



# Detaljplan för Markörvallen 2 och del av Västerås 3:12 och 3:2 Haga, Västerås Dp 2009

PLANBESKRIVNING

Utökat förfarande

SAMRÅDSHANDLING

Samrådstitid 29 nov 2024–10 jan 2025

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås

stad

Diarienummer 2022/00685

Stadsbyggnadsförvaltningen  
721 87 Västerås  
021-39 00 00 • [www.vasteras.se](http://www.vasteras.se)



VÄSTERÅS STAD

# Innehållsförteckning

VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	3
Planförfarande .....	3
INLEDNING .....	4
PLANFÖRSLAG .....	5
Motiv till planbestämmelser .....	5
Övergripande gestaltungsprinciper.....	8
Bebyggelse .....	8
Mark och vatten.....	8
Infrastruktur.....	12
Risker och störningar .....	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	14
Organisatoriska frågor.....	14
Mark- och utrymmesförvärv .....	14
Fastighetsrättsliga frågor .....	14
Tekniska frågor .....	15
Ekonomiska frågor .....	15
Prövning enligt annan lagstiftning.....	15
KONSEKVENSER .....	16
Miljö.....	16
Riksintresse .....	16
Natur.....	16
Markhushållning.....	16
Hälsa och säkerhet.....	17
Sociala konsekvenser .....	17
Stadsbild och kulturmiljö .....	17
Trafik och mobilitet.....	17
FÖRUTSÄTTNINGAR .....	18
Tidigare ställningstaganden.....	18

Platsanalys.....	18
Bebyggelse .....	18
Mark och vatten .....	19
*Infrastruktur .....	20
Risker och störningar .....	20

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan talar om hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område. Det kan handla om ett kvarter eller några fastigheter. En ny detaljplan görs för att ta reda på om ett område är lämpligt för en viss användning, exempelvis bostäder eller kontor. Detaljplanen består av en juridiskt bindande plankarta, och en planbeskrivning.

Detaljplaner tas fram i flera steg och beroende på planens komplexitet kan processen ha olika omfattning och ta olika lång tid. Under processen vägs

allmänna och enskilda intressen mot varandra. Samråd sker alltid med aktörer som berörs av detaljplanen. Det kan till exempel vara fastighetsägare, föreningar och olika myndigheter. Det är plan- och bygglagen, PBL, som styr arbetet med detaljplaner.

## Planförfarande

Detaljplanen planläggs med utökat förfarande.



# Inledning

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förskola. Planen syftar också till att möjliggöra en utbyggnad av den befintliga gångbanan till en breddad gång- och cykelväg.

## Huvuddrag

Planen innebär att en ny förskola med fyra avdelningar för 72 barn kan uppföras inom planområdet. För att skapa en säkrare och tryggare koppling till förskolan planeras en breddad gång- och cykelväg längs Markörgatan.

## Ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Markörvallen 2 samt del av Västerås 3:12 och 3:2 som ägs av Västerås stad.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

## Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

## Utredningar

- Dagvattenutredning, *Sweco*, 2024-10-24
- Trafikutredning, *VAP*, 2024-10-21
- Markföroreningar, *Structor, pågående*
- Barnkonsekvensanalys, *Västerås stad*, 2024-10-29
- Parkeringsutredning, *Västerås stad*, 2024-10-24

## Politiska beslut

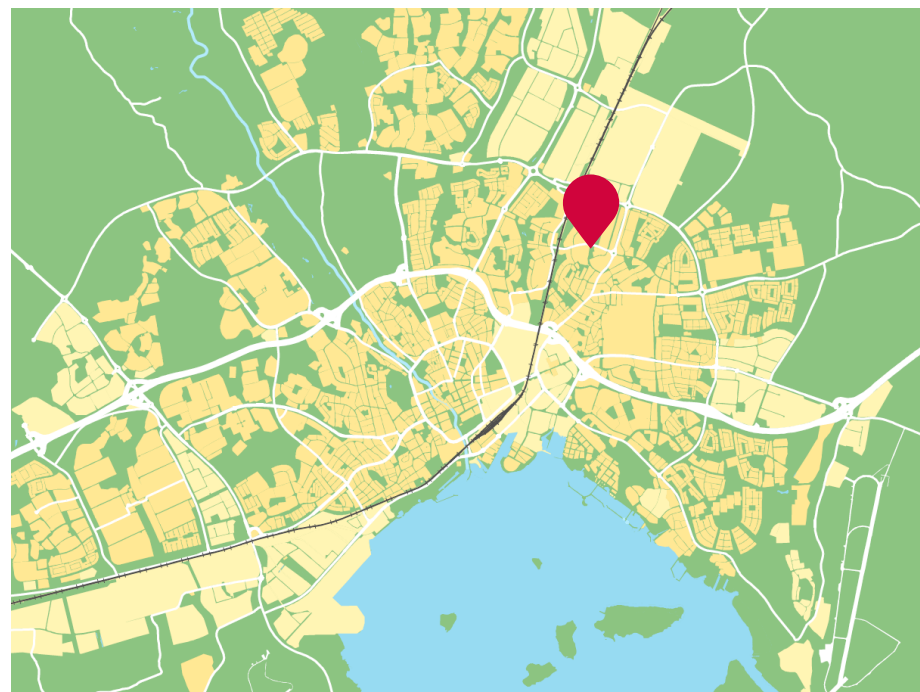
Byggnadsnämnden beslutade 14 december 2023, att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

## Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram på uppdrag av byggnadsnämnden av planarkitekt Michaela Wolter i samarbete med kompetenser från Västerås stad.

## Läge

Planområdet är cirka 6200 kvm och beläget på Haga, cirka 2,5 kilometer från Västerås centrum.



# Planförslag

## Motiv till planbestämmelser

Detaljplanen är framtagen med planbestämmelsekatalogen som började gälla 2021-10-14.


### Användningsbestämmelser allmän platsmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
<b>GATA</b> <b>Gata</b>	Möjliggör utbyggnad av vändplan enligt dagens standard, samt angöring för lastfordon och sopbil. Regleras med hänvisning till 2 kap 5§ 3p. PBL
<b>GCVÄG</b> <b>Gång- och cykelväg</b>	Möjliggör en utbyggnad av gång- och cykelväg enligt dagens standard. Regleras med hänvisning till 2 kap 5§ 3p. PBL

### Användningsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
<b>S<sub>1</sub></b>	Användningen uppfyller detaljplanens syfte. Regleras med hänvisning till 2 kap. 4 § PBL

### Egenskapsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
 <b>Marken får inte förses med byggnad</b>	Möjliggör endast parkering för personal samt hämtning och lämning. Ytan är placerad i sydöstra delen av planområdet och speglar befintlig

		parkering på grannfastigheten. Placeringen av parkeringsytan säkerställer en sammanhängande och lämplig friyta i anslutning till förskolan med hänsyn till 2 kap. 7 § PBL
	<b>Marken får endast förses med komplementbyggnad</b>	Säkerställer att en stor del av befintlig grönska ska bevaras. På förskolegården ges möjlighet att uppföra komplementbyggnad. Regleras med hänvisning till 2 kap. 7§ PBL. Säkerställer lämplig friyta med hänsyn till 2 kap. 7 § PBL
<b>h<sub>1</sub></b>	<b>Högsta nockhöjd är 9 meter över angivet nollplan</b>	Möjliggör en förskolebyggnad i två våningar. Nockhöjden begränsas för att inte skapa en för storskalig byggnad med hänsyn till stads- och landskapsbild och god helhetsverkan 2 kap. 6 § PBL. Samtidigt innebär nockhöjden att en lämplig storlek på friyta kan skapas när fotavtrycket på byggnaden kan minskas.
<b>h<sub>2</sub></b>	<b>Högsta nockhöjd är 3,5 meter över angivet nollplan</b>	Byggnadshöjden begränsas för att inte få en för storskalig byggnad med hänsyn till stads- och landskapsbild och en god helhetsverkan, 2 kap 6 § PBL.
<b>n<sub>1</sub></b>	<b>Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk</b>	Säkerställer att inmätta träd inom området inte fälls. Regleras med hänvisning till 2 kap. 7 § PBL
<b>u<sub>1</sub></b>	<b>Markreservat för allmännyttiga</b>	Reserverar yta för befintliga ledningar samt säkerställer plats för att



	<b>underjordiska ledningar</b>	ledningarna ska kunna fungera, förnyas och repareras enligt 2 kap. 5 § 3 p PBL
e <sub>1</sub>	<b>Största byggnadsarea är 550 m<sup>2</sup></b>	Säkerställer att det finns tillräckligt med yta för förskolegård, parkering och angöring. Regleras i enlighet med 2 kap. 5§ PBL och 2 kap. 6 § 1p. PBL
e <sub>2</sub>	<b>Största byggnadsarea är 30 m<sup>2</sup></b>	Säkerställer att det finns tillräckligt med yta för förskolegård, parkering och angöring. Regleras i enlighet med 2 kap. 5§ PBL och 2 kap. 6 § 1p. PBL
f <sub>1</sub>	<b>Fasad mot Markörgatan ska utformas som framsida och med omsorgsfull gestaltning avseende material och detaljer</b>	Säkerställer att den nya bebyggelsen utformas med en bearbetad gestaltning avseende bl.a. fasad, entréer, fönster och inlastning. Regleras med hänvisning till 2 kap 6§ 1p. PBL

# Illustrationskarta



## Övergripande gestaltungsprinciper

Detaljplanen möjliggör en förskola i två våningar med tillhörande förskolegård som vänder sig mot parken Östra Utmarken. Förskolan placeras i ett lugnt och grönskande område där platsens gröna kvaliteter kan tas tillvara och bli en naturlig del av förskolegården. Platsen innehåller flera ekosystemtjänster som är viktiga att bevara som till exempel skugga från träden, grönskans omhändertagande av dagvatten och boplatser för fåglar. På förskolegården ska även fler ekosystemtjänster tillföras som en del av de kompensationsåtgärder som krävs i och med att parkmark tas i anspråk.

Förskolan placeras mot Markörgatan framför förgårdsmark som utformas som ett entrétorg. Entrétorget ska gestaltas välkomnande med grönska och en tydlighet i hur barn, föräldrar och personal kan röra sig in till förskolans entréer och gården. Det ska även vara tydligt var inlastning och sophantering sker. Fasaden mot Markörgatan ska utformas som en tydlig framsida och med omsorgsfull gestaltning avseende material och detaljer. Byggnadens fasad, entréer, fönster och inlastning ges därmed en bearbetad gestaltning och kan tillföra nya upplevelsevärden till platsen.

Längs Markörgatan föreslås en utbyggnad av den befintliga trottoaren till en breddad gång- och cykelväg vilket ger bättre förutsättningar för att ta sig till förskolan till fots eller med cykel. Den föreslagna gång- och cykelvägen innebär en säkrare och tryggare koppling till förskolan för både barn, föräldrar och personal.

## Bebyggelse

### Bebyggelse

Förskolan placeras vid Markörgatan och föreslås uppföras i två våningar. Byggnadens fotavtryck blir då mindre än om den uppförs i en våning och en större sammanhängande förskolegård kan skapas. Komplementbyggnad är möjlig att uppföra på gården.

Största byggnadsarea för förskolan är 550 kvm och högsta nockhöjd över angivet nollplan är 9 meter vilket motsvarar två våningar. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 kvm och högsta nockhöjd över angivet nollplan är 3,5 meter.

## Kulturmiljö

Platsen är inte utpekad som värdefull kulturmiljö. Bebyggelsen längs Markörgatan uppfördes under 1940-, 50-, och 60-talen i tre våningar samt källare/parkeringsgarage. Bostadshusen är byggda som lameller som orienterar sig med gaveln ut mot Markörgatan och skapar ett gårdsrum mellan varje byggnad. På gårdarna mellan bostadshusen finns natur bevarad och flera äldre träd och delvis hårdgjorda ytor för bilparkering.

Byggnaderna är uppförda i gult och orange tegel samt ljus puts med gröna, orangea och blå detaljer på gavlar och balkonger. Byggnaderna har sadeltak.

På andra sidan Markörgatan vid vändplanen finns en nyare byggnad uppförd i ljus puts och ljust tegel med gula fönsterdetaljer. Byggnaden har en viss förskjutning i fasaden.

Förskolan föreslås uppföras i ett område med en tydlig bebyggelsestruktur vilken har varit utgångspunkt i planförslaget. Förskolan knyter an till befintlig bebyggelse främst genom placeringen mot Markörgatan. I och med att byggnaden har en annan användning än bostadslamellerna får den en annan form och uttryck, framför allt för att kunna skapa en så stor och sammanhängande gårdsyta som möjligt. Utformningen av förskolan kommer studeras vidare mellan samråd och granskning.

## Mark och vatten

### Huvudmannaskap

Västerås stad är huvudman för allmän platsmark.



## Naturmiljö

Det finns två större träd i västra delen av planområdet, en ek och en lönn, som bevaras som en del av förskolegården. Skogsdungen i norra delen av planområdet blir en del av gården och ekosystemtjänster och ekologiska värden kopplade till vegetationen bevaras.

En tall i mitten av planområdet behöver tas ner för att möjliggöra för den nya förskolebyggnaden.

## Förskolegård

Planförslaget innebär att en förskolegård om cirka 3300 kvm friyta vilket innebär 45 kvm friyta/barn. Detta innebär att Boverkets samt stadens riktlinjer gällande friyta uppfylls. Gården innehåller både öppna ytor som kan programmeras för både aktiv och lugnare lek samt en vildare zon i skogsdungen i områdets norra del.

## Rekreation

Planförslaget innebär att en del av parken Östra Utmarken tas i anspråk för förskola. Det kommer fortsatt att vara möjligt att röra sig längs med gång- och cykelbanan på planområdets västra sida genom parken.

Förskolans gård kan användas som lekplats för barn som bor eller besöker området när förskolan är stängd.

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarterna inom planområdet av sandig morän.

## Vattenområden, dagvatten och översvämning

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet (Sweco, 2024-10-24). Inom området lutar marken från norr till sydväst och består av sandig morän som bedöms ha en medelhög möjlighet till infiltration till underliggande mark. Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Anslutningspunkt till ledningsnät finns i söder och i östra delen av området. Då

den södra ledningen har dålig kapacitet har direktiv från VA-huvudmannen lämnats; att planområdet om möjligt ansluts till den östra ledningen. Den ytliga avrinningen från området sker åt sydväst. Recipienten för området är Västerås Hamnområde. Den ekologiska statusen i recipienten är bedömd till dålig och den kemiska statusen uppnår ej god.

Beräkningarna i utredningen har gjorts utifrån Svenskt Vattens publikation P110. Beräkningar redovisar att både flöden och samtliga föroreningar kommer att öka i samband med exploateringen. Den totala fördröjningsvolymen som krävs för att utflödet vid ett 10-årsregn inte ska överstiga VA-huvudmannens riktlinje blir cirka 72 m<sup>3</sup> för hela planområdet.

På förgårdsmarken föreslås planteringsytor i form av nedsänkta växtbäddar för rening och fördröjning av dagvatten, ytorna har en total area av ca 160 m<sup>2</sup>. Dimensioneras dessa ytor med ett 0,2 m djupt ytmagasin och underjordisk magasinering med djup på 0,45 m med en porositet på 30 % kan växtbäddarna ta om hand 56 m<sup>3</sup>.

För att hjälpa dagvattnet att ta sig till växtbäddarna inom området kan dagvattenrännor anläggas inom förskolegården. Rännorna kan bidra till ett fint och lekfullt inslag i förskolans utegård, de kan även användas till vattenlek för förskolebarnen.

Fördröjningsbehovet för takvattnet är cirka 17 m<sup>3</sup>. Kan växtbäddarna i anslutning till fasaden utökas föreslås takvattnet tas omhand i dessa. Är inte en utökning av växtbäddarna möjligt föreslås dagvatten från taket att kopplas till stuprör med anslutning till ledning för vidare avledning till ett underjordiskt magasin (kassettmagasin). Magasinet föreslås att anläggas under parkeringsytan i sydöstra delen av planområdet, så att de efter fördröjning av dagvattnet kan anslutas till förbindelsepunkten i öst. Detta ska studeras vidare efter samrådet.

Dagvatten från parkeringen ger ett fördröjningsbehov på ca 21 m<sup>3</sup> och föreslås ledas till en växtbädd i öst, alternativt väster om parkeringen om detta inte är

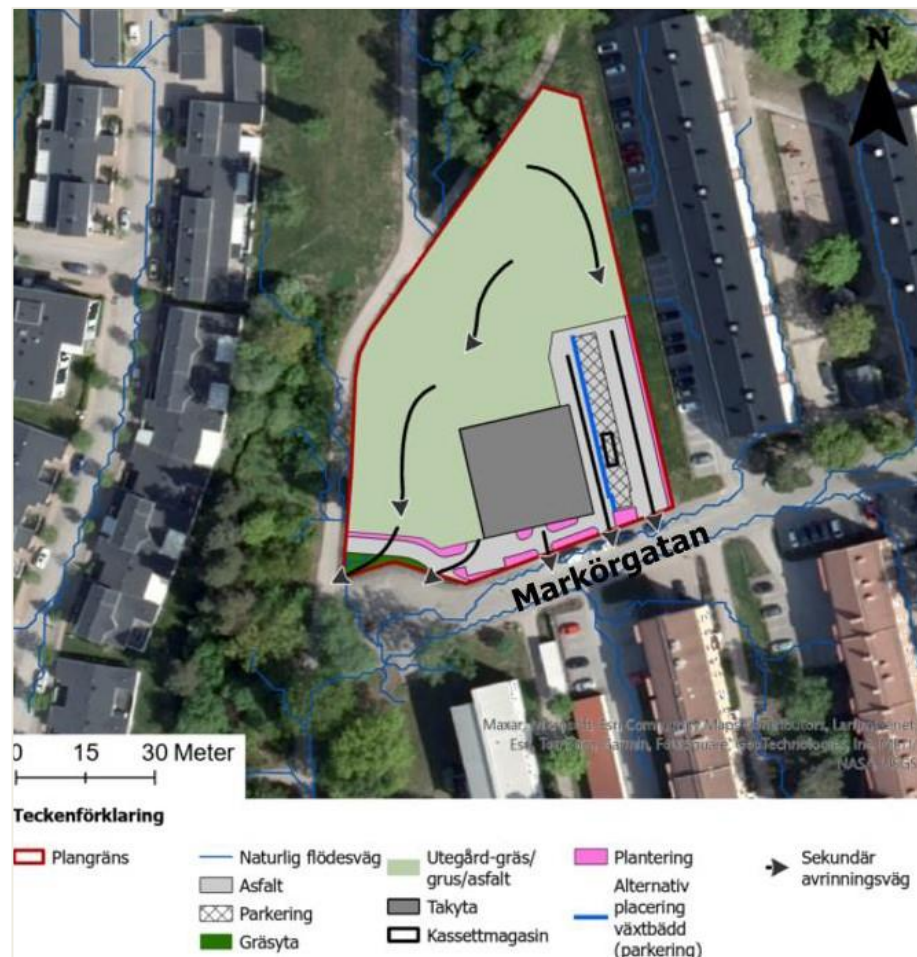
möjligt med tanke på befintliga ledningar inom u-område (se blå linje i förslag till systemlösning).



Förslag till systemlösning (Sweco, 2024). Observera att planområdet har utökats sedan dagvattenutredningen togs fram och inkluderar även del av Markörgatan.

Detaljprojektering i framtida skede får utreda utformningen av föreslagna växtbäddar och kassettmagasin inom området, samt exakta placeringar utifrån

möjlig avrinning till föreslagna anläggningar samt möjlig avledning till anslutningspunkt.



Illustrationen visar rekommenderade sekundära avrinningsvägar vid skyfall, dvs. lågrstråk och lutningar i terrängen där stora volymer vatten kan avrima (Sweco, 2024).

### *Föroreningar*

Föroreningsberäkningar har gjorts för ämnen som vanligen förekommer i dagvatten. Efter rening i föreslagna dagvattenanläggningar är beräknade halter lägre än de som Västerås stad satt som riktvärden. Exploateringen av planområdet anses inte påverka möjligheten för recipienten att uppnå MKN. Utformningen av föreslagna anläggningar behöver utredas vidare vid detaljprojektering efter platsens specifika förutsättningar. Det behöver även säkerställas om alla delar av planområdet kan avledas till den östra anslutningspunkten eller om kompletterande anslutningspunkt i Markörgatan i söder behövs.

I utförd markundersökning inom planområdet påträffades halten olja i grundvattnet i planområdets sydvästra del. Föreslagna anläggningar inom området kan därför behöva anläggas täta för att minska spridningsrisken.

### *Skyfall*

En översiktlig analys av ett skyfallsscenario har gjorts med hjälp av verktyget SCALGO Live (Sweco, 2024-10-24). I analyserna har ett skyfall på 68 mm använts, vilket kan likställas med ett 100-årsregn med 60 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 25 %. Analysen i figuren nedan utförs för att identifiera vilka områden som, med befintlig höjdsättning, riskerar att översvämmas. I analysen är möjlighet till infiltration inkluderad och lågområden visas med ett vattendjup upp till 20 cm i ljusblått, på 20–60 cm i grönt och på 60–140 cm i mörkblått. Analysen visar att det finns en lågpunkt i planområdets norra del där vatten kan bli stående upp till 20 cm. Det största flödet till lågpunkten kommer från befintligt bostadsområde norr om planområdet.

Inom planområdet föreslås planerade gator/vägar och parkering utgöra lågstråk och höjdsättas så att vatten vid skyfall avrinner till Markörgatan söder om planområdet. Förskolan och tillhörande byggnader behöver höjdsättas högre än lågstråken för att byggnaderna inte ska riskera att skadas vid höga flöden.

För att nyttja lågpunkten till vattenlek i planområdets norra del föreslås den gestaltas med gatsten eller liknande som tillåter infiltration. Höjden av lågpunkten behöver regleras till en viss nivå för att den ska vara trygg och säker. Uppsamling av avrinnande dagvatten kan sedan effektivt avledas i önskad riktning via anläggning av dagvattenrännor inom området. Dagvatten kan avrinna längs med gården vidare till föreslagna renings- och fördröjningsanläggningar. Utöver sin vattenledande funktion kan dagvattenrännor även bidra till gestaltningen av området och öka det estetiska värdet.



*Referensbild som visar hur lågpunkter inom området kan gestaltas och dagvatten avledas vidare till fördröjningsytor (Sweco, 2024)*

### **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

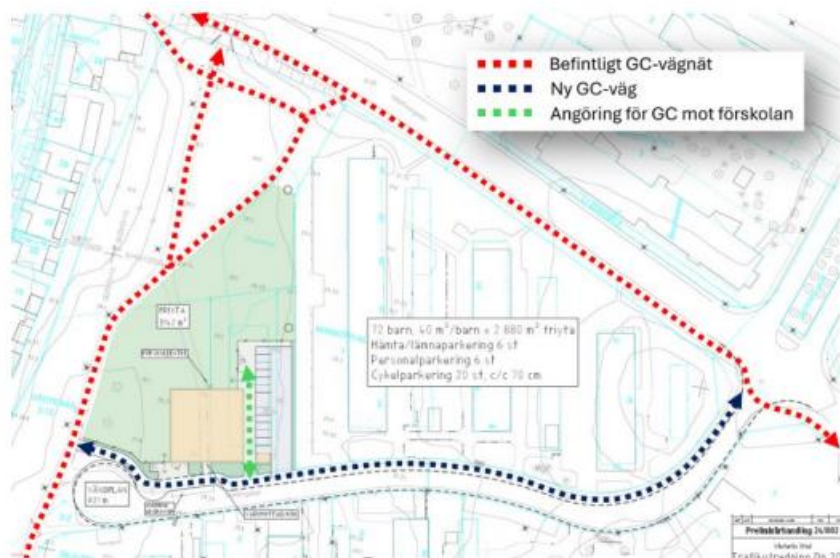


## Infrastruktur

### Gång, cykel- och biltrafik

Planområdet angörs via Markörgatan som är en återvändsgata. På båda sidor om gatan finns smala trottoarer. Belysning och möjlighet till parkering finns längs en sida av gatan. Under vintern snöröjs inte trottoarerna eftersom de är smala vilket betyder att gående och cyklister samsas med motorfordon under den tiden. Cykling sker i blandtrafik även på sommarhalvåret.

För att förbättra möjligheten att nå den nya förskolan till fots eller med cykel året runt föreslås en breddning av befintlig trottoar till en gång- och cykelbana med god standard. Den nya gång- och cykelvägen ger en bra koppling till omkringliggande gång- och cykelvägnät. Förslaget innebär att möjligheten att parkera längs gatan försvinner.



*Befintligt och förslag till nytt gång- och cykelnät*

Den trafik som förväntas genereras av förskolan bedöms inte påverka utfarten från Markörgatan mot Hästhovsgatan kapacitetsmässigt. Detta beror delvis på

att all längsgående parkering (22 platser) föreslås tas bort i samband med anläggning av planerad gång- och cykelbana. Dessa parkeringsytor bidrar idag med ett visst antal trafikrörelser. Med det nya förslaget kan cirka 70 av dessa trafikrörelser räknas bort från den trafik som förväntas genereras av förskolan, vilket innebär att den totala trafikökningen blir cirka 80 trafikrörelser.

En potentiell väkanslutning mot Hästhovsgatan har undersökts, men bedöms inte vara rimlig med tanke på de åtgärder som skulle krävas, och har därför valts bort.

### Cykelparkering

Cykelparkering som motsvarar förskolans behov ska finnas på kvarteretsmark nära entréer och ha möjlighet till ramlåsning för att vara attraktiva.

### Bilparkering

Parkering för förskolans personal samt platser för hämtning och lämning av barn löses på kvarteretsmark inom den sydöstra delen av planområdet och följer stadens parkeringsriktlinjer. Att anlägga parkeringsplatsen i detta läge ger förutsättningar för att skapa en så stor förskolegård som möjligt.

Då planförslaget innebär ett borttagande av den befintliga gatuparkering som finns längs med Markörgatan, till förmån för en bredare gång- och cykelväg, har en parkeringsutredning tagits fram (Västerås stad, 2024-10-24). Ett genomförande av detaljplanen skulle innebära att de som idag parkerar på Markörgatan behöver hitta andra parkeringslösningar.

Borttagandet av parkeringsplatserna skulle försvåra för besökande att ta sig till bostadsfastigheterna med bil. Det finns emellertid ett ansvar hos de respektive fastighetsägarna att kunna tillgodose parkeringsplatser även för besökande inom sina egna fastigheter. Om parkeringsplatserna längs med Markörgatan tas bort till förmån för ny gång- och cykelväg så bör respektive fastighetsägare se över parkeringssituationen för besökande, med syfte att tillgodose parkeringsmöjligheter för dem inom sina egna fastigheter. Det handlar således

om en omfördelning av yta för att inrymma de olika behov av parkering som finns för bostadsfastigheter.

Även de boende som äger bil påverkas av borttagandet av parkeringsplatserna längs med Markörgatan eftersom det då finns färre tillgängliga parkeringsmöjligheter i närområdet än vad det gör idag. Utifrån den, i parkeringsutredningen, genomförda beräkningen av fordon så framkom att det handlade om ett tiotal boende som frekvent använde Markörgatan för parkering. De parkeringsplatser som i dagsläget finns inom de respektive bostadsfastigheterna kan anses vara parkering i skäligen utsträckning utifrån att det är äldre fastigheter som haft andra parkeringstal än de som är gällande idag.

I parkeringsutredningen ges förslag på alternativa parkeringslösningar för att möjliggöra för parkering som samnyttjas av samtliga boende och besökare i området mot avgift. Avseende besöksparkering i området så kommer förskolans parkeringsplatser även att kunna användas av besökare till området på kvällar och helger.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger inom 250 meters avstånd från busshållplatserna Björskogsgatan, Skjutbanegatan, Åkarhagsgatan och Hagalidsvägen som trafikeras av linje 4 och 14.

### **Teknisk försörjning**

Avfallshantering planeras ske i miljöbod inom kvartersmark och angöring för sopbil planeras vid en lastzon längs Markörgatan. Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”. Inför projektering av ett avfallsutrymme och/eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet Vafab Miljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

## **Risker och störningar**

### **Buller**

Planområdet utsätts inte för trafikbuller över riktvärden och inga bullerskyddsåtgärder behöver därför vidtas.

### **Förorenad mark**

En markundersökning (Structor) pågår då det är påträffad halt olja i grundvattnet. Uppmätt halt bedöms dock inte medföra risk vid genomförandet av planen men den indikerar ändå att det finns en pågående förorenings-spridning i grundvattnet i närområdet. Det finns en risk att det är förhöjda halter petroleumprodukter som skulle kunna övergå i porluft/ånga och tränga in i den planerade byggnaden. Det pågår därför en kompletterande grundvattenprovtagning. Beroende på vad som framkommer vid provtagningen kan det komma att krävas åtgärder, beroende på vilka halter som finns i grundvattnet samt beroende på om det finns ett tätt lerlager mellan den eventuella föreningen och markytan. Ett naturligt lerlager skulle kunna täta uppåt och minska risken för inträngande ånga. Det finns flera olika åtgärds-tekniker för att skydda mot inträngande ånga, t ex radonsäker bottenplatta.

I mark har det inte påträffats någon föroreningshalt som bedöms medföra oacceptabla risker. Barn och vuxna kommer kunna exponeras för den ytliga jorden inom planområdet. Exponeringen av denna bedöms, enligt utredningen, motsvara Naturvårdsverket generella antaganden för KM, exklusive intag av dricksvatten. Även spridningen från halter i jord bedöms motsvara Naturvårdsverkets generella antaganden för KM.

Avseende påträffad förorening i grundvattnet antas människor endast kunna exponeras om föroreningen övergår från vattenfas till ångfas som sedan ventileras in i byggnader. Detta utreds närmare genom grundvattenprovtagning. I utomhusmiljö antas totalutspädning med atmosfärsluft vilket medför att ingen oacceptabel exponering sker.



Enligt utredningen bedöms det inte föreligga behov av riskreducering i mark inom planområdet.

## Genomförandebeskrivning

### Organisatoriska frågor

#### Avtal

Västerås stad har inte för avsikt att teckna markanvisnings- eller genomförandavtal eftersom förskolan är tänkt att utföras och ägas av staden i egen regi.

#### Mark- och utrymmesförvärv

Västerås stad har rätt att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap eller allmän kvartersmark, avsedd för annat än enskilt byggande (6 kapitlet 13 § plan- och bygglagen). Västerås stad ska även lösa in marken om fastighetsägaren begär det (14 kapitlet 14 § plan- och bygglagen).

Inom denna detaljplan är det dock inte aktuellt med markinlösen då all mark inom planområdet redan ägs av Västerås stad.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

Detaljplanen utgörs av del av fastigheterna Markörvallen 2 och Västerås 3:12 som ägs av Västerås stad. Detaljplanen medger att en ny fastighet bildas för förskola inom kvartersmark. Fastighetsbildningen genomförs lämpligen genom fastighetsreglering som innebär att Markörvallen 2 tillförs mark från Västerås 3:12 i enlighet med detaljplanens avgränsning av förskoletomten. Den nya fastigheten får tillfart direkt från kommunal gata och ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Västerås stad ansöker om och bekostar fastighetsbildningen för den nya förskoletomten.

#### Fastighetsindelningsbestämmelser

För Markörvallen 2 finns fastighetsindelningsbestämmelser registrerade i form av tomtindelning från 1959 (1980K-104/1959). Tomtindelningen upphör att gälla inom Markörvallen 2 när den nya detaljplanen vinner laga kraft men fortsätter att gälla i de delar som inte omfattas av ny detaljplan.

#### Servitut

Inom planområdet finns inte några befintliga servitut och det bedöms inte heller behövas några nya servitut.

#### Ledningsrätter

Det finns inte några ledningsrätter inom planområdet idag, däremot finns allmänna ledningar i östra delen av planområdet som markerats som u-område. Dessa behöver säkerställas med ledningsrätt. Ledningsägaren (Mälarenergi) ansöker om ledningsrätt vid Lantmäterimyndigheten.

#### Arrenden och nyttjanderättsavtal

Det finns inte några arrenden eller nyttjanderätter som berörs av detaljplanen. Det bedöms inte behövas några nya upplåtelser för planens genomförande, varken tillfälliga eller permanenta.

#### Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighet	Konsekvenser
Markörvallen 2	Utökas genom fastighetsreglering från Västerås 3:12.
Västerås 3:12	Avstår mark genom fastighetsreglering till Markörvallen 2.
Västerås 3:2	Oförändrad.

## Tekniska frågor

### Utbyggnad och drift av allmän plats

Västerås stad ansvarar för och bekostar utbyggnad och framtida drift av allmän platsmark. Åtgärder som är aktuella att utföra är breddning av gångbana till fullvärdig gång- och cykelbana längs med Markörgatan samt anpassningar av gata och vändplan som det medför. Åtgärderna finansieras i gatu- och parkavdelningens ordinarie investeringsbudget inom teknik- och fastighetsförvaltningen och utförs i samråd med förskoleprojektet.

Förskoleprojektet ska utföra och bekosta ekologiska kompensationsåtgärder i anslutning till planområdet. Budget och val av åtgärder fastställs i senare skede.

### Utbyggnad kvartersmark

Västerås stad ansvarar för utbyggnad av byggnader och anläggningar inom kvartersmark då förskolan planeras att utföras i egen regi.

### Utbyggnad och drift av teknisk försörjning

Mälarenergi tillhandahåller anslutningspunkter för teknisk försörjning. Förskoletomten ansluts till det kommunala VA-nätet och planeras få sin uppvärmning genom fjärrvärme. Mälarenergi ombesörjer och bekostar omläggning av fjärrvärmeledning i samband med gatuarbeten på Markörgatan. Flytt av befintlig elledning (lågspänning) behöver initieras av exploatören, kostnader för flytt av elledningen regleras enligt samverkansavtalet mellan ledningsägaren och Västerås stad.

Fibra har ledningar och en kabelbrunn/skarv inom planområdet som påverkas av planförslaget. Dessa bör flyttas och kostnader fördelas enligt avtal.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Detaljplanen medför att befintlig tomt för allmänt ändamål (A) kan utökas till en större tomt för förskoleändamål, vilket innebär en värdehöjning på marken

Eftersom staden avser att bygga förskolan i egen regi sker inte någon försäljning av marken och några externa intäkter från markförsäljning uppstår inte.

Västerås stad finansierar genomförandet av detaljplanen i sin helhet, dvs utbyggnad av såväl allmän platsmark som kvartersmark. Finansiering sker genom medel från stadens ordinarie investeringsbudget. Kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Totalt sett bedöms detaljplanen ge en samhällsekonomisk vinst genom att nya efterfrågade förskoleplatser kan skapas.

### Prövning enligt annan lagstiftning

#### Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

#### Förorenad mark

Om misstanke uppstår om förorenad mark i samband med exploatering måste arbetet avbrytas omedelbart och anmälan göras till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Västerås stad i enlighet med 10 kapitlet 11 § miljöbalken och 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

# Konsekvenser

## Miljö

### Miljö kvalitetsnormer

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

### Vattenområden, dagvatten och översvämning

Beräkningar i dagvattenutredningen visar att både flöden och samtliga föroreningar kommer att öka i samband med exploateringen. Planförslaget möjliggör att dagvattnet omhändertas och kommer även i fortsättningen att omhändertas lokalt. De föreslagna åtgärderna inom planområdet bidrar till fördröjning och rening av dagvattnet.

Föroreningsberäkningar har gjorts för ämnen som vanligen förekommer i dagvatten. Efter rening i föreslagna dagvattenanläggningar är beräknade halter lägre än de som Västerås stad satt som riktvärden. Exploateringen av planområdet anses inte påverka möjligheten för recipienten att uppnå MKN.

### Riksintresse

Planförslaget påverkar inget riksintresse.

### Natur

Planen påverkar område som är utpekade i grönstrukturplanen och ett genomförande av detaljplanen innebär att parkmark tas i anspråk till förmån för en förskola. Parkmarken för allmänheten minskar men samtidigt finns det möjlighet att uppföra en förskola i ett lugnt och grönskande område där platsens gröna kvaliteter kan tas tillvara och bli en naturlig del av

förskolegården. Platsen innehåller flera ekosystemtjänster som kommer att bevaras som till exempel de större träden i sydvästra delen av området samt en skogsdunge i områdets norra del. Bland annat ger träden skugga och grönskan bidrar till att omhänderta dagvatten, dessutom bevaras möjliga boplatser för fåglar i skogsdungen. En tall i sydöstra delen av planområdet behöver tas ner för att kunna uppföra förskolebyggnaden.

Planförslaget innebär en påverkan på reglerande ekosystemtjänster i och med att en del av befintlig grönyta ianspråk tas, vilken idag fungerar som temperaturutjämnande samt för omhändertagande av dagvatten.

Platsen innehåller även kulturella ekosystemtjänster och fungerar som mötesplats, upplevelse av grönskan och plats för daglig motion. Planområdet har förutsättningar för stödjande ekosystemtjänster avseende biologisk mångfald och utgör en del av ett grönt samband, vilket påverkas av planförslaget. Inom planområdet finns även förutsättningar för försörjande ekosystemtjänster i form av möjliga ytor för stadsodling, något som minskar i samband med planförslaget.

Det finns ett behov av förskoleplatser i området och konsekvenserna har därför bedömts vara acceptabla. För att minska de negativa konsekvenserna på ekosystemtjänster samt en minskning av parkytan kommer det vid ett genomförande av detaljplanen krävas kompensationsåtgärder, både inom kvartersmark och på allmän plats. Exempel på kompensationsåtgärder är till exempel vegetationsklädda tak på ny bebyggelse inom planområdet, att skapa rumsbildningar med bänkar och belysning samt utveckla entréer till parken, plantering av fruktträd, bärbuskar och robusta perenner med lång blomningstid. Detta ska studeras vidare till granskning.

### Markhushållning

Planförslaget bidrar till funktionsblandning som ökar den grundläggande samhällsservicen i stadsdelen. Förslaget innebär att befintlig infrastruktur kan användas.

## Hälsa och säkerhet

Bullernivåerna bedöms ligga under riktvärden. En centralt belägen förskola som möjliggör att barn och deras föräldrar kan cykla och gå till förskolan är positivt för att begränsa transporter inom staden samt positivt för folkhälsan.

En markundersökning (Structor) pågår då det är påträffad halt olja i grundvattnet. Det pågår därför en kompletterande grundvattenprovtagning. Beroende på vad som framkommer vid provtagningen kan det komma att krävas åtgärder.

I mark har det inte påträffats någon föroreningshalt som bedöms medföra oacceptabla risker. Barn och vuxna kommer kunna exponeras för den ytliga jorden inom planområdet. Exponeringen av denna bedöms, enligt utredningen, motsvara Naturvårdsverket generella antaganden för KM, exklusive intag av dricksvatten. Även spridningen från halter i jord bedöms motsvara Naturvårdsverkets generella antaganden för KM.

## Sociala konsekvenser

En barnkonsekvensanalys har tagits fram under planarbetet (Västerås stad, 2024-10-29).

Friytor på gården som överstiger riktvärden kan skapas inom planområdet.

Det finns en målkonflikt mellan pågående markanvändning och föreslagen ny markanvändning. Planförslaget bidrar delvis till barnets bästa då en ny förskola kan uppföras i ett lugnt och grönskande område. En tillräckligt stor förskolegård och en säker trafikmiljö med säkra kopplingar till förskolan kan skapas. Dock innebär planförslaget att parken minskar vilket är negativt för de barn som idag använder parken. Det finns ett behov av förskoleplatser i stadsdelen vilket i det här fallet har vägt tyngre än andra intressen av att bevara den här delen som parkmark. Det är viktigt att utreda och säkerställa kompensationsåtgärder i det fortsatta arbetet med detaljplanen för att mildra konsekvenserna av att parken minskar. Förskolegården kommer även kunna

användas övrig tid vilket bidrar till ett mer varierat utbud av lekmiljöer på platsen.

För att skapa en trafiksäker miljö i området rekommenderas det att separera olika trafikslag. Enligt förslaget har fordonstrafik en egen infart, medan gods- och varutransporter angör via en särskild vägficka (lastzon) längs gatan. Detta bidrar till att minimera onödiga backrörelser kopplade till tunga transporter. Det är positivt ur ett barnperspektiv att gående och cyklister inte behöver korsa trafikerade gator närmast planområdet.

Planförslaget innebär att 22 långsgående parkeringsplatser utmed Markörgatan tas bort och ersätts av en gång- och cykelväg. Ur ett barnperspektiv är det en positiv effekt då fordonstrafiken utmed gatan minskar och bidrar till en mer trafiksäker miljö. En utbyggd gång- och cykelväg som kopplas ihop med övrigt gång- och cykelnät i omgivningen skapar bättre förutsättningar för barn att ta sig till både förskolan och parken till fots eller med cykel.

## Stadsbild och kulturmiljö

Siktlinjer genom parken påverkas delvis när en förskola placeras inom det som idag utgörs av parkmark.

## Trafik och mobilitet

För att skapa en trafiksäker miljö i området rekommenderas det att separera olika trafikslag. Enligt förslaget har fordonstrafik en egen infart, medan gods- och varutransporter angör via en särskild vägficka (lastzon) längs gatan. Detta bidrar till att minimera onödiga backrörelser kopplade till tunga transporter. Det är positivt ur ett barnperspektiv att gående och cyklister inte behöver korsa trafikerade gator närmast planområdet.

Planförslaget innebär att 22 långsgående parkeringsplatser utmed Markörgatan tas bort och ersätts av en gång- och cykelväg. Ur ett barnperspektiv är det en positiv effekt då fordonstrafiken utmed gatan minskar och bidrar till en mer trafiksäker miljö. En utbyggd gång- och cykelväg som kopplas ihop med övrigt

gång- och cykelnät i omgivningen skapar bättre förutsättningar för barn att ta sig till både förskolan och parken till fots eller med cykel.

## Förutsättningar

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktliga planer

För planområdet gäller kommuntäckande översiktsplan ”Västerås 2026”. Syftet med detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens strategier ”hälsa, välbefinnande och jämlika förutsättningar”, ”enkelt att gå och cykla” och ”balanserad komplettering” i och med att en förskola placeras inom ett befintligt bostadsområde och som kan nås till fots och med cykel.

Samtidigt avviker detaljplanen delvis mot översiktsplanens strategier ”balanserad komplettering” och ”grön och blå identitet” avseende att tillgången till parker och ytor för lek ska säkerställas, samt ”hälsa, välbefinnande och jämlika förutsättningar” avseende tillgång till utemiljöer som inbjuder barn till lek, äventyr och spontanidrott, vilket minskar genom planförslaget.

Den samlade bedömningen är att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

#### Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Delar av marken är idag planlagd för allmänt ändamål (A) samt park eller plantering (ändring av stadsplanen för del av Åkarhagsgatan m.m., fastställd 1974). Norra och östra delen av planområdet är planlagd som allmän plats för park eller plantering respektive gata (ändring och utvidgning av stadsplanen för del av område kallat Norra Haga, fastställd 1958).

När en detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Västerås stad bedömer att detaljplanen inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6 kap. 3 §. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, behöver därför inte upprättas enligt kraven i PBL 4 kap. 34 §.

Detaljplanen kommer att innebära en viss negativ påverkan på miljön då området är en del av en grannskapspark samt rekreativstråk i den här delen av staden. Del av området är utpekad i skyfallskarteringen och en dagvattenutredning har tagits fram. I mark har det inte påträffats någon föroreningshalt som bedöms medföra oacceptabla risker. Barn och vuxna kommer kunna exponeras för den ytliga jorden inom planområdet. Exponeringen av denna bedöms, enligt utredningen, motsvara Naturvårdsverket generella antaganden för KM, exklusive intag av dricksvatten. Även spridningen från halter i jord bedöms motsvara Naturvårdsverkets generella antaganden för KM. Det pågår en kompletterande grundvattenprovtagning då det påträffats olja i grundvattnet. Beroende på vad som framkommer vid provtagningen kan det komma att krävas åtgärder.

Konsekvenserna bedöms sammantaget bli relativt små och därför bedöms detaljplanen inte ge en betydande miljöpåverkan.

En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen.

### Platsanalys

Området utgörs av grannskapsparken Östra Utmarken. Den här delen av parken består av en öppen gräsyta med en gång- och cykelbana som korsar området. Det finns flera större träd, bl a ek, lönn och tall, samt en mindre skogsdunge med både löv- och barrträd. Platsen ligger vid en återvändsgata och längs med en gång- och cykelbana som leder vidare genom parken vilket ger ett lugnt intryck.



Den här delen av parken har ingen möblering eller aktiva ytor utan kan användas på många olika sätt.

Platsen innehåller flera ekosystemtjänster.

## Bebyggelse

### Bebyggelse

Bebyggelsen i omgivningen är uppförd i lameller i tre våningar samt källare/parkeringsgarage. Byggnaderna orienterar sig med gaveln ut mot Markörgatan och skapar ett gårdsrum mellan varje byggnad. På andra sidan Markörgatan vid vändplanen finns en nyare byggnad uppförd i ljus puts och ljust tegel med gula fönsterdetaljer. Byggnaden har en viss förskjutning i fasaden.

### Kulturmiljö

Området omfattas inte av några utpekade kulturmiljövärden.

## Mark och vatten

### Naturmiljö

Det finns en skogsdunge i norra delen av planområdet samt att området innehåller flera större träd.

### Rekreation

Till platsen kommer man till fots eller med cykel. Platsen ligger vid en återvändsgata och har angöring från Markörgatan. Det går en gång- och cykelbana genom området som sneddar över parken och ansluter till parkens huvudstråk. Norr om området går Hästhovsgatan och gång- och cykelbanan ansluter till huvudcykelstråket som går längs denna gata.

Många promenerar, cyklar, rastar hunden och går med barnvagn eller rollator genom det här området och vidare genom parken Östra Utmarken.

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarterna inom planområdet av sandig morän.

## Vattenområden, dagvatten och översvämning

Moränen har i SGU:s kartvisare för genomsläpplighet bedömts ha en medelhög genomsläpplighet, vilket betyder att dagvatten till viss del bedöms kunna infiltrera i mark. Platsen är relativt plan och i mitten av området finns en lågpunkt där vatten samlas vid ett skyfall.



### Teckenförklaring

Plangräns	Lågpunkter (cm)
Naturlig flödesväg	< 20 cm
	20 - 60 cm
	60 - 140 cm

Vattendjup i lokala lågpunkter vid kraftig nederbörd (68 mm, motsvarande ett 100-års regn med 60 minuters varaktighet och klimatfaktor 25 %) (Sweco). Observera att planområdet har utökats sedan dagvattenutredningen togs fram och inkluderar även del av Markörgatan.

## Fornlämningar

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

## Infrastruktur

### Gång-, cykel- och bilvägar

Planområdet angörs via Markörgatan som är en mindre lokalgata (säckgata), cirka 11 meter bred. Norr om planområdet angränsar Hästhovsgatan som är en större lokalgata, vilken Markörgatan ansluter mot i en fyrvägskorsning reglerad med väjningsplikt.

Alla vägar inom planområdet är kommunala. Reglerad hastighet utmed Markörgatan är 30 km/h och Hästhovsgatan är reglerad med 40 km/h.

### Cykelparkering

Det finns inga cykelparkeringar inom området idag.

### Bilparkering

Norra sidan av Markörgatan är försedd med avgiftsbelagd längsgående parkering.

### Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns utmed Malmabergsgatan och Rekylgatan. Från Malmagatan kan linje 4 och 14 nås. På Rekylgatan trafikerar enbart linje 14.

### Teknisk försörjning

Det finns teknisk försörjning utbyggd samt i anslutning till planområdet; vatten- och avloppsledningar, elledningar, fjärrvärme, tele, bredband, avfall.

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för dagvatten, spillvatten och dricksvatten.

## Risker och störningar

### Buller



Trafikbuller ekvivalent nivå

Delen av planområdet som planeras för förskola och förskolegård är inte utsatt för trafikbuller över riktvärden. Området närmast Markörgatan har bullernivåer som är högst 50 dBA. Längs Markörgatan är bullernivån 55 dBA.

### Förorenad mark

År 1901 invigdes skjutbanan på Malmaberg/Haga i Västerås. Enligt den häradsekonomiska kartan från 1907 har det funnits skjutpaviljonger direkt sydväst om planområdet och på ett historiskt flygfoto från 1959 noteras synliga spår av skjutbaneverksamheten. Utifrån flygfotot bedöms det främst vara den norra delen av planområdet som är påverkad av skjutbaneverksamheten.

1959 uppfördes en skolkökspaviljong på Markörvallen 2. Byggnaden uppfördes på betongplintar med prefabricerade betongbalkar. I ytterväggarna eternit. Enligt ritningar fanns kök, ytor för hemvård, tvättavdelning och

omklädningsrum med mera. Bygganden värmdes upp med fjärrvärme. Byggnaden revs 1996. Enligt rivningsplanen avlägsnades allt från platsen och gräsmattan återställdes. Det framgår dock inte av rivningsplanen hur inkommande ledningar till byggnaden slopades.

Utöver detta finns det, enligt länsstyrelsens EBH-stöd, i parkmarken en inert avfallsdeponi för schaktmassor. Objektet är endast identifierat så det finns ingen ytterligare information om objektet. Inert avfall innebär generellt massor med låg risk för spridning, det är dock oklart vad materialet innehåller. I fyllnadsmassor föreligger generellt risk för förekomst av metaller, PAH och PFAS. Enligt länsstyrelsens EBH-stöd ska området kring den före detta drivmedelsanläggningen i korsningen Lugna gatan och Hästhovsgatan ha sanerats till MKM-nivå.



*Flygfoto över planområdet och dess närområde (Lantmäteriet). Undersökningsområdet är inringat med rött och den f.d. drivmedelsanläggningen har markerats med en lila symbol där det står MKM (Länsstyrelsen). (Utdrag ut översiktlig miljöteknisk markundersökning, Structor).*

Inom planområdet förekommer fyllnadsmassor. En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Structor) pågår som visar att det är påträffad halt olja i grundvattnet. En kompletterande grundvattenprovtagning pågår därför och resultat och eventuella rekommenderade åtgärder ska arbetas in i detaljplanen.