



VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

DP 1853



Detaljplan för DEL AV Älgen 1 Skallberget, Västerås

LAGA KRAFT 2019-04-17

2018-10-02, dnr: 2015/347-BN 213

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

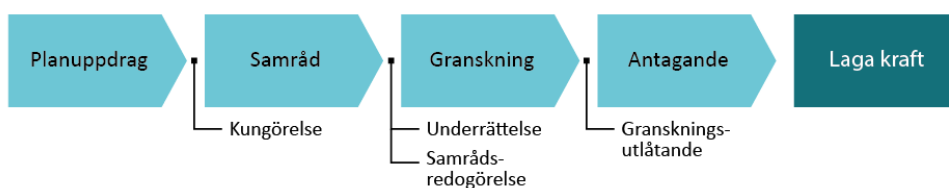
PLANPROCESSEN

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

Utökat förfarande

Detaljplanen har övergått från standardförfarande till utökat förfarande efter starka önskemål från allmänheten utanför sakägarkretsen. Utökat förfarande är aktuellt då detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Efter samrådet görs en samrådsredogörelse som redovisas i samband med granskning. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten. Granskningstiden är också minst tre veckor. Synpunkterna från granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Efter tre veckor vinner beslutet om antagande laga kraft om det inte överklagas.

Utökat förfarande



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Marie Ahnfors Tel: 021- 39 32 94

Postadress:
Stadshuset
Byggnadsnämnden
721 87 Västerås

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

Telefon:
Kontaktcenter: 021 – 39 00 00

TIDPLAN

Beslut om att planförslaget skulle skickas ut på samrådsremiss har tagits av byggnadsnämnden juni 2017. Samråd har skett under juli-september 2017. Efter samrådet har inkomna yttranden sammanfattats i en samrådsredogörelse som redovisats under granskningstiden. Beslut om att planförslaget ska skickas ut på granskning togs i byggnadsnämnden oktober 2018. Detaljplanen blev antagen av byggnadsnämnden i mars 2019.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

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

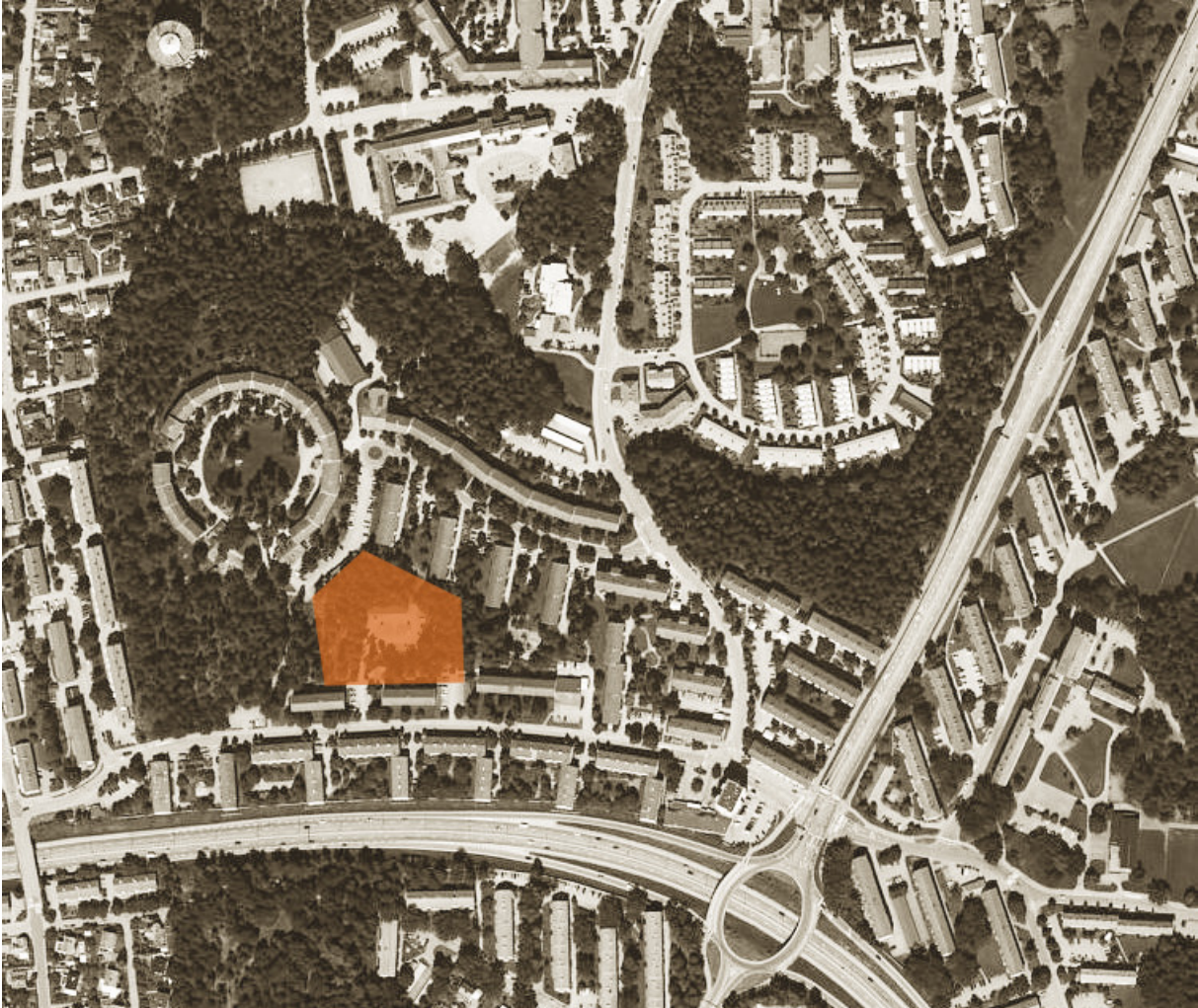
Följande utredningar har tagits fram som underlag för planarbetet. De finns på stadens webbplats www.vasteras.se/planutställningar och förvaras även på byggnadsnämndens expedition och kan beställas därifrån:

- Trafikbullerutredning, WSP, 2016-12-02, rev. 2017-06-02 samt 2018-09-11
 - Dagvattenutredning, WSP, 2017-01-23
 - Kulturmiljöanalys, KMA, White Arkitekter, Stockholm, 2017-02-03, rev. 2017-03-24
 - Social konsekvensbeskrivning, White Arkitekter, Stockholm, 2017-03-14
 - Parkeringsutredning Älgen 1 Rev2, Bostad AB Mimer, 2018-09-08
-

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Planen skapar förutsättningar för att tillskapa ytterligare bostäder. Planen bidrar till intentionerna i Västerås översiktsplan 2026 genom att drygt 70 bostäder tillförs på fastigheten. Samtidigt värnas befintliga grönområden. Ytor för lek och samvaro flyttas för att ge möjlighet till fler att nyttja dem.



Det aktuella planområdet är markerat. Söder om planområdet ligger lamellhus och E18. Norr om planområdet fortsätter Skallberget.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga bostäder. Byggnaderna ska utformas med hänsyn till karaktären och den arkitektoniska nivån på området enligt Kulturmiljöanalys Södra Skallberget, kvarteren Älgen och Björnen 2017-02-03 rev 2017-03-24.

Detaljplanen hanteras enligt Plan- och bygglagen 2010:900.

ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Visionen för området är att skapa fler bostäder utan att inkräkta på kulturmiljön eller den befintliga grönsstrukturen. Genom att placera den nya bebyggelsen i huvudsak på en befintlig parkeringsplats minimeras påverkan på grönsstrukturen samtidigt som fornlämningarna i området inte påverkas.

Placeringen av den nya bebyggelsen innebär också att påverkan på det sammanhållna gaturummet med dess lamellhus blir minimal. Den tillkommande bebyggelsen innebär därför inte något dominerande ingrepp i miljön och möjliggör att den ursprungliga stadsmiljön även fortsättningsvis är tydligt avläsbar.

De två nya byggnaderna ges ett modernt formspråk med inspiration av den befintlig bebyggelse samt den omkringliggande naturen. Formspråket innebär att byggnaderna blir en tydligt avläsbar årsring som bidrar till att berätta om Skallbergets utveckling. De putsade fasaderna med sina dova kulörer bidrar till att de tillkommande volymerna inte uppfattas som dominerande utan snarare smälter in i den omgivande grönstrukturen.



Illustrationskarta visande placering av de två nya byggnaderna samt förslag till placering av miljöbod, parkeringsplatser och cykelparkering. Även förslag på gestaltning och färgsättning, anpassad till den omkringliggande naturmarken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Detaljplanen ligger inte inom något område som utgör riksintresse enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Översiktliga planer

Detaljplanen överensstämmer med Västerås ÖP 2026. Av Västerås översiktsplan 2026, antagen 2012-12-06 är det konstaterat att byggnader, kvarter, parker, gator och torg berättar om stadens historia och att en strategi är att kulturarvet är en resurs när Västerås utvecklas och förändras. De anger att planeringen i Västerås ska ske med utgångspunkt i natur- och kulturmiljövärden som finns i den byggda miljön och i landskapet.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för Södra Skallberget är Dp 1005 som berör Kv Älgen vann laga kraft 1988-10-04. Enligt detaljplanen får fastigheten användas som bostäder. Bostadshuset får ha högst 3 våningar med en maxhöjd på 10,5m. Maxhöjden avser den högsta tillåtna byggnadshöjden. En del av fastigheten är betecknad så att den endast får bebyggas med uthus eller garage.

Övriga berörda gällande planer och program

Stadsbyggnadskontoret i Västerås har ett bevarandeprogram för Västerås stadsbebyggelse som antogs i maj 1985. Programmet avses skapa en grund för framtida värden av bebyggelse i Västerås tätort och togs fram i samarbete med länsantikvarien och länsmuseet. Södra Skallberget är här utpekade som äldre område bland de miljöhänsynsområden som utpekats, gränsdragningen är antagen av kommunfullmäktige. Detta reglerar att inom ett utpekade område som utgörs av värdefull miljö skall särskild hänsyn tas till områdets egenart.

Kvarteret Älgen 1 ingår även i *Det byggda kulturarvet 1950-1960-tal Västerås Tätort*, september 2004, som är en delutredning i översiktsplanen för Västerås tätort Öp 54. I utredningen är området utpekade som värdefull bebyggelsemiljö men att utredningen visar att det skett förändringar i bebyggelsen som är så pass påfallande att det inte längre är meningsfullt att klassificera området som "mycket värdefull miljö" som det är i bevarandeprogrammet från 1985.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2016-06-16 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2016-06-16, § 116, tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Se *Miljöbedömning* under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet omfattar en mindre del av fastigheten Älgen 1, norr om Emausgatan, 300 meter väster om Skallbergsmotet. Platsen är idag till stora delar ianspråktagen för parkering och garage. En mindre del av planområdet består av tallskog.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken ägs av Bostads AB Mimer.

OMRÅDESSTRUKTUR

Fastigheten Älgen 1 är belägen inom Södra Skallberget som karaktäriseras av naturlandskap där bebyggelsen är placerad med respekt för ursprunglig topografi så att både öppna och slutna rum har skapats. Området karaktäriseras av vegetationen som tillsammans med byggnaderna bidrar till de öppna och slutna rummen i landskapet. Marken inom Södra Skallberget skiftar mellan snåriga gräspartier, välskötta gräsmattor, hårdgjord mark och hållmark.

Bostadsbebyggelsen i Södra Skallberget domineras av lameller placerade i olika konstellationer anpassade till naturlandskapet. Sadeltak beklädda med tegelpannor är dominerande i området. Dominerande i området är även inskjutna balkonger samt en låg sockel till källarvåningen. Bebyggelsen utgörs av sparsmakad funktionalism med enkla detaljer i form av olika putsstrukturer som accentuerar bland annat fönster, balkonger och gavlar.

Karaktäristiskt för många byggnader i området är att de genomgått förändringar som gör att den ursprungliga avläsbarheten av de tidstypiska detaljerna har försvunnit. Dessa förändringar avser nya fasadmateriell, ombyggda balkonger, förändrad färgsättning samt tillbyggnad av utanpåliggande hisschakt.



Analys av området Skallbergets struktur och karaktär.

LANDSKAPSVÄRDEN

Förutsättningar

Den mark som ianspråkats för den nya bebyggelsen, med tillhörande parkeringsplatser, utgörs idag i huvudsak av hårdgjord yta som används för parkeringsändamål. Den omkringliggande grönstrukturen utgörs av hällmark bevuxen med äldre tallar.

Förändringar

Endast mindre intrång sker i grönstrukturen förutom att en lekplats anläggs, se nedan. För att minimera påverkan på grönstrukturen utförs lekplatsen i samklang med naturmarken så att även fri lek på hällmarken uppmuntras. Lekredskap placeras utifrån den befintliga topografins förutsättningar.

Lek och rekreation

Förutsättningar

I anslutning till befintlig bebyggelse, i planområdets sydvästra del, finns idag en mindre lekplats bestående av en bänk och några lekredskap för mindre barn.

Förändringar

För att möjliggöra nya parkeringsplatser utan att göra ingrepp i den befintliga grönstrukturen flyttas den mindre lekplats från planområdets sydvästra del till den nordvästra delen. Den nya lekplatsen ges en större yta än den befintliga och åtkomst för boende norr om planområdet möjliggörs. På så vis tillskapas mer lekryta med förbättrad access för fler boende inom Skallberget.



Förslag på utformning av den nya lekplatsen.

MARK OCH VEGETATION

Platsen är idag ianspråktagen med hårdgjord yta för parkeringsändamål. På platsen finns även ett parkeringsgarage i en våning samt ett sophus i en våning. Parkeringsgarage och sophus kommer att rivas för att ge plats åt den nya bebyggelsen. Marken är således redan bearbetad. Enligt Jordartskartan består marken av berg. Viss sprängning kan behövas vid grundläggning.

Geoteknisk undersökning krävs innan bygglov beviljas. Radonsäker grundläggning förutsätts.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller dess närmaste omgivningar. Om misstanke uppstår om förorenad mark i samband med exploatering måste arbetet avbrytas omedelbart och anmälan göras till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

FORNLÄMNINGAR

Kända fornlämningar finns på fastigheten men inte inom det område som planeras att ianspråkta för ny bebyggelse. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

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

BEBYGGELSE

Bostäder

Förutsättningar

Inga befintliga bostäder finns inom planområdet.

NY BEBYGGELSE - PROJEKTBESKRIVNING

Platsens förutsättningar

Tillägg inom befintliga bebyggelsestrukturer måste behandlas med stor omsorg för att respektera befintliga kvaliteter. Skallberget har små delområden som uppfattas olika stora med varierande byggnader inkluderade beroende på vart i området man står. Mellan de olika delområdena och ut från området finns det tydliga stråk som används mer än andra. Delområdena skiljs åt genom stråken, vegetations- och byggnadsfronter som även skapar siktlinjer genom området.

Södra Skallberget har tydliga rörelsemönster genom området eller till och från de noder och målpunkterna som finns i området och utanför. Vissa partier av området känns mer avgränsade än andra, detta på grund av upplevda barriärer eller tätare vegetation. Naturliga element så som branter i landskapet upplevs som strikta fysiska barriärer. På samma sätt kan de områden där det finns tät/snårig vegetation uppfattas som barriärer. I begreppet upplevd barriär ryms även platser där naturmarken övergår i mer privatiserad mark i bostadshusens direkta närhet.



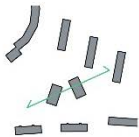
Planområdet sett från norr. Marken är till viss del kuperad med hällmark och uppvuxna tallar. Mellan träden skymtar parkeringsgaraget som rivs för att ge plats åt den nya bebyggelsen, samt parkeringsplatsen som tas i anspråk för bostadshusen.

Ny bebyggelse

De två tillkommande byggnaderna inom kvarteret syftar till att skapa flera små bostäder i form av hyresrätter. Bostäderna gynnar de som är nya på bostadsmarknaden och precis flyttat hemifrån för att studera eller arbeta. Samtidigt finns ett behov av mindre bostäder då singelhushållen ökar.

Genom att tillskapa genomtänkta bostäder med rationellt byggande ökar både områdets attraktivitet och Västerås stads attraktivitet. Samtidigt är det viktigt att inte ge avkall på vare sig boendekvalitet eller arkitektoniska kvaliteter.

De nya byggnaderna byggs i vinkel mot varandra för att minimera risken för insyn samtidigt som ljusförhållandena optimeras. Vridningen mellan de båda huskropparna innebär också att ett nytt gårdsrum tillskapas, för ökad trivsel och trygghet. Fasaderna putsas i dova toner för att smälta in i den omkringliggande naturmarken samtidigt som putsen är en koppling till de befintliga lamellhusen som ligger längst med Emausgatan. På så vis försöker den nya bebyggelsen länka samman den befintliga bebyggelsen med naturmarken. Det förtydligas av lekplatsen i planområdets nordvästra del som leder vidare ut i naturmarken och knyter samman platsen ytterligare med bebyggelsen norr om planområdet.



Sektion sett mot nordväst visande höjderna på den nya bebyggelsen i förhållande till befintlig bebyggelse och vegetation.



Exempel på mötet mellan naturmarken och marken omedelbart nära byggnaderna. Mötet skall behandlas med omsorg för att tillvarata platsens och naturmarkens kvaliteter.

Parkering

Förutsättningar

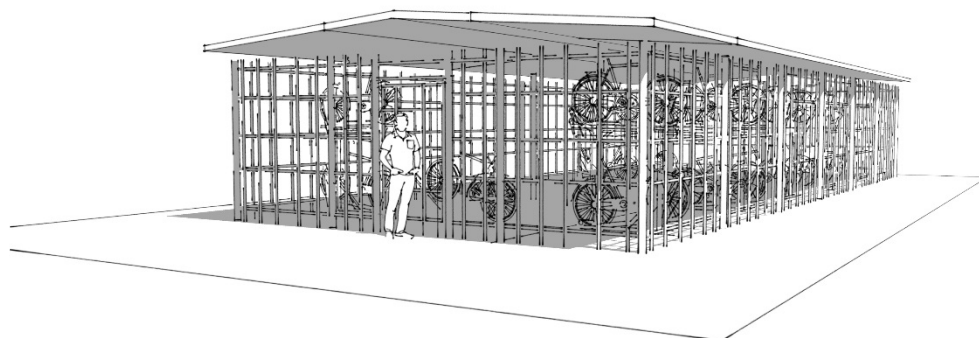
Planområdet omfattar del av fastigheten Älgen 1. På platsen finns idag ett parkeringsgarage och parkeringsplatser som inte nyttjas fullt ut. Av parkeringsutredningen framgår att det inom aktuellt planområde idag finns 45 st parkeringsplatser samt ett garage med 11 st parkeringsplatser. Totalt 56 st parkeringsplatser.

I samband med detaljplanearbetet har Bostads AB Mimer tagit fram en parkeringsutredning för området kring Skallberget. Utredningen omfattar ett större område än just den fastighet som berörs av planarbetet för att ge en samlad bild över parkeringsbehovet och förutsättningarna i området. Resultatet av beräkningarna visar på ett stort överskott på parkeringar på södra Skallberget. Det finns totalt 487 parkeringsplatser till 472 lägenheter.

Förändringar

Det befintliga parkeringsgaraget på platsen rivs och de befintliga parkeringsplatserna flyttas till planområdets södra del, närmare de befintliga in- och utfarterna. Parkeringssituationen på Älgen 1 påverkas genom att ett antal parkeringsplatser försvinner enligt det nya förslaget. Dessa kommer ersättas inom fastigheten Älgen 1 inom maximalt 500 meter från de boende. Därmed påverkas 49 st befintliga parkeringsplatser som behöver ersättas. Det redovisade överskottet på parkeringsplatser inom södra Skallberget visar att det finns goda möjligheter att ersätta de parkeringsplatser som försvinner. Genom detta bedöms att tillräckligt utrymme har tillskapats i planen för att tillgodose såväl bil- och cykelparkering.

Aktuellt planområde räknas som zon 3. Utifrån en samlad bedömning av Teknik och fastighetsförvaltningen på Västerås stad så är det mest rättvisande om beräkningen görs utifrån planerad lägenhetsfördelning. För att beräkna behovet av parkeringsplatser har förslaget bostadshus Folkboende SABO 6405 använts. Det resulterar i totalt 66 st lägenheter med fördelningen 10 st 1 rok, 32 st 2 rok, 12 st 3 rok samt 12 st 4 rok. För de tillkommande bostäderna innebär detta att det ska finnas plats för 42 st bilar, varav 2 st (5%) utgör handikapparkering, och minst 176 st cykelplatser (beräkningstal 1,7 för 1:or, 2,4 för 2:or, 3,1 för 3:or samt 3,8 för 4:or) varav minst 33 st cykelplatser bör vara besöksparkering (0,5/lägenhet) inom planområdet på kvartersmark. Det stora antalet cykelplatser är utrymmeskrävande samtidigt som cykelparkeringarna i största möjliga mån bör vara väderskyddade samt ha möjlighet till ramlåsning. För att minimera intrång i naturmarken, samt tillgodose önskemål om väderskydd, ges möjlighet att bygga cykelparkering under tak.



Exempel på utformning av cykelparkering under tak, där parkering sker i två plan för att öka yteffektiviteten.

Målet är att inom planområdet tillskapa ytterligare några platser än de som krävs för de nya husen. Dels för att kunna möta det bortfall av uthyrda parkeringsplatser som sker på aktuell plats och dels för att skapa en flexibilitet för en annan beräkning av antalet parkeringsplatser av bostäderna till lovskedet om lägenhets-sammansättningen ändras. Totalt föreslagna p-platser inom området är 44 st. Detta innebär 2 st platser utöver vad som beräknas behövas för de nya bostäderna.

Förslag på hur parkeringsplatser för cykel och bil kan förläggas på fastigheten redovisas på illustrationskartan på plankartan.

Offentlig och kommersiell service

I närområdet finns offentlig och kommersiell service i form av bland annat förskolor, skolor och affärer. Kapaciteten på servicen bedöms kunna rymma även nya boende i området. Inom det aktuella planområdet planeras därför inte några ytor för offentlig eller kommersiell service.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

In- och utfart till de nya bostadshusen och den nya parkeringsplatsen sker via befintliga in- och utfarter mot Emausgatan.

Gång- och cykelvägnät

Befintligt gång- och cykelnät är väl utbyggt med kapacitet att serva även tillkommande boenden i området. Behov av förändring av gång- och cykelnätet är därför inte nödvändigt.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är väl utbyggd i området och utbudet av kollektivtrafik är någonting som de boende i området själva anser är en av de stora fördelarna med Skallberget, enligt den utförda sociala konsekvensbeskrivningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga försörjningssystem i form av kommunalt anslutet vatten och avlopp finns som är möjliga att ansluta den nya bebyggelsen till.

Dagvatten

Förutsättningar

Recipient för dagvatten från utredningsområdet är delsträckan av Svartån som går mellan Västeråsfjärden / Mälaren och Skultuna. Möjlighet att ansluta dagvatten till ledning i Emausgatan finns.

Förändringar

En dagvattenutredning har tagits fram av WSP, daterad 2017-01-16. Utredningen anger att i och med att förtätningen sker på vad som idag är en parkering, blir det endast en liten ökning av dagvattenflöden. Det är fortfarande viktigt att minska dagvattenflödet till ledningsnätet och framförallt att införa dagvattenåtgärder som medför rening.

Ett flertal mindre åtgärder föreslås, anpassade utefter de olika delarna inom utredningsområdet. Förslaget inkluderar diken för bostadshusens baksidor och diffus avrinning på gräsmatta på framsidan, samt infiltrationsstråk längs parkeringen. Anslutning av dagvattnet kan ske till ledning i Emausgatan, efter att det passerat de fördröjande och renande åtgärderna.

Med föreslagna åtgärder sker ingen ökning av varken näringsämnen eller metaller. Ingen påverkan från exploateringen i utredningsområdet på halterna i recipienten kommer därför att ske. För att klara extremregn bör fastigheterna placeras med färdigt golv 30 cm över befintlig marknivå.

Uppvärmning

De allmänna krav på energiförbrukning som framgår av Boverkets byggregler, BBR, gäller. Det är dock viktigt att vi successivt minskar användningen av el för uppvärmning. Västerås stad har därför som mål att nya byggnader ska uppföras enligt principerna för lågenergihus. Detta gäller även för tillbyggnader och vid ombyggnation. Som ett led i detta kommer den nya bebyggelsen inom planområdet att anslutas till fjärrvärmenätet.

El, tele, bredband

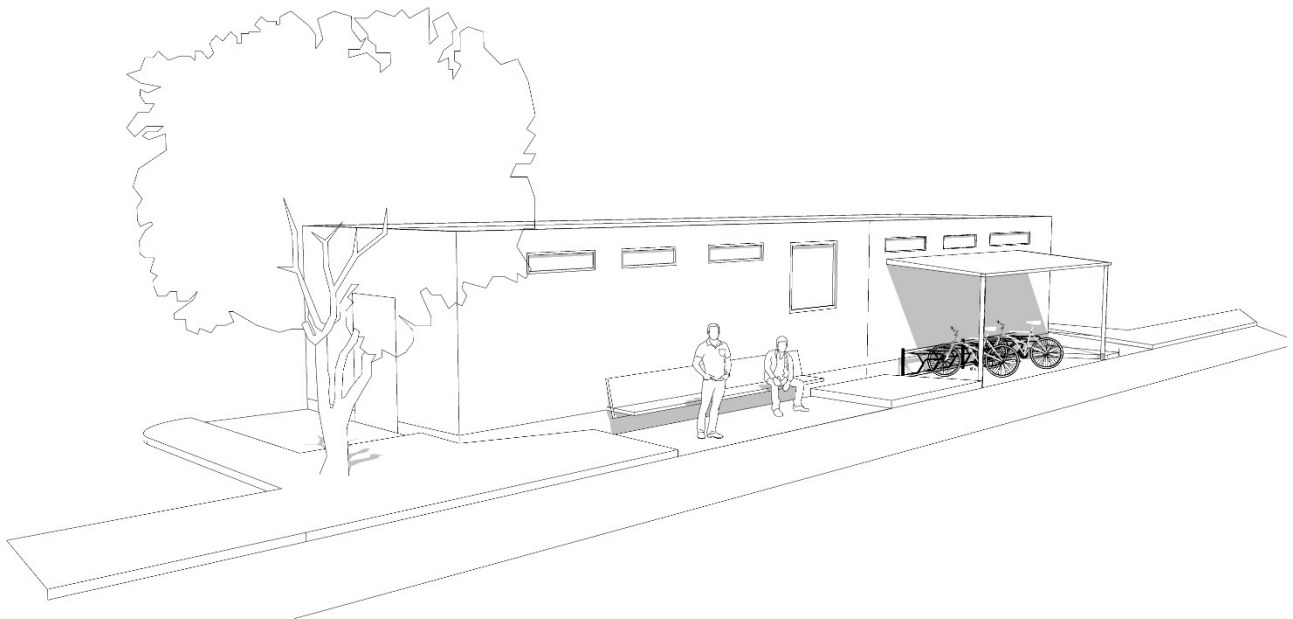
Genom fastigheten går lågspänningskablar som behöver flyttas i och med föreslagen ny bebyggelse. Befintliga försörjningssystem finns som går att ansluta den nya bebyggelsen till. Bredband kommer att dras in i husen med fiber och anslutas till stadsnätet via det kommunala bolaget Fibra.

Närliggande nätstation ligger inom ett område där det finns risk för effektbrist på grund av annan pågående exploatering. Tiden från beställning tills nyanslutning medges kan därför bli lång (år). Effektbehovet för exploateringen och andra påverkande exploateringar behöver klarställas innan djupare analys kan genomföras

Avfall

Förutsättningar

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Planen ska även följa Västerås stads "Råd och anvisningar för avfallsutrymmen och transportvägar". Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering och sorteras inom fastigheten i miljöbod eller underjordsbehållare. Det är bra att planera miljöboden att utöver mat och restavfall även inrymma utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.



Exempel på utformning av miljöbod. För att öka miljöns attraktivitet kan sittbänkar anordnas mot fasaden.

Förändring

Ett sophus, som servat boende i husen söder om den planerade bebyggelsen, rivs för att ge plats åt den nya bebyggelsen. Förutom sophus och/eller miljöbod för de nya boende behöver således avfallshantering för de befintliga boende på intilliggande fastighet lösas. Möjlighet att uppföra en miljöbod skapas.

RESURSHUSHÅLLNING, ÅTERANVÄNDNING

I samband med den planerade byggnationen kan ett fåtal träd behöva fällas. Virke från dessa kan med fördel återanvändas vid byggandet av den nya lekplatsen, för att förstärka kopplingen till den omkringliggande naturmarken.



Genom att använda naturliga material och återanvändning när lekplatsen byggs stärks kopplingen till platsen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet, trygghet

Förutsättningar

En social analys av Skallberget har utförts av White Arkitekter, daterad 2017-03-04. Analysen anger att Skallberget idag dras med ett lite dåligt rykte av människor ”på stan”. Detta rykte ska inte överdrivas, de flesta av de boende verkar trivas bra. Dock finns det all anledning att vilja att människor som bor i området ska trivas, må bra, känna sig trygga och vara stolta över sitt område. De ska känna sig trygga med att besöka olika delar av staden, liksom att besökare ska vara bekväma med att besöka platsen.

Idag finns få anledningar att besöka Skallberget utom ifall man känner någon som bor där. Att skapa positiva identitetsmarkörer som lockar människor från andra delar av Västerås, och som bidrar till engagemang i området är ett sätt att slå flera flugor i en smäll.

Förändring

Behovet av programmerade lekytor och mötesplatser i det offentliga, för unga och gamla är mycket stort i Skallberget. Satsningen på en förbättrad lekplats i ett läge som möjliggör tillgänglighet för fler än de boende inom Älgen 1 kan därmed få positiva effekter. Att stärka det sociala kapitalet är den viktigaste sociala aspekten och utmaningen i Skallberget idag. Genom detaljplanearbetet finns en möjlighet att inte bara bidra med nya bostäder utan även att nyttja processen som en möjlighet till dialog, möten och ett nytt intressant tillägg i det offentliga som nuvarande och nya invånare kan vara glada och stolta över.

Störningar

Riktvärden

I Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) som trädde i kraft den 1 juni 2015 finns bestämmelser om riktvärden för utomhusbuller från spårtrafik, vägar och flygplatser. Förordningen har sedan reviderats under 2017 och ändringarna trädde i kraft 1 juli 2017. Till ändringarna i PBL finns

övergångsbestämmelser som anger att äldre bestämmelser fortfarande ska gälla för mål och ärenden som påbörjats före den 2 januari 2015.

I enlighet med 1 § i förordningen ska tillämpning vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt ske:

1. vid planläggning,
2. i ärenden om bygglov, och
3. i ärenden om förhandsbesked.

För spårtrafik och vägar bör följande värden inte överskridas:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för bostäder över 35 kvadratmeter.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för bostäder på 35 kvadratmeter eller mindre.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om dessa riktvärden ändå överskrids bör:

- Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22-06 inte överskrids vid fasaden. Med ett bostadsrum menas rum för daglig samvaro (utom kök) och rum för sömn.
- Om 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats överskrids bör den inte göra det med mer än 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Ovanstående bestämmelser ligger till grund för att bedöma om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa, som presenteras i 2 kap. 6 a plan och bygglagen (2010:900), är uppfyllt.

Förutsättningar

Fastigheten ligger norr om E18 I båda husen planeras mindre bostäder. Enligt den uppdaterade lagtexten för trafikbullerförordningen (som trädde i kraft 2017-07-01) bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasad för mindre lägenheter inte överskrida 65dBA. Enligt de nya riktvärdena bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasad för större lägenheter inte överskrida 60 dBA. Riktvärdena för större lägenheter beräknas att uppfyllas på samtliga fasader utom på översta våningsplanet på den fasad som vetter mot E18 i det västra huset.

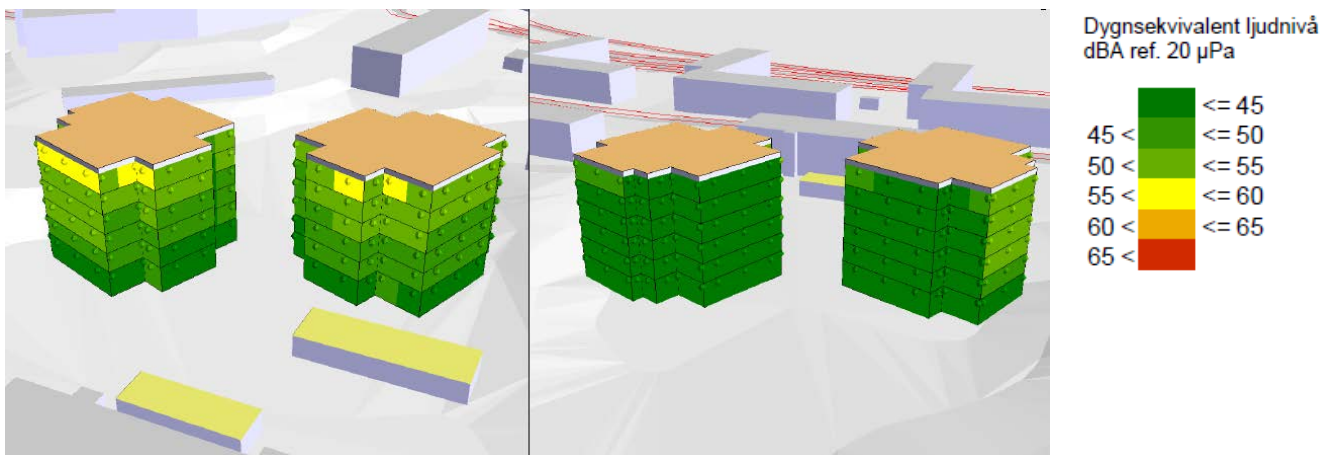
Väg	ADT 2016	ADT 2030	Andel tung trafik [%]	Hastighet [km/h]
E18 efter rondellen (till väster)	54 920	72 466	9	80
E18 kring rondellen och till öster	47 728	62 976	9	80
E18 Avfarter	2793-5813	3685-7670	10-15	80
E18 Rondellen	7036-16453	9284-21709	10	80
Bergslagsvägen	20 000	27 456	12	60
Karlfeldsgatan	2 500-4 000	3 299-5 278	8	40
Nansengatan	1 700	2 243	4	30
Emausgatan	1 700	2 243	6	30
Skallbergsgatan	1 500	1 979	2	30
Dybecksgatan	500	660	2	30

Trafikuppgifter använda i bullerutredningen framtagen av WSP.

Åtgärdsförslag

Riktvärdena för den ekvivalenta och maximala ljudnivån beräknas uppfyllas vid samtliga fasader utom på de översta våningsplanen på båda husen. Här beräknas ljudnivåer som överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå. För att lösa detta kan antingen mindre lägenheter (om högst 35 m²) planeras här då den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 65 dBA, alternativt om lägenheterna blir större så ska planlösningen utformas så att hälften av bostadsrummen vetter mot en bullerdämpad sida. För att åstadkomma detta kan balkonger närmast E18 behöva förses med bullerskyddsskärmar. På så vis kan en större del av långsidornas fasader komma att uppfylla kraven för bullerdämpad sida.

Det finns goda förutsättningar att anlägga gemensamma uteplatser i markplan kring de båda husen då de ekvivalenta ljudnivåerna innehåller 50 dBA och de maximala ljudnivåerna understiger 70 dBA kring de båda byggnaderna. I och med att det går att anlägga en gemensam uteplats i markplan kan det kompensera för eventuella balkonger som riskerar att få ekvivalenta ljudnivåer över 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.



Högsta ekvivalenta ljudnivå på något våningsplan avseende trafik för år 2030, avseende frifältvärde enligt utredning utförd av WSP.

Olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. I anslutning till planområdet finns riskkälla i form av E18 som utgör en högt belastad farligt godsled. Avstånd till ny bebyggelse från E18 överskrider det sedan tidigare bestämda skyddsavståndet om 100 meter. Av denna anledning anser MBR inte att denna riskkälla behöver utredas närmare, dock kan en händelse med farligt gods på E18 ändå komma att påverka människor och miljö inom planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. dvs grupp B2-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 8 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter.

Brandposter finns sedan tidigare inom området. Att kapaciteten är erforderlig på dessa brandposter behöver säkerställas, en utbyggnad av brandpostnätet bedöms ej om motiverad om kapaciteten är tillräcklig.

Skyddsanordningar, skyddszoner

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

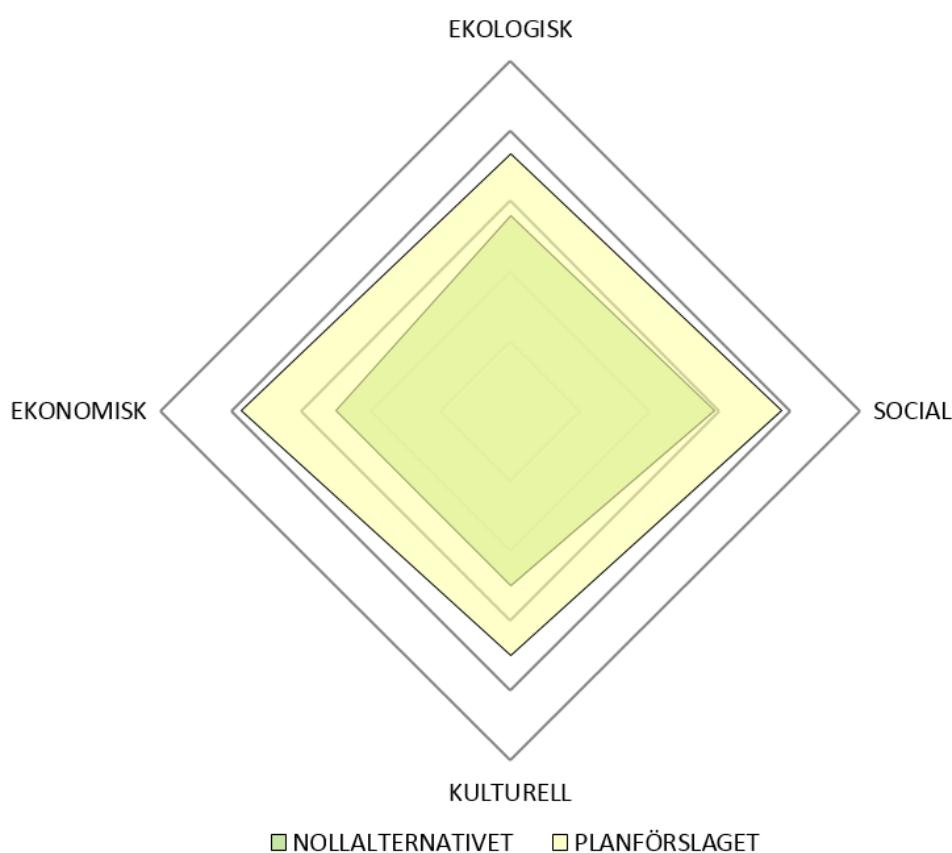
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2016-06-16, § 116, tagit ställning till att detaljplanen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34§. Planens genomförande kommer dock att innebära en påverkan på miljö, vilket beskrivs nedan.

SAMMANFATTNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING HÅLLBARHETSFYRAN

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



Social hållbarhet

Den sociala hållbarheten förbättras främst genom tillskapandet av den nya lekplatsen som knyter samman den befintliga och tillkommande bebyggelsen ytterligare med den bebyggelse som ligger norr om planområdet. Lekplatsen skapar fler tillfällen till möten och bidrar till ett ökat rörelsemönster inom området vilket kan uppfattas som en ökad trygghet.

Ekologisk hållbarhet

Marken används i enlighet med grönstrukturplanens riktlinjer. Det är positivt att endast redan ianspråktagen mark används för den nya bebyggelsen. Intrång i den befintliga grönstrukturen sker därmed inte.

Genom tillskapandet av bostäder inom det aktuella planområdet får fler invånare i Västerås stad möjlighet att bo nära de stora grönområden som finns inom Skallberget vilket är positivt.

Kulturell hållbarhet

Planförslaget respekterar den befintliga kulturmiljön genom att samspela med såväl befintlig bebyggelse som topografi. Stor omsorg har lagts vid de nya byggnadernas gestaltning för att anpassa dem i så hög grad som möjligt till miljön för att uppnå en god helhetsverkan samtidigt som arkitekturen upplevs som samtida.

Sammantaget ökar upplevelsen av det fysiska rummet. Området kommer att bli mer lättöverskådligt, med fler landskapsrum att vistas i och ökade kontaktstråk. En ambition är att genom tillskotten i miljön väva in symbolen av en älgklöve för att bidra till att stärka områdets identitet.

Ekonomisk hållbarhet

Förändringar inom området i form av upprustningar och tillkommande lekplatser gör det mer attraktivt för allmänheten. Det gynnsamma läget med en ett väl utbyggt och fungerande kollektivsystem samt ett väl utbyggt nät av gång- och cykelvägar innebär att de investeringar som gjorts inom infrastrukturen nyttjas väl.

I anslutning till planområdet finns utbyggt nät för kommunalt vatten och avlopp. Marken som kommer att bebyggas med nya bostadshus är redan bearbetad. Sammantaget innebär det gynnsammare exploateringskostnader.

Samlad bedömning

Den nya bebyggelsen inom planområdet bidrar till stadens attraktivitet och ökar den upplevda tryggheten i området. Att förtäta redan bebyggda områden är ofta positivt ur ett ekonomiskt perspektiv men kan riskera att förstöra kulturmiljöer och ekologiska värden. Den nu föreslagna exploateringen tar hänsyn till både kulturmiljön och de ekologiska värdena och syftar till att stärka platsens identitet utan att göra intrång.

MILJÖKVALITETSNORMER

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5). Enligt Västerås stads handlingsplan för utomhusluft (antagen 2013) ska samtliga ämnen som redovisas i handlingsplanen och som har tröskelvärden vara under den övre utvärderingströskeln senast år 2020. Genomförandet av planen bör inte medföra att de gränsvärden som satts i Västerås handlingsplan för utomhusluft överskrids.

Vattenförekomster

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att området är fritt från markföroreningar och att lämpliga åtgärder för rening av vägdagvatten genomförs.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATIONSFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år. Under den tiden finns rimliga möjligheter att genomföra detaljplanen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom planområdet ingår inte någon allmän platsmark, det finns därför inget kommunalt huvudmannaskap.

Byggherren ansvarar för planens genomförande och bekostar all utbyggnad (såväl byggnader som nödvändig infrastruktur) inom kvartersmark. Mälarenergi anvisar förbindelsepunkter.

Avtal

Bostads AB Mimer har tecknat planavtal med Stadsbyggnadskontoret.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten ägs av Bostads AB Mimer som kommer behålla fortsatt ägarskap. Någon fastighetsbildning är därför inte aktuell.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Bostads AB Mimer äger även omkringliggande fastigheter. De som berörs av åtgärderna i planen är därför främst boende inom Bostads AB Mimers bostadsbestånd. Eftersom intrång inte görs i grönstrukturen bedöms påverkan vara minimal. Eventuellt kan boende med tillgång till parkeringsgaraget uppleva att miljön försämras genom att garaget inte ersätts med något nytt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av Bostads AB Mimer. Avtal har upprättats mellan Västerås stad och Bostads AB Mimer avseende kommunens kostnader för planläggning. Planavgift i samband med bygglov ska därför inte tas ut.

Byggherren ansvarar för och bekostar projektering och utförande av byggnader, gemensamma ytor, ledningar och andra anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för exploaterings genomförande. Byggherren ansvarar för att bekosta eventuell förtätning av brandposter. Förtätningen ska ske i samråd med Mälardalens brand- och räddningsförbund samt Mälarenergi.

BEDÖMNING AV BYGGNADSHÖJD

Avseende byggnader med en komplex volymsammansättning, likt den planerade hustypen Folkboende 6405, kan precisering av bedömning av byggnadshöjd vara till hjälp vid en bygglovsprövning. Preciseringen är utformad som ett komplement till redan gällande definition i 1 kap 3 § Plan- och byggförordningen (2011:338).

Gällande byggnad av typ Folkboende 6405 ska entréfasad användas som beräkningsgrundande sida vid fastställande av byggnadshöjd. Byggnadsdelar som sticker ut från fasadliv mer än 2 meter ska bedömas som en egen, mätbar byggnadskropp.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning, inklusive pålning för nya byggnader, ska ske på sådant sätt att skador eller sättningar på intilliggande fastigheter inte uppstår. Byggprocesser ska ske på sådant sätt att intilliggande mark- och vattenområden inte negativt påverkas, varken under eller efter åtgärden.

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, samt kablar för el och kommunikation, ska ske i samråd mellan byggherren, Teknik och Fastighetsförvaltningen och Mälarenergi AB. Alla anläggningar och ledningar inom kvartersmark ska anläggas enligt vedertagen kommunal standard. Flyttkostnader av befintliga ledningar och kablar bekostas av byggherren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av White Arkitekter AB i Stockholm genom planhandläggare Annika Andersson och planritare Lovisa Kihlberg. Från Stadsbyggnadsförvaltningen har planarkitekt Marie Ahnfors varit handläggare. Planen har även tagits fram i samarbete med representanter Bostads AB Mimer, Mälarenergi, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Kommunala lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen och Sociala nämndernas förvaltning samt Barn- och utbildningsförvaltningen. Underlag till detaljplanen samt illustrationer har arbetats fram av White Arkitekter AB. Utredningar har utarbetats av White Arkitekter AB i Västerås samt Örebro och WSP i Uppsala.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Marie Ahnfors
Planarkitekt

Annika Andersson
Planhandläggare
White Arkitekter AB