma eventuellt verksamhetsbuller från hotellet. Däremot bedöms buller från avloppsreningsverket och värmepumpverket inte överskrida gällande riktvärden för verksamhetsbuller vid bostäder.

Trafikbuller

Med utgångspunkt i gällande uppgifter om trafikflöden har en trafikbullerutredning gjorts för planområdet. Området utsätts för buller från framför allt vägtrafik på Björnövägen, men även lokalgator i området. Spårtrafik på Mälarbanan bedöms av bullerkonsult göra så liten påverkan att den inte behöver beräknas.

Bostadshus mot Björnövägen beräknas få bullernivåer mot fasad motsvarande 60-65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Lägenheter ska därför, enligt aktuella riktlinjer, ha minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienterade mot ljuddämpad sida, undantaget lägenheter mindre än 35 kvadratmeter (**f₅**). Övriga fasader inom planområdet ligger under 60 dB(A) och kräver därmed inga restriktioner.

En mindre del av förskolegården beräknas få bullernivåer som överstiger rekommenderad maximal ljudnivå för pedagogisk verksamhet och lek. Ett 1,5 meter högt bullerskydd ska därför anordnas längs hela förskolegårdens kant mot Ångkraftsvägen (**m₁**).

Luftföroreningar

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Genomförandet av planen bör inte medföra

att de gränsvärden som satts i Västerås handlingsplan för utomhusluft (antagen 2013) överskrids.

Då kvarter 1 ligger nära en trafikled bör friskluftsintag för bostäder och förskola i detta kvarter placeras inne på gården eller uppe på tak för att inte riskera att inomhusluften förorenas.

Förorenad mark

Markföroreningar finns i området och de platsspecifika riktvärdena för dessa har uppdaterats. För att säkerställa att markföroreningarna avhjälpes till en lämplig nivå för bostads- och förskolebebyggelse finns ett villkor för startbesked som en administrativ planbestämmelse. **(Startbesked får inte ges för nybyggnad eller väsentlig ändring av byggnads användning förrän sanering av markföroreningar eller byggnadstekniska lösningar som säkerställer skydd mot markföroreningar har kommit tillstånd.)**

Radon

Inga mätningar av radon har gjorts. Utförs ingen kompletterande mätning så skall marken klassas som normalradonmark och konstruktioner skall då utföras radonskyddat med radonslang i förberedande syfte. Nya byggnader ska ha ett årsmedelvärde av radonstrålning under 200 Bq/m³.

Strålning

Nätstation medför magnetfältstrålning och behörigt avstånd säkerställs därför i detaljplanen genom att byggrätter placeras på säkert avstånd från nätstationen **(lokalisering av byggrätter)**.

Lukt och smittspridning

En mindre del av planområdet kan bedömas ligga innanför reningsverkets skyddszon på 200 meter. Möjliga konsekvenser av detta beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen.

Genomförandebeskrivning

Organisationsfrågor

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Västerås stad är huvudman för allmän platsmark inom området, dvs den remsa närmast Björnvägen betecknad som **(NATUR)**. I övrigt består planområdet av kvartersmark.

Mälarenergi är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, fjärrvärme, elnät samt fiber.

Ansvarsfördelning för genomförande

Enskilda fastighetsägare ansvarar för planens genomförande.

Avtal

Planavtal finns mellan stadsbyggnadsförvaltningen, Kokpunkten Fastighets AB och Peab Fastighetsutvecklings AB. Avtal behöver eventuellt tecknas även med Hemsö Skolfastigheter AB som äger fastigheten Västerås 1:250.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Se avsnitt [Inledning > Ägoförhållanden](#).

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att nya fastigheter bildas inom kvartersmark, samt att fastighetsreglering sker för att få till en fastighetsindelning som bättre stämmer med användningen av mark inom planområdet. Ansökan om fastighetsbildning sker hos Lantmäterimyndigheten av fastighetsägare.

Fastighet	Fastighetsreglering
Västerås 1:231	Markbyte med Västerås 1:128. Avstår mark till Västerås 1:250 enligt särskild överenskommelse. Avstår mark till en eller flera nya fastigheter.
Ångkraftverket 1	Avstår mark till en eller flera nya fastigheter.
Västerås 1:250	Erhåller mark från Västerås 1:231 enligt särskild överenskommelse.
Västerås 1:128 (kommunal fastighet)	Markbyte med Västerås 1:231 där inlösen av allmän platsmark kan ske.

Servitut och ledningsrätter

Inom planområdet finns idag följande servitut:

Servitut	Ägare - Förmån	Ägare - Last	Ändamål
1980K-2006/171.3	Västerås 1:250 Hemsö Skolfastigheter AB	Västerås 1:231 Peab Bostad AB	Parkering
1980K-2006/171.2	Ångkraftverket 1 Kokpunkten Fastighets AB	Västerås 1:231 Peab Bostad AB	Väg
1980K-2006/171.1	Västerås 1:250 Hemsö skolfastigheter AB	Västerås 1:231 Peab Bostad AB	Väg

Inom planområdet finns idag följande ledningsrätter:

Ledningsrätt	Ägare - Förmån	Ägare - Last	Ändamål
1980K-1997/64.4	Mälarenergi Elnät AB	Västerås 1:128 Västerås kommun	Starkström
1980K-1997/64.5	Västerås Energi & Vatten Distribution AB	Västerås 1:128 Västerås kommun	VA

Dessa ledningsrätter behöver omprövas beroende på hur ledningsdragning i samband med kommande byggnation kommer att ske. Omprövning av

ledningsrätt söks av ledningshavare. Ledningsrätter för allmänna ledningar kan bildas inom i planen anvisade markreservat. Ledningsrättsförrättning söks hos kommunala Lantmäterimyndigheten i Västerås och bekostas av ledningshavaren. För det fall att kvartersmarken delas i flera fastigheter kan behov av att bilda servitutsrättigheter mellan fastigheter uppkomma.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

För att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av t ex gator, dagvattensystem, ledningar mm kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning. Vid en anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och utförande mm. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning görs av fastighetsägaren till Lantmäterimyndigheten i Västerås kommun (**g₁**). För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som kan inrättas kan samfällighetsförening(ar) bildas i direkt anslutning till lantmäteriförrättning.

Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda

- Inom Västerås 1:231 tillkommer byggrätter för flerbostadshus (**BC₁**), förskola (**S₁**), vårdboende (**D₁**) och blandade verksamheter (**KO₁SC₁**).
- Inom Ångkraftverket 1 tillkommer byggrätter för blandade verksamheter (**KO₁SC₁**).
- Inom skolfastigheten Våsterås 1:250 tillkommer inga byggrätter, men användningen utökas till skola och kontor (**SK**) fastigheten kan få större friytor genom fastighetsreglering. Skydd av kulturvärden slås fast.
- Inom Ångkraftverket 2 tillåts en tillbyggnad för café/restaurang (**C₂**).
- Lednings- och servitutshavares rätter kommer att omprövas och inlösen kan komma att ske.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

Fyra markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar är inlagda inom kvartersmarken (**u₁**).

Trafik, gator, gång- och cykelvägar

Alla trafikytor inom planområdet ligger inom kvartersmark och föreslås hanteras som gemensamhetsanläggning (**g₁**). Fastighetsägarna ansvarar för att gator och miljöer uppförs i enlighet med detaljplanen.

Parkering

Boendeparkering för bilar möjliggörs i garage under bostadskvarterens upphöjda gårdar. Besöksparkering anläggs på kvartersmark längs gatorna där så är möjligt. Fastighetsägaren ansvarar för att parkering utförs enligt kommunens riktlinjer.

Anmälan och tillstånd

Förorenad mark

Innan schaktning, saneringsarbete eller andra åtgärder startas i ett förorenat område måste en skriftlig anmälan göras i god tid till miljö- och konsumentnämnden. Startbesked får inte ges för nybyggnad eller väsentlig ändring av byggnads användning förrän sanering av markföroreningar eller byggnadstekniska lösningar som säkerställer skydd mot markföroreningar har kommit till stånd. Om markföroreningar påträffas ska Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Västerås stad kontaktas.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Detaljplanen och fastighetsbildningar bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren ansvarar och bekostar genomförandet av detaljplanen i form av efterbehandlingsåtgärder och iordningsställande av markanläggningar inom planområdet. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av fastighetsägaren.

Vid ledningsrättsupplåtelse och omprövning av ledningsrätter kan ersättning krävas, liksom vid upphävande av servitut och fastighetsreglering.

Konsekvenser

Miljökvalitetsnormer

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

Miljökonsekvenser

Byggnadsnämnden har i beslut 2018-01-25, § 14, tagit ställning till att planens genomförande bedöms kunna ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6 kap 3 §. En strategisk miljöbedömning, kan därför komma att upprättas enligt kraven i PBL 4 kap. 34 §.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att rubricerat planförslag innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken och att en tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen är nödvändig.

I Miljökonsekvensbeskrivningen redovisas miljömässiga konsekvenser av planens genomförande. Följande aspekter har vid behovsbedömningen identifierats som betydande och bedöms därför i denna MKB: Kulturmiljö, stads- och landskapsbild, vattenkvalitet och översvämning, buller, markföroreningar, lukt- och smittspridning, luftkvalitet, sol- och skuggförhållanden samt påverkan under byggtiden.

Aspekterna kulturmiljö, stads- och landskapsbild samt vattenkvalitet och översvämning bedöms här ha ett större influensområde än själva planområdet. Bedömningen av miljökonsekvenser har gjorts utifrån den tidshorisont då detaljplanen förväntas vara fullt genomförd. Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. MKB:n beskriver även de konsekvenser som kan uppstå under byggtiden, där det bedöms relevant.

Kulturmiljö

Införande av planbestämmelser för skydd av kulturvärden, utformning och rivningsförbud på särskilt skyddsvärda byggnader i kombination med en varsam nybyggnad, samt att värdena tillgängliggörs för människor, gör att konsekvenserna för kulturmiljön bedöms som måttligt positiva.

Stads- och landskapsbild

Planen har anpassats för att minimera påverkan genom anpassningar i skala mellan ny och befintlig bebyggelse, genomtänkta placeringar av höga respektive lägre hus såväl inom planområdet, som mot omgivande planer i öst. Värnande av siktlinjer, med utgångspunkt i byggnadsminnet. Vidtagna anpassningar bidrar till att länka samman Öster Mälarstrand och Kokpunkten och på så sätt bidra till en bättre helhet. Planförslaget bedöms därför medföra obetydliga konsekvenser m.a.p. stadsbilden, såväl i närområdet, som på större avstånd (stadsilhuetten).

Vattenkvalitet och översvämning

Vid ett genomförande av planen kan mängden föroreningar från planområdet som når recipienten minska, vilket bedöms ge upphov till måttligt positiva konsekvenser m.a.p. vattenkvaliteten.

Vid ett genomförande av planen kommer även åtgärder för att undvika skador i samband med översvämningar att vidtas, vilket bedöms ge upphov till måttligt positiva konsekvenser m.a.p. översvämningsrisk.

Luftkvalitet

Ett genomförande av planen innebär att en förskola för cirka 50 barn och cirka 360 bostadslägenheter kommer att byggas inom planområdet, cirka 100 meter öster om Mälarenergis reservpanna och strax söder om Björnövägen. Konsekvenserna vid ett genomförande av planen bedöms bli obetydliga med risk för negativa konsekvenser för känsliga personer i och med att byggnation sker i närheten av en större trafikerad väg.

Buller

Vid ett genomförande av planen kommer bostäder att byggas längs den trafikerade Björnvägen och en förskolegård att anläggas mot Ångkraftsvägen. Gällande svenska riktvärden innehålls. Konsekvenser av planförslaget bedöms vara obetydliga.

Markföroreningar

Genomförandet av planförslaget innebär att efterbehandlingsåtgärder genomförs, vilket bedöms medföra lokalt stora positiva konsekvenser m.a.p. markkvaliteten.

Lukt- och smittspridning från avloppsreningsverket

Kring Kungsängsverket finns en påverkanszon på 200 meter. Ett genomförande av planförslaget innebär att delar av den föreslagna nya bebyggelsen ligger inom påverkanszonen. Områden planlagda för bostäder ligger dock nästan helt utanför denna zon.

Konsekvenserna gällande lukt bedöms som måttligt negativa till dess att vidare åtgärder vidtas för att minska omgivningspåverkan från reningsverket.

Risken för smittspridning för de framtida boende bedöms vara liten både via aerosoler och vatten. Kunskapsläget är dock oklart och riktlinjer saknas.

Sol, skugga och dagsljus

Det är god solljustillgång i kvarter 1 medan innergårdstorna i kvarter 2 närmast den nya bebyggelsen har låg solljustillgång. Det beror på husens höjd och placering främst söder om gården. Detta bedöms medföra små negativa konsekvenser.

Kumulativa effekter

Miljöaspekterna vattenkvalitet och översvämning samt markföroreningar bedöms vid jämförelse mot både tidigare genomförda, nu pågående samt planerade detaljplaner få positiva kumulativa effekter för vattenkvaliteten i Mälaren.

Miljöaspekterna buller, luftkvalitet, lukt- och smittspridning bedöms vid jämförelse mot både tidigare genomförda, nu pågående samt planerade detaljplaner att riskera få negativa kumulativa effekter.

Miljökvalitetsmålen

Detaljplanens konsekvenser jämförs mot de svenska miljökvalitetsmålen.

Planförslaget bedöms bidra både positivt och negativt till miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö. Planförslaget bedöms bidra positivt till miljökvalitetsmålen Ingen övergödning och Levande sjöar och vattendrag, Grundvatten av god kvalitet och Giftfri miljö. Planförslaget bedöms inte motverka, men heller bidra positivt till, miljökvalitetsmålet Frisk luft.

Hållbarhetsbedömning

Ekologisk hållbarhet

- Planförslaget innebär komplettering med ny bebyggelse på redan ianspråktagen mark, främst asfalts- och grusytor. Inga värdefulla grönområden tas i anspråk och planförslaget utnyttjar redan utbyggd infrastruktur.
- Skydd av befintliga större träd i planens norra del säkerställs i detaljplanen, vilket innebär en förbättring i jämförelse med utgångsläget. Två träd, dock ej de värdefullaste, behöver tas ner.
- Utan rening av dagvattnet förväntas föroreningsbelastningen från planområdet på dagvattnet öka något efter exploatering jämfört med befintlig situation. Med tillräcklig lokal rening av dagvattnet kan detta undvikas.
- Området ligger centralt i Västerås med bra kollektivtrafikförsörjning och utbyggt gång- och cykelvägnät, vilket innebär goda förutsättningar för kommande boende och verksamma inom området att leva en ekologiskt hållbar livsstil med avseende på transporter.

Social hållbarhet

- Med det unika besöksmålet Kokpunkten/Steam Hotel med sin historiska industriarkitektur, läget vid Mälaren liksom närheten till stadskärnan och tågstationen, har planområdet alla förutsättningar att bli en integrerad del av Västerås stad med goda förutsättningar för ett rikt och varierat stadsliv.
- Förskola i direkt närhet till bostäder och arbetsplatser skapar goda möjligheter för barnen att ta sig till förskola/skola gående eller med cykel.
- De anvisade utrymmena för förskolegårdar är mindre än stadens riktlinjer för friytor, vilket är en nackdel. Detta kompenseras dock till viss del genom närliggande park- och skogsområden dit barngrupper lätt kan ta sig på vardagsutflykt.
- Föreslagna bostadsgårdar i det norra kvarteret blir väldigt små, då större delen av gårdsytan kommer att upptas av förskolegård. Detta kompenseras till viss del av takterrasser. Om förskolegården kan nyttjas av de boende på kvällar och helger blir det ett positivt tillskott till den sociala hållbarheten.
- Trygghetsfrågan har varit en viktig del i gestaltningen av planområdet. Gator och gårdsrum är tydligt definierade och byggnaderna får en öppen gestaltning med många entréer och fönster, vilket skapar ett befolkat stadsrum utan ödsliga baksidor. Detta ger goda förutsättningar för en trygg närmiljö.

Kulturell hållbarhet

- Den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen skyddas i detaljplanen med skyddsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud och blir även fortsättningsvis en viktig del av planområdets karaktär.
- Den tillkommande bebyggelsen bidrar till att nya användare av stadsdelen tillkommer dygnet runt, vilket ytterligare förstärker möjligheterna till att den värdefulla bebyggelsen brukas och vårdas.

- Bebyggelsens anpassning till kulturmiljön säkerställer att man även fortsättningsvis kommer att kunna uppleva den samlade industribebyggelsen runt Ångkraftverket som en helhet.

Ekonomisk hållbarhet

- Detaljplanen innebär att redan utbyggda strukturer kan nyttjas, vilket sparar resurser.
- Fler boende och mer verksamheter i centrala Västerås bedöms medföra positiva effekter på den ekonomiska hållbarheten.
- Ett stort utbud av generella och flexibla lokaler i markplan gör att kvarterens innehåll och inriktning kan förändras över tid, allt eftersom den nya stadsdelen utvecklas och tiden går, vilket är positivt för både social och ekonomisk hållbarhet. Det som är cykelrum idag kan vara en liten kontorslokal imorgon, eller en frisör, eller något helt annat, om bilparkeringsbehovet minskar och cyklarna kan ta större plats i garaget.
- Att området kompletteras med ny bebyggelse skapar förutsättningar för att färdigställa ångkraftverkets resterande etapper, så att destinationen Kokpunkten kan färdigställas med ännu fler publika ytor. Detta gynnar både besöksmålet, området och Västerås som helhet.



Sammanhängande stadsmiljö som knyter samman Ångkraftverket med Öster Mälarstrand

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Detaljplanen ligger inte inom område som utgör riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (MB).

Byggnadsminne

Det gamla Ångkraftverket är förklarat som byggnadsminne och enligt gällande plan ska användningen anpassas till bebyggelsens kulturvärden. Till byggnadsminnesförklaringen upprättades tre skyddsområden och en specifikation över byggnader som ingår i byggnadsminnet, samt ett antal skyddsföreskrifter. Vid ändringar av byggnadsminnet görs en prövning enligt Kulturmiljölagen (KML).

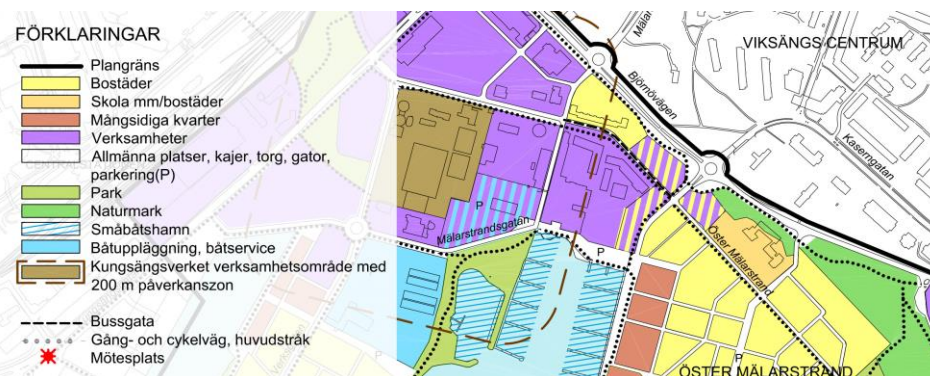


Utsnitt ur översiktsplanens karta. Planområdet markerat med svart streckad linje.

Översiktliga planer

I Västerås Översiktsplan 2026, antagen av kommunfullmäktige (antagen 2012, revidering antagen 2017), pekas det gamla ångkraftverket ut som ett av de landmärken som ger staden identitet. I kartan som hör till översiktsplanen (till vänster) är planområdet inte särskilt markerat. Däremot ligger det mellan två utvecklingsområden; Kungsängen/Ängsgärdet som är markerat som "Blandat bostäder och verksamheter" (rosa) och Öster Mälarstrand som är markerat som "Bostäder" (gult). Ny bebyggelse bör alltså förhålla sig till den övergripande inriktning som översiktsplanen beskriver för balanserad komplettering och effektivt markutnyttjande inom tätorten, genom att äldre industriområden omvandlas till blandade stadsdelar med hög kvalitet i den byggda miljön.

I Fördjupad översiktsplan för Centrala Mälarstranden, föp 56, antagen av kommunfullmäktige 2004 pekas området pekas ut som bostäder/verksamheter.



Utsnitt ur den fördjupade översiktsplanens karta.

Planförslaget är huvudsakligen förenligt med den fördjupade översiktsplanen för centrala Mälarstranden men avviker, precis som stora delar av den nyligen uppförda bebyggelsen i Öster Mälarstrand, genom delvis annan bebyggelsestruktur och högre byggnadshöjder än de 6-7 våningars punkthus som diskuteras i planen.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Inom planområdet gäller idag dp 1647, laga kraft 2009. Planens syfte var att utveckla Västerås Ångkraftverk till ett upplevelsecenter där moderna upplevelseattraktioner blandas med energihistoria och center för intelligent energianvändning inom de ramar som byggnadsminnesförklaringen anvisar. Detaljplanen gav också utrymme för att bygga del av Mälarstrandsgatan och att anordna parkeringsanläggning och markparkering. Öster om Ångkraftverket föreslogs byggrätter för parkeringsanläggning, undervisning, centrum-verksamhet, m fl liknande verksamheter. De flesta av dessa nya byggrätter har dock inte utnyttjats. I detaljplanen har stor hänsyn tagits till byggnadsminnets kulturhistoriska värden.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2018-01-25 tagit ställning till att detaljplanen bedöms kunna ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. Samråd om behovsbedömning har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning. En strategisk miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen anser att följande frågor bör behandlas i det fortsatta planarbetet förutom de aspekter som ska studeras vidare enligt behovsbedömningen.

- Risk för lukt och smittspridning från avloppsreningsverket
- Risker pga. rök från Mälarenergis HVG-station på fastigheten Tornpannan.
- Dagvatten.

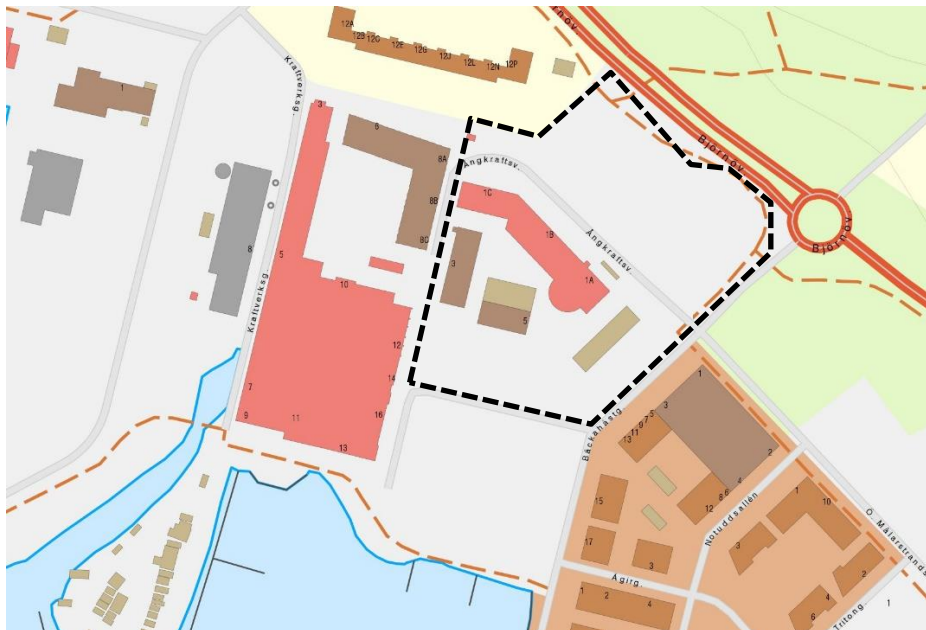
Kommunen behöver ha en dialog med Länsstyrelsen om hur byggnadsminnet ska hanteras.



Utsnitt ur plankarta för gällande plan.

Platsanalys

Planområdet är ett gammalt industriområde under omvandling. Området avgränsas av Björnövägen i norr, befintlig bebyggelse med bland annat Steam Hotel och Kokpunkten actionbad i väster, ny bebyggelse i öster och ny gata med anslutande torg/platsbildning närmast Mälaren i söder.



Karta över planområdet med dess närmaste omgivning.

De huvudsakliga verksamheterna och målpunkterna i området är Kokpunktens actionbad och The Steam Hotel alldeles väster om plangränsen. Inne i planområdet finns en skola i en äldre tegelbyggnad i planområdets mitt. Öster om planområdet växer ny bebyggelse fram med framför allt nya bostäder.

Befintliga byggnader är uppförda i mestadels rött tegel, både storskaliga (väster om planområdet) och småskaliga (inom och väster om planområdet). Dessa samsas med parkeringar och byggstängsel samtidigt som ny bostadsbebyggelse växer fram öster om planområdet i en 4-6-våningsskala med högre accenter. De nya byggnaderna har stor variation i material, kulör och volymutformning.



Stor- och småskaligt, Kokpunkten till vänster, skolan rakt fram (vy från söder)

Landskapet är relativt plant och hårdgjort med en svag lutning uppifrån Björnövägen och ner mot Mälarens vattenyta. Det fåtal träd som finns i området står huvudsakligen uppe vid Björnövägen och nere vid Mälaren.



Ny bostadsbebyggelse längs Bäckahästgatan/Notuddskajen (vy från väster)

Bebyggelse

Bebyggelse

Den bebyggelse som idag finns inom planområdet är delar av Ångkraftverkets gamla anläggning. Det är kontor och verkstad, drift- och pannhusförråd samt askdamm.

Den största av de befintliga byggnaderna, den gamla kontors- och verkstadsbyggnaden, inrymmer Kunskapsskolan med årskurser 4-9. Runt skolan finns skolgårdsytor. En av riktlinjerna för detaljplanen enligt planuppdraget är att särskilt studera detaljplanens påverkan på skolans utemiljö.



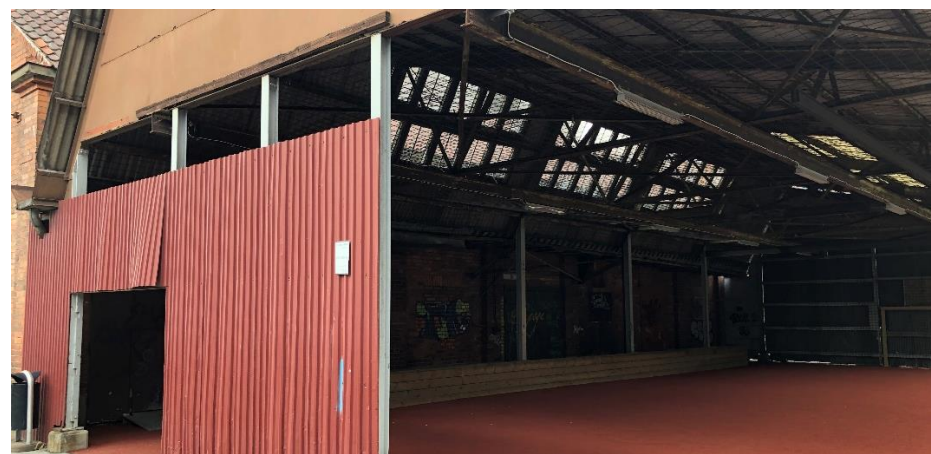
Gammal kontorsbyggnad, numera skola, vy från väster längs Ångkraftsvägen.

Den mindre byggnad som finns på planområdet är ett före detta båtmuseum som idag används som förråd. Intill båtmuseet finns en byggnad som i princip består av ett gammalt tak. Denna används som del av skolgården.

Samtliga byggnader inom planområdet är mellan en och tre våningar. Idag finns inga bostäder inom planområdet.



Interiör från gamla båtmuseet.



Äldre byggnad som används som del av skolgården.

Fornlämningar

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

Skyddsrum

Inga skyddsrum finns inom planområdet idag.

Kulturmiljö

Fråga om byggnadsminnesförklaring av området kring Ångkraftverket väcktes 1997 av Västerås stad. Beslut om byggnadsminnesförklaring togs 1999-12-31. I sin sammanfattande motivering till beslutet skriver länsstyrelsen: "Västerås Ångkraftverk började byggas år 1915 och är det enda bevarade av sitt slag i Norden. Med den speciella sammansättningen av teknikhistoriska, arkitektoniska och upplevelsemässiga värden uppfyller anläggningen de särskilda krav som kan ställas på ett byggnadsminne. De olika delarna bildar tillsammans en mycket värdefull industriell helhet och beskriver en betydelsefull del av energikutbyggnaden och den ångtekniska utvecklingen under första hälften av 1900-talet. Kraftverket har även spelat en viktig roll vid elektrifieringen av Sverige. [...] Länsstyrelsen finner sammanfattningsvis att Västerås Ångkraftverk med tillhörande byggnader och anläggningar är synnerligen märkligt."

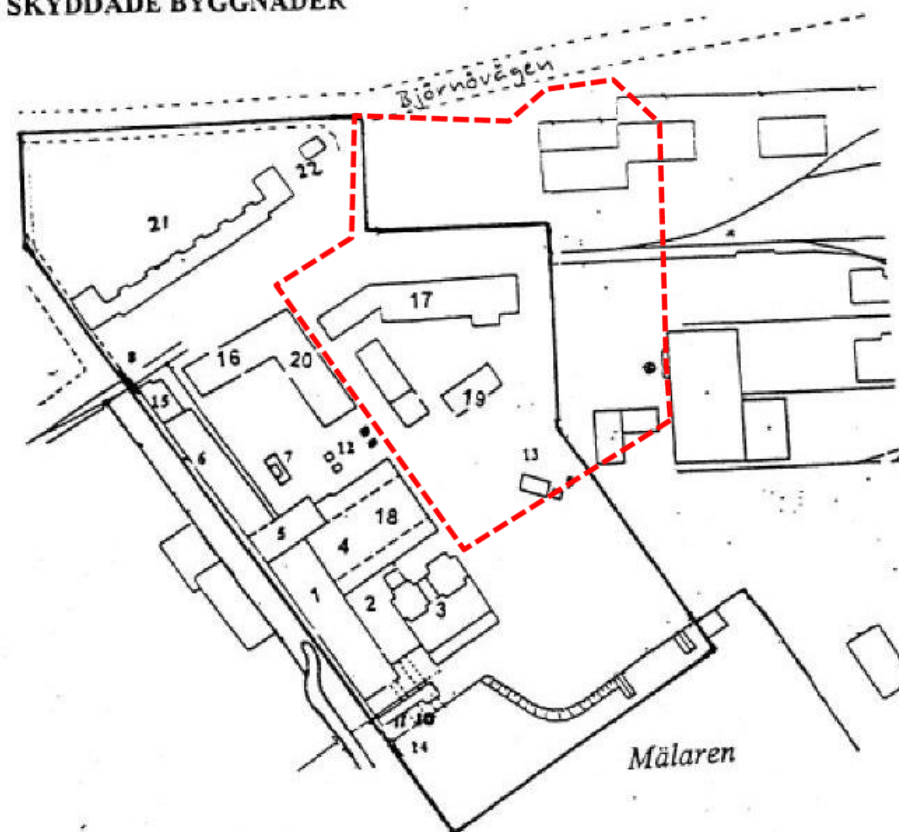
Till förklaringen upprättades ett skyddsområde och en specifikation över byggnader som ingår i byggnadsminnet, samt ett antal skyddsföreskrifter.

- Byggnaderna/anläggningarna 1-22 får inte rivas eller flyttas. De får inte till sin exteriör byggas om, byggas till eller på annat sätt förändras.
- Byggnaderna/anläggningarna skall underhållas så att de inte förfaller. Vård och underhållsarbeten skall utföras på sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Underhållet skall ske med material och metoder som är anpassade till byggnadernas och anläggningarnas egenart.
- Området som på bilagd karta (till vänster) avgränsats med heldragen linje får inte ytterligare bebyggas eller på annat sätt förändras. Området skall vårdas och underhållas på ett sådant sätt att byggnadsminnets utseende och karaktär inte förvanskas.

Skyddsområdet får inte bebyggas utan särskilt tillstånd från Länsstyrelsen. Fastighetsägaren skickade 2018-02-06 in en *Ansökan om tillstånd till ändring av byggnadsminne* till Länsstyrelsen. Motivet var att kunna "fullfölja den pågående ombyggnationen för nya verksamheter i anläggningen och att fortsätta arbetet med att bevara, använda och utveckla det före detta ångkraftverket".

SKYDDSDOMRÅDE SKYDDADE BYGGNADER

Tillhör Länsstyrelsens beslut d.nr 221-1240-97



Byggnader och tekniska utombusanläggningar

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1. Maskinhall | 12. Kraftledningsstolpar |
| 2. Matarvattenbyggnad | 13. Askbrunn |
| 3. Byggnad för tormpannor P11, P12, P13 och P14 | 14. Skyddsbarriär |
| 4. Byggnad för tormpanna 15 | 15. Bostadshus |
| 5. Centraltornsbyggnad | 16. Förråd och kontor |
| 6. Ställverksbyggnad | 17. Kontor och verkstad |
| 7. Oljekällare | 18. Byggnad för riven tormpanna |
| 8. Vågstation | 19. Drift- och pannhusförråd |
| 9. Pumpstation | 20. Verkstad |
| 10. Rensningshus | 21. Bostadshus |
| 11. Kloreringshus | 22. Tvätt- och mangelbod |

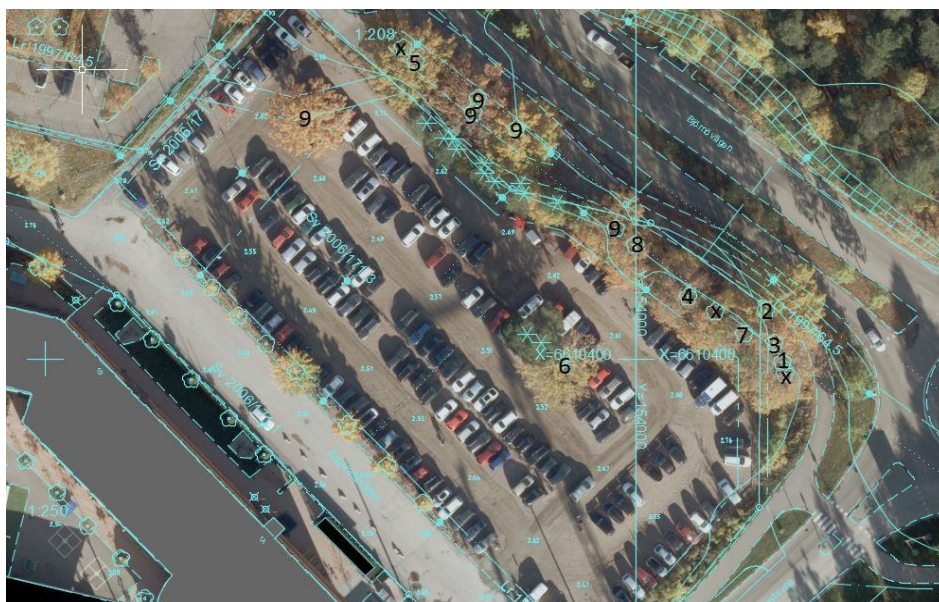
Skyddsområdet markerat med svart linje, planområdet med röd streckad linje.

Mark och natur

Naturmiljö

De inslag av natur som finns i området är till största delen enstaka träd och planteringar längs gator. I norra delen av området, närmast Björnövägen, finns en större grupp uppvuxna lövträd, i huvudsak ekar.

En naturvärdesinventering har gjorts av träden i planområdets norra del av stadens ekolog. De främsta naturvärdena inom området är de grova ekar som finns här. Dessa utgör en del i det ädellövträdnätverk som Västerås stad använder i arbetet med naturvärden knutna till ädellövträd. På bilden är ekarna inom området prioriterade med 1 för det högsta värdet. Träd märkta med x är lämpliga att ta bort för att gynna kvarvarande träd.



Stadens inventering av naturvärden i området.

Sammantaget så ser Västerås stad att den grupp av ekar som ligger i områdets östra del (nr 1-4+7) har störst bevarandevärde. Dels bevaras ett grönt inslag invid Björnövägen, något som är ett karaktärsdrag i nuläget och fortsatt är

tänkt att vara så. Dels har denna grupp störst möjligheter att vara fortsatt vital i och med att läget inte kommer ligga i skuggan av de nya höga byggnaderna i samma utsträckning som ekarna i områdets norra del. Det är därför viktigt att inga byggnader placeras i direkt anslutning till de träd som ska sparas, dels för att inte gräva och förstöra rötter, och dels för att inte riskera att störningar från trädkronan.



Cykelstråket, träden och busshållplatsen vid planområdesgränsen mot Björnövägen.

Park och lek

Inom planområdet finns ingen större sammanhängande grönsstruktur. De lekytor som finns inom planområdet hör utan undantag till skolan. Under taket invid det f.d. båtmuseet på skolgården finns redan idag en liten bollplan.

I enlighet med Västerås grönsstrukturplan från 2004 är ett rekreativstråk längs Mälaren under utveckling, utanför planområdet. Detta kommer ytterligare att stärkas med nya solbryggor och torgytor i takt med att området i sin helhet färdigställs. Ytterligare ett rekreativstråk som behöver förstärkas finns utpekad längs gatan från Björnövägen och ner till Mälaren.

Västerås stad håller på att ta fram en ny grönsstrukturplan. Planen har varit ute på samråd och bearbetas just nu (april 2020) inför granskning.



Utsnitt ut grönsstrukturkarta, planområdet markerat.

Idrott och rekreation

Inga rekreationsytor finns idag inom planområdet, bortsett från mindre ytor för lek och spel på skolgården. Området ansluter dock till viktigt rekreativstråk längs Mälaren som tack vare sitt läge har potential att bli ett av stadens finaste. Även Notuddsparken och Mälarparken ligger en kort promenad bort. Ännu närmare finns skogspartiet mot Viksäng, på andra sidan Björnövägen.

Torg

Idag finns inga planlagda torg inom området. Däremot finns planer på ett multieventtorg på delar av den stora öppna ytan söder om planområdet.

Tillgänglighet

Större delen av planområdet har mycket små nivåskillnader, vilket ger goda förutsättningar för full tillgänglighet utan större ingrepp. Gång- och cykelstråket längs Björnövägen ligger dock något över planområdet, vilket den nya bebyggelsen ska anpassas till. En del byggstaket och liknande temporära avspärningar finns idag.

Området närmast Björnövägen är utsatt för trafikbuller, vilket möjligen kan påverka personer med nedsatt syn och olika typer av hörselproblem negativt.

Förutsättningarna är på det stora hela goda för att skapa en öppen, tillgänglig stadsmiljö med mestadels goda ljud-, ljus- och marknivåförhållanden.

Trygghet

Idag kan området möjligen upplevas som otryggt kvällstid, då delar av det är ödligt och obefolkat på kvällar och helger. Framför allt gäller detta skolan/skolgården, den stora parkeringsytan, träden/buskagen mot Björnövägen och ytorna som är inhägnade med byggstängsel. Aktiviteterna i Kokpunkten/Steam Hotel liksom de nya bostäderna längs Bäckahästvägen väger till viss del upp detta. Förutsättningarna är goda för att med hjälp av ny bebyggelse ytterligare förbättra tryggheten. Relativt goda kopplingar för gående över gator/vägar, vilket ger på det stora hela trygga trafikmiljöer. Under rusningstid kan dock trafiksituationen upplevas som delvis oordnad.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består berggrunden av vacka medan jordarten består av glacial lera i nordöstra delen av planområdet (ungefär motsvarande kvarter 1) och postglacial finlera och fyllning i resten.

En geoteknisk undersökning har gjorts för kvarter 1 med syftet att fastställa grundläggningssätt för byggnaderna. De geotekniska förhållandena för planområdet i stort och resultatet från undersökningen redovisas under rubriken [Planförslag > Mark och natur > Geotekniska förhållanden](#).

Strandskydd

Mälaren har generellt utökat strandskydd till 300 m enligt 7 kap. miljöbalken (MB) och beslut från Länsstyrelsen. Detta gäller för ej planlagda områden.

För gällande detaljplan upphävdes dock strandskyddet när planen vann laga kraft 2009. Som särskilda skäl för detta angavs att ”området utgörs till största delen av bebyggda och hårdgjorda ytor utan några naturinslag. Planerad verksamhet inom området ger för allmänheten stora möjligheter att använda området. Inom den sydligaste och mest strandnära delen föreskriver planen dessutom att området ska vara allmänt tillgängligt. Ett upphävande av strandskyddet inskränker därmed inte allmänhetens tillträde till strandområdet och försämrar inte heller livsvillkoren för djur och växtlivet eller det rörliga friluftslivet. Detta har utvecklats i en särskild framställning till Länsstyrelsen.”

Infrastruktur

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet gränsar i norr till Björnövägen, en viktig trafikled i Västerås. Härifrån kommer i princip all biltrafik till planområdet via cirkulationsplatsen som ansluter till Öster Mälarstrands allé.

Längs Björnövägen går även ett av Västerås huvudcykelstråk, från stadskärnan mot flygplatsen och Björnö. Cykelvägar finns i övrigt österut längs Öster Mälarstrands allé mot Öster Mälarstrand samt längs vattnet söder om planområdet mot Resecentrum och Lillåudden.

Gatunätet för gående följer i huvudsak cykelnätet ovan. Gångavståndet till resecentrum och stadskärnan är ca 1,4 km, vilket innebär kring 18 minuters promenad.

Parkering och angöring

En större parkeringsyta med ca 180 platser finns idag i planområdets norra del. Denna angörs från Ångkraftsvägen mitt emot Kunskapsskolan. Skolan har ett mindre antal parkeringsplatser på fastigheten. Angöring till skolan och Steam Hotel sker via Ångkraftsvägen. Angöring till Kokpunkten sker via Kraftverksgatan.

På skolans framsida (mot Ångkraftsvägen) finns ett större antal parkeringsplatser för cykel. En del av dessa under tak.

Utanför planområdet har ett nytt parkeringshus, Däcket, uppförts intill planområdet öster om Bäckahästgatan. Ett mindre antal parkeringsplatser, både för bil och cykel, finns även på den öppna torgytan framför Kokpunkten.

Kollektivtrafik

Planområdet har god anslutning till kollektivtrafiken. Busshållplats Kraftverket som trafikeras av stadsbussar linje 2 och 3 ligger intill planområdets norra gräns på Björnövägen. Gångavståndet till resecentrum är ca 1 000 m.

Järnväg

Avståndet mellan planområdet och järnvägen är ca 600 m.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar, elledningar, fjärrvärme, tele och bredband finns framdraget till planområdet.

Dagvatten och översvämning

Idag har området ingen påkopplingspunkt till det kommunala dagvattennätet. Vattnet leds från planområdet i ett internt ledningsnät och vidare till en askdamm som användes då ångkraftverket var i bruk. Askdammen ligger söder om planområdet. Från brunnen pumpas vattnet till en spontad avskild del i Mälaren.

Enligt skrivelse *Dagvattenhantering på Kokpunktenområdet*, gjord av fastighetsägaren 2018-05-23, har en genomgång av dagvattensystemet gjorts. Befintliga ledningar har fotograferats och åtgärdats med relining eller bytts ut. Montering av oljeavskiljare, rännalar och brunnar har utförts. Befintlig askdamm söder om planområdet har behållits som fördröjningsmagasin vid skyfall. Beräkningar på vattenmängder har gjorts. Avsikten är att renovera askdammen och förse den med nya pumpar och ett körbart bjälklag. Hela dagvattensystemet är renoverat och genomgånget och bedöms av fastighetsägaren vara i god kondition.

Dagvatten och översvämningsrisk undersöks vidare genom en dagvattenutredning baserad på planförslaget. Läs sammanfattning av utredningen under rubriken [Planförslag > Infrastruktur > Dagvatten och översvämning](#).

Risker och störningar

Buller

Fordonstrafik

Trafik längs kringliggande bilvägar medför att en trafikbullerutredning behöver göras för att bedöma bullerpåverkan på bebyggelse inom planområdet. Bullret från järnväg och flyg bedöms vara för lågt för att påverka förutsättningarna för ny bebyggelse. Sammanfattning av den bullerutredning som gjorts finns under rubriken [Planförslag > Risker och störningar > Trafikbuller](#).

Verksamheter

Planområdet kan eventuellt påverkas av verksamhetsbuller från befintlig bebyggelse utanför planområdet. Detta utreds som del av bullerutredningen och beaktas även i miljökonsekvensbeskrivningen. Sammanfattning finns under rubriken [Planförslag > Risker och störningar > Verksamhetsbuller](#).

Farligt gods och skyddszoner

Det finns inga rekommenderade transportvägar för farligt gods inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Luftföroreningar

Risker avseende Mälarenergis HVG-station väster om planområdet tas upp i yttrande från Länsstyrelsen 2017-01-24. Även trafik på Björnövägen kan inverka negativt på luftkvaliteten inom planområdet. Frågorna utreds därför som påverkan på luftkvalitet inom ramen för miljökonsekvensbeskrivningen. Sammanfattning finns under rubriken [Planförslag > Risker och störningar > Luftföroreningar](#).

Skred och ras

Då området är relativt plant så föreligger inga problem med områdets totalstabilitet. Lämpliga grundläggningsmetoder bör dock studeras före projektering. En geoteknisk undersökning har gjorts och resultatet redovisas under rubriken [Planförslag > Mark och natur > Geotekniska förhållanden](#).

Vibrationer

I den behovsbedömning som gjordes 2016 och som stämades av med Länsstyrelsen 2016-09-04 gjordes bedömningen att vibrationer inte behöver utredas särskilt.

Förorenad mark

Den industriverksamhet som funnits på platsen sedan tidigt 1900-tal har gett upphov till föroreningar i mark. En riskbedömning med åtgärdsförslag togs fram 2008 och sanering har utförts i delar av området (bl.a. vid Kunskaps-skolan). Tidigare framtagna platsspecifika riktvärden har nu uppdaterats och kommunicerats med tillsynsmyndigheten. Kompletterande saneringsåtgärder kommer att behöva utföras, då planerna inom området ändrats och tidigare utförda åtgärder inte bedöms tillräckliga. Åtgärds mål och utförande kommer att stämmas av med tillsynsmyndigheten innan efterbehandling påbörjas. Vid behov kan kompletterande provtagning komma att utföras.

Radon

Inga mätningar av radon har gjorts. Utförs ingen mätning före projektering ska marken klassas som normalradonmark och konstruktioner ska då utföras radonskyddat med radonslang i förberedande syfte.

Strålning

Befintlig nätstation, liksom eventuella nya, medför magnetfältstrålning. Behörigt avstånd till nätstation(er) måste därför säkerställas i detaljplanen.

Lukt och smittspridning

Länsstyrelsen har i yttrande över behovsbedömningen anført att det finns risk för lukt och smittspridning från det avloppsreningsverk som finns i närheten. Gränsen för denna zon går dock utanför planområdet och bedöms därför inte påverka detaljplanen. Risker på grund av rök från Mälarenergis HVG-station på fastigheten Tornpannan har också diskuterats. Denna är dock en reservpanna som testas två gånger per år och bedöms inte påverka planområdet i en utsträckning som kräver att åtgärder vidtas.