VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

**DP 1797**

# Detaljplan för

# Öster Mälarstrand, etapp 3

# Västerås

2014-11-11, rev 2015-02-10, dnr: 2012/80-BN-213

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

# PLANPROCESSEN

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under samrådsskedet för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten. I antagandeskedet antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.

Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

# TIDPLAN

*Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Beslut om att planförslaget ska skickas ut på granskning har tagits av byggnadsnämnden 20 november 2014. Granskningstiden avslutades den 12 januari 2015. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i april 2015.*

# HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning, MKB (SWECO Environment AB, 2014-11-11)

Följande utredningar har tagits fram som underlag för planarbetet. De förvaras på byggnadsnämndens expedition och kan beställas därifrån;

- Dagvattenutredning (SWECO Environment AB, 2014-08-07)
- Bullerutredning (SWECO Environment AB, 2014-05-22)
- Övergripande riskbedömning (WSP, 2014-09-09)
- MKB Öster Mälarstrand, Västerås (SWECO VIAK AB, 2007-06-13)

## ILLUSTRATIONER

Alla illustrationer är gjorda av ÅWL Arkitekter AB, utom kartan på sid 3 (Stadsbyggnadskontoret) och kartan på sid 19 (från MKB:n, SWECO Environment AB).

Hans Larsson
Tel: 021- 39 12 54

Postadress:
Stadshuset
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

E-post:
stadsbyggnadsforvaltning@vasteras.se

Hemsida: www.vasteras.se

Telefon:
Växel: 021 – 39 00 00

# PLANBESKRIVNING

## SAMMANFATTNING

Planen skapar förutsättningar för att förverkliga en viktig del av Västerås Mälarstaden. Läget vid den västvända kajen vid Kraftverkshamnen, Notuddsparken och närhet till Kokpunktens aktiviteter, ger platsen unika förutsättningar. Kajpromenaden (Notuddskajen) kan bli ett attraktivt och aktivt stråk för alla Västeråsare. Planen ger byggrätter för ca 700 lägenheter, olika verksamheter, en förskola och ett gemensamt parkeringshus.

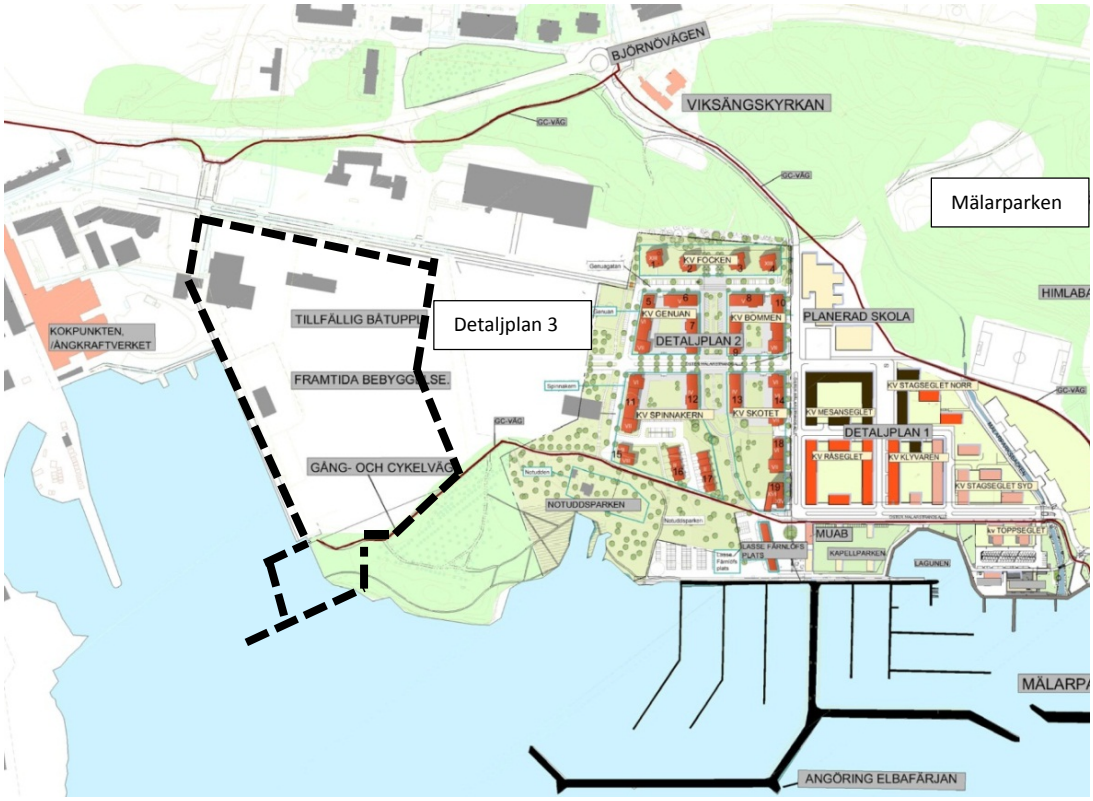
## SYFTE

Planen syfte är att fullfölja intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Centrala Mälarstranden, genom att pröva lämplig omfattning och inriktning för den blivande bebyggelsen, med i huvudsak bostäder och inslag av inte störande verksamheter.

## PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

### LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget öster om Kokpunkten och Kraftverkshamnen och det är ca 5,7 ha stort. Planområdet visas som en streckad svart linje på bilden här nedanför.



## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Huvuddelen av planområdet (Västerås 1:141) ägs av Mälarstrandens Utvecklings AB (MUAB). En stor del av kajen ägs av Västerås kommun, liksom småbåtshamnen och Notudden. En liten del av planområdet ägs av Kokpunkten Fastighets AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### *Västerås Översiktsplan 2026*

”Öster Mälarstrand har länge varit vårt viktigaste förnyelseområde och en förutsättning för förverkligandet av Västerås Mälarstaden. Kommande etapp på Öster Mälarstrand ska bli vårt första hållbara teknik- och miljöstadsdel”. Se vidare under rubrik *Hållbar stadsdel* på sid 15.

### *Fördjupad översiktsplan för Centrala Mälarstranden, ÖP 56*

Planområdet ingår som i en del av i den fördjupade översiktsplanen för Centrala Mälarstranden. Den föreslagna markanvändningen överensstämmer till stora delar med översiktsplanen. Den angivna grundstrukturen för bebyggelsens höjd har delvis frångåtts, genom att detaljplanen generellt föreslår en högre exploatering.

### *Detaljplan*

Hela planområdet är tidigare planlagt, genom detaljplan för Kv. Notudden, båtuppläggning mm, antagen i juni 1996, Dp 1281.

### *Strandskydd*

Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet. I detaljplan föreslås att strandskyddet ska återinträda inom vissa delar, se under rubrik *Upphävande av strandskydd*, sid 19.

### *Planuppdrag*

Byggnadsnämnden beslutade 2013-08-29 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

### *Bedömning av miljöpåverkan*

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

## MARK OCH VEGETATION

### *Mark och byggnader*

Markanvändningen inom planområdet är idag i huvudsak båtanknuten, med båtuppläggning, båtservice i mindre skala, samt olika upplag. Kraftvershamnen fungerar som småbåtshamn och Notuddsparken är nyligen iordningsställd till ett attraktivt parkområde.

Marken är i stort helt plan och den består av uppfylld mark som belagts med grus och asfalt.

Vid markundersökningar har olika föroreningar, såsom bly och zink, konstaterats förekomma i halter som kan utgöra en risk både för den lokala miljön och för människors hälsa. Den pågående miljötekniska markundersökningen inom planområdet kommer att klargöra och ligga till grund för omfattningen av saneringsåtgärderna på platsen. Saneringen kommer att genomföras till en nivå där markföroreningarna inte längre bedöms medföra några negativa konsekvenser för människors hälsa eller miljön. Se vidare planens MKB.

Kajen vid Kraftverkshamnen är uppbyggd för att klara stora laster och dess konstruktion sträcker sig drygt 20 meter in från kajkanten.
I dagsläget finns bara en byggnad kvar i området. Denna ska rivas inom den närmaste tiden.

### *Risk för översvämningar*

Enligt riktlinjerna i Västerås Översiktsplan 2026 ska ny bebyggelse lokaliseras så att den klarar angivna nivåer för översvämningsrisk, det vill säga 1, 5 m över Mälarens medelvattennivå och motsvarar den nivå som med god marginal överstiger den vattennivå som i genomsnitt beräknas inträffa vart 100 år, den så kallade 100-årsnivån. (Normalvattenståndet i Mälaren är + 0,83, vilket innebär en marknivå om minst + 2,33, RH 2000). Se vidare MKB och Dagvattenutredning

Enligt den särskilda dagvattenutredningen, rekommenderar Länsstyrelsen att sammanhållen bostadsbebyggelse placeras ovanför nivån för högsta dimensionerande flöde, vilket idag motsvarar nivån + 2,85. I detaljplanen föreslås samtliga byggnaders bottenvåning ligga över denna nivå.

## GATOR OCH TRAFIK

### *Gatunät*

Planområdet angörs i första hand från rondellen på Björnövägen och vidare via Öster Mälarstrands allé.

### *Gång- och cykelvägnät*

Det primära cykelstråket i anslutning till planområdet är det befintliga på södra sidan av Björnövägen. Sekundära cykelstråk är dels det längs Öster Mälarstrands allé och dels det som går genom Notuddsparken, via kajen vid Kraftverkshamnen, förbi Kokpunktens entré och vidare till Lillåudden. För det sekundära stråket vid Öster Mälarstrands allé föreslås en förlängning genom Kokpunktens område (utanför planområdet), norr om Kunskapsskolan och vidare söder om Hahrs radhus, med anslutning till den nyligen iordningsställda gc-vägen längs Gasverksgatan och Kungsängsverket. Denna sträckning har utformats i samarbete med Peab Kokpunkten, liksom sträckningen förbi Kokpunktens entré, så att dessa blir så trafiksäkra som möjligt.

### *Kollektivtrafik*

VL:s stomlinje 2 trafikerar Björnvägen. Avståndet dit från planområdet varierar mellan drygt 100 m till drygt 500 m. För att öka tillgänglighet inom Öster Mälarstrand har diskuterats en busslinje för kompletteringstrafik på Öster Mälarstrands allé, med inga beslut finns tagna kring detta.

### *Torget vid Kokpunkten*

Det framtida utseendet på den stora öppna ytan vid Kokpunkten, kan inte redovias i dagsläget. Peab Kokpunkten har preliminärt angett platsen som ett torg med ”multitorgsfunktion med möjlighet till temporära utställningar/event och plats för scen”. Det beskrivs också som att ”torg/parkytan ska ha en koppling till Kokpunktens fastställda story/berättelse. En koppling kan vara ett *ute science center*”.

Illustrationen på sid 7, visar schematiskt en utformning av torget. I den östra delen föreslås en parkering, vilken bland annat kan bli en resurs för besökande till kajpromenaden och för båtägarna.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet kan anslutas till befintliga försörjningsystem. Utbyggnaden kräver en förstärkning av elnätet och därför föreslås en nätstation i området, se plankarta och illustration.

Befintlig dagvattenledning genom området måste ges en ny sträckning. Förslag till dagvatten-hantering redovisas på sid. 17. En särskild Dagvattenutredning har gjorts för planområdet.

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads Renhållningsordning, antagen av Kfm 2014-06-04. Närmaste återvinningscentral för grovavfall och farligt avfall finns vid Ängsgärdet.
Se vidare under rubrik Avfallshantering, sid 18.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### *Störningar*

I den särskilda MKB:n redovisas störningar från trafikbuller och förslag till åtgärder. Förutom störningar från trafik, behandlas risk för störningar från närliggande verksamheter; Poståkeriets verksamhet på fastigheten Förseglet 1 kommer dock inte att vara kvar vid tidpunkten för planens genomförande. Enligt uppgift från företaget kommer verksamheten att flytta, troligtvis under 2015. Fastighetsägaren NCC har ansökt om planläggning för bostäder på fastigheten. Utblås från Kokpunktens ventilation kommer att placeras på den sida av byggnaden som vetter västerut, bort från planområdet. Enligt PEABs bedömning kommer ventilationsbuller från Kokpunkten inte att påverka bullernivåerna inom planområdet i någon betydande omfattning. Se vidare i MKB:n.

### *Olycksrisker*

*Riskinventering*: Inom planområdet planeras inte några verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Utanför planområdet finns flera riskkällor som kan påverka planområdet; Björnövägen är en sekundär led för farligt gods, på fastigheten Gastuben 5 hanteras brandfarlig vara, liksom på Kungsängsverket.

En Övergripande riskbedömning har gjort med anledning av dessa rikskällor. Se vidare under Risker på sid 18.

### *Förutsättningar för räddningsingripanden*

*Framkörningstider:* Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, förskola, centrumbebyggelse, så kallad B2-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid, som i detta fall är 8 minuter, överskrids inte.

*Brandvattenförsörjning:* Planområdet ska, enligt kommunalt handlingsprogram brandvatten-försörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter. Närmaste befintliga brandposter ligger på avstånd som överstiger detta och därför bör nya brandposter förläggas inom planområdets södra del.

### *Lek och rekreation*

En större stadsdelslekpark kommer att anläggas i det gröna stråket, mellan etapp 2 och 4, ca 200-300 meter från blivande bostadskvarter. Inom Notuddsparken och Mälarparken finns goda möjligheter till rekreation. Avståndet till Mälarparken är ungefär 400 meter.

# PLANFÖRSLAGET

## STADSDELEN ÖSTER MÄLARSTRAND

Exploateringsområdet Öster Mälarstrand utvecklas etappvis av Mälarstrandens Utvecklings AB (MUAB). De två första etapperna innehåller sammanlag ca 1100-1200 lägenheter. Denna etapp 3 innehåller ca 700 lgh. Etapp 4 ligger öster om den här etappen och beräknas innehålla 400 till 500 lgh. Återstående etapp inom Öster Mälarstrand utgörs av kv. Förseglet, vilket ägs av NCC Boende AB.

Avtalet mellan Västerås stad och MUAB innebär att JM AB och Peab Bostad AB får hälften av byggrätterna inom området och att Västerås stad fördelar hälften av byggrätterna på övriga aktörer på bostadsmarknaden.

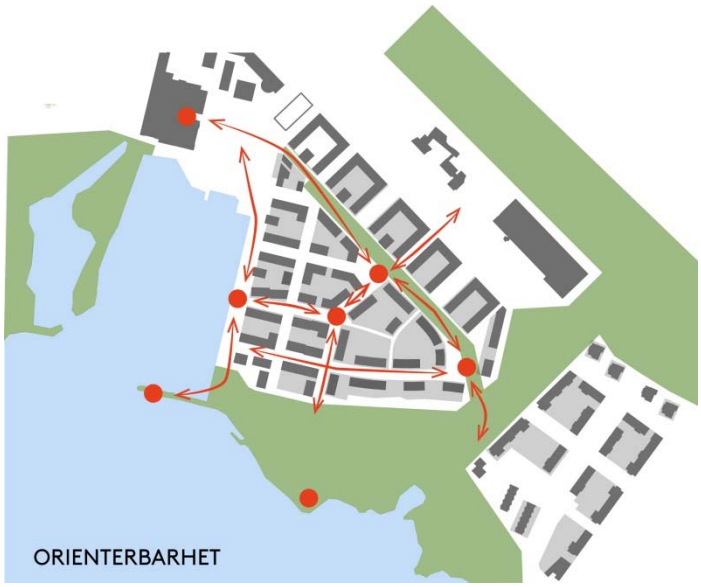
*Perspektivet visar etapp 3 med illustrerade bostadshus. Etapp 4 redovisas mer schematiskt med byggnadsvolymer.*

## PLANOMRÅDET - ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Inom planområdet planeras för ca 700 lgh i tolv olika kvarter, som kan delas upp i mindre fastigheter och exploateringsenheter. Se stadsplaneillustration på sid 9.

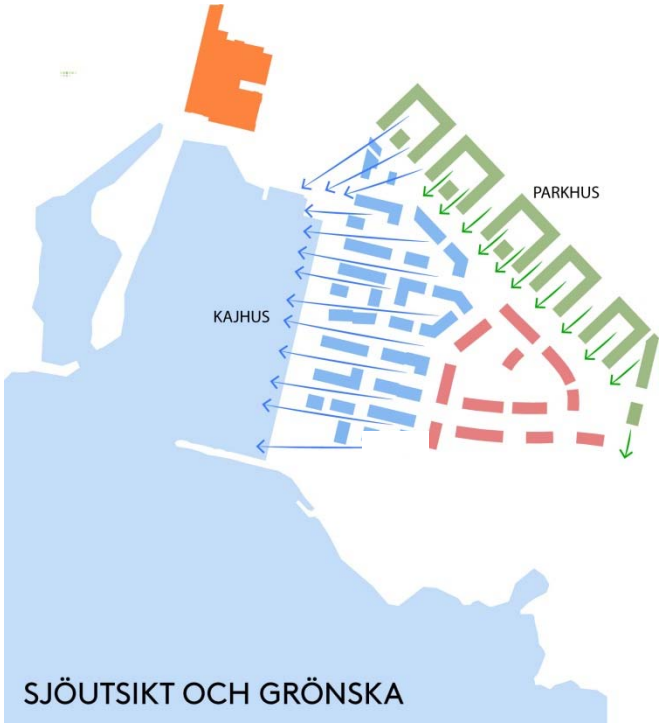
Den övergripande stadsbyggnadsidén beskrivs av ÅWL arkitekter;

”Vi kallar etapp tre för Kajstaden. Kajen, Kraftverkshamnen och närheten till Kokpunkten är stadsdelens huvudtema. Kvarteren är stadslika, men uppbrutna för att släppa in ljus och för mer utsikt. Skalan är viktig för trivseln i gaturummen, därför blandas lite högre lameller med mindre punkthus. Vi kallar punkthusen för Kajstadens ädelstenar och de föreslås få lite extra omsorg i material och gestaltning.”




***Orienterbarhet***

*”Stadsdelen byggs upp kring länkande huvudstråk med siktlinjer som sammanbinder olika platser och målpunkter, man rör sig från plats till plats och leds hela tiden vidare genom staden. Variation i byggnaders höjd och karaktär samt gatornas olika utformning gör rörelserna intressanta och man har lätt att orientera sig”.*




***Sjöutsikt och grönska***

*”Planförslaget utgår ifrån platsens unika läge vid den gamla industrimiljön, Kraftverkshamnen och Notuddsparken.* ***Kajhusen*** *orienterar sig mot hamnbassängen och eftermiddagssolen. Här betonas vattenutsikten och husen föreslås få en egen karaktär som förhåller sig till industrimiljön.* ***Parkhusen*** *ligger längs Öster Mälarstrands allé och öppnar sina gårdar mot sydväst och ett Parkstråk. Mellan gårdarna och parkstråket finns ingen biltrafik.*

*I stadsdelens sydöstra del (inom etapp 4) ligger husen inbäddade mellan parkstråket och Notuddsparken. På utvalda platser i stadsdelen placeras högre hus som fungerar som noder i området tillsammans med Kokpunktens mäktiga gestalt”.*

”Hela stadsdelen är uppbyggd av tydligt definierade kvarter som skiljer på vad som är privat och offentligt. Öppningar i kvarteren bjuder staden på grönska, skapar kontakt mellan gata och gård och ger goda utsikts- och ljusförhållanden för bostäderna. Gaturummen som uppstår mellan husen har olika karaktärer. Man rör sig i sekvenser av rum längs siktlinjer mellan olika platser.”

### *Namnsättning*

Detaljplanens illustrationsplan, i mindre skala på nästa sida, visar de föreslagna namn på gator och platser som används här i beskrivningen.

***Stadsplaneillustration***

## ALLMÄNNA PLATSER

### *Notuddskajen, med hamnbassängen*

Den västvända kajen nära Kokpunktens aktiviteter och småbåtshamnen har alla möjligheter att bli en plats att flanera på för fler än de boende på Öster Mälarstrand – ett nytt attraktivt ”vardagsrum” för alla Västeråsare. Själva kajen behålls i höjd och läge, men beläggs med ett nytt ytskikt i ett spännande mönster. Illustrationen på nästa sida visar att detta kan göras exempelvis så att mönstret visar morsetecknen för en strof av Tomas Tranströmer - ”att förtrollas ingenting är enklare”. Kajen ”möbleras” med sittbara träkonstruktioner för soliga pauser, med utblick mot båtliv och Mälaren.

Illustrationen visar två bryggkonstruktioner, dels i den norra delen och ”runt hörnet”, mot Kokpunkten och ”Kraftverkstorget” och dels vid strandpartiet mot Notuddsparken. Träbryggorna utformas som pontonbryggor, med ramper så att de blir tillgängliga för alla.

På fyra ställen på Notuddskajen ges möjligheter för mindre byggnader med olika verksamheter. På plankartan markeras dessa med *C = Centrumändamål; butiker, restaurang/café, föreningslokaler, båtförråd, toalett/avfallshantering mm.* Byggnaderna får uppföras i högst en våning.

Notuddskajen planeras som en *Gångfartsgata*, och har också getts denna beteckning på plankartan. Detta innebär att all bitrafik sker på de gåendes och cyklandes villkor. Hela Kajpromenaden har en enhetlig beläggning, men ”möbleras” med mindre byggnader och sittplatser. För att minimera biltrafiken på kajen föreslås några åtgärder;

- De tre boendegatorna mot kajen avslutas med en vändplan. Dessa utformas som en integrerad del av Notuddskajen. Se planillustration och illustration här nedanför.
- Kajpromenaden ”möbleras” med byggnader, sittmöbler och träd, på ett sådant sätt att trafikmönstren styrs och att hastigheten minimeras. (Maxhastigheten på Gångfartsgatan är 30 km/h).

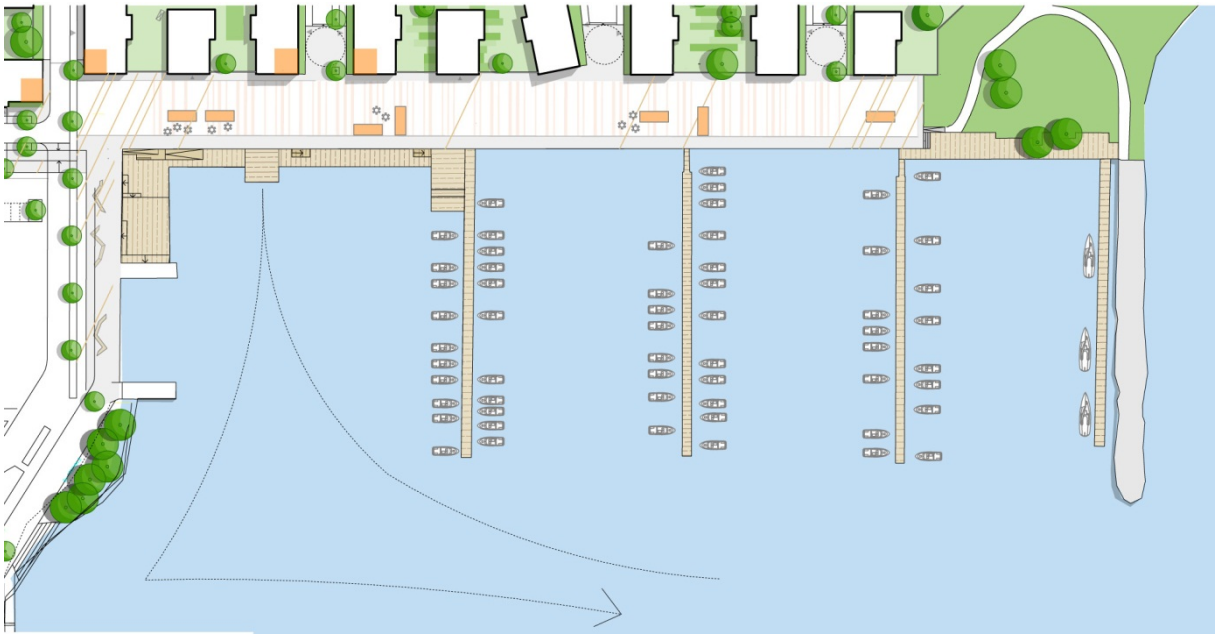
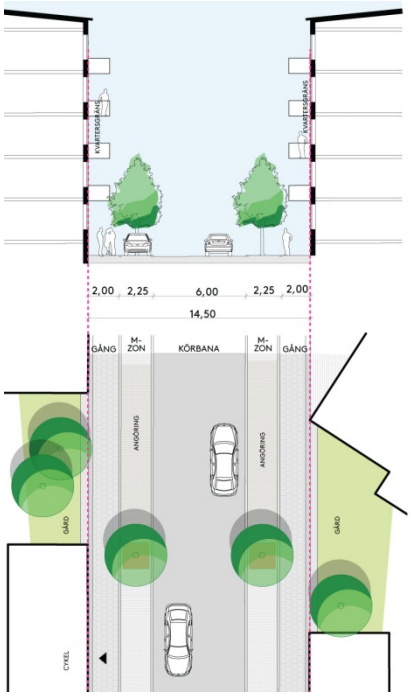


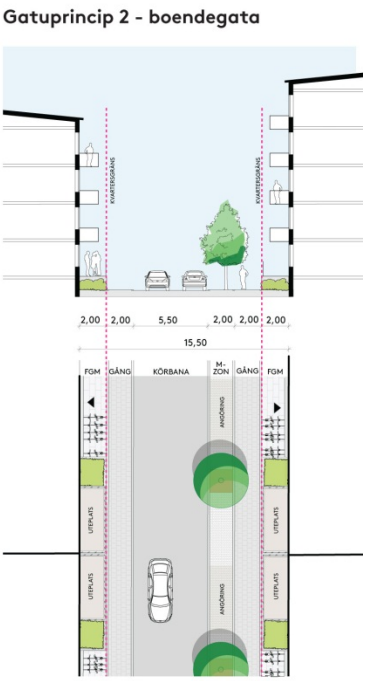
*Illustration Notuddskajen*

Småbåtshamnen behålls som idag och kan utvecklas, genom att befintliga pontonbryggor förlängs för att ge plats åt fler båtar. Planillustrationen visar ett möjligt ”körspår” för att kunna angöra med ex. Elbafärjan. Det planeras inte för utökade ”reguljära” turer med Elbafärjan, men bryggan kan användas för ”abonnerade” turer.

### *Gator och torg*

Gatustrukturen består i princip av två typer av gator; Infartsgata och Boendegata. Se bild på nästa sida. Sektionerna visar också var gränsen går mellan kvartersmark och gatumark.




*Den vänstra bilden visar principen för Infartsgata och den högra för Boendegata.*

### *Parkstråket*

”Parkstråket kopplar samman Kokpunkten/Kokpunktstorget med bebyggelsen i öster och erbjuder en gen och trygg transport för framför allt de gående. Stråket skapar identitet och kvaliteter för bostäderna i Parkhusen. Det är en fortsättning av grönskan på gårdarna och kan nås utan att korsa trafikerade vägar”, särskilt värdefullt för förskolan som föreslås placeras i det mellersta av kvarteren mot stråket. ”Parkstråket är en enklare vardagspark; här kan man sitta ner med en bok, rasta hunden och leka med barnen”.

### *Sirentorget*

”Torget ligger centralt i området och utgör en av stadsdelens noder. Här delar sig vägen och man kan välja att gå mot Kokpunkten, Kajpromenaden, Notuddsparken eller Lasse Färnlöfs plats”.

*Illustration Sirentorget*

### *Notuddsparken*
En mindre del av Notuddsparken (och Kraftverkshamnen) ingår i detaljplanen och ges beteckningen PARK (resp. Småbåtshamn), eftersom denna del idag utgörs av kvartermark enligt gällande detaljplan.

## NY BEBYGGELSE

### *Bostadskvarter*
”Kvarteren är väldefinierade mot omgivande gator med en tydliget mellan det privata och det offentliga. Öppningar i kvarteren bjuder staden på grönska, skapar kontakt mellan gata och gård och ger goda utsiktsförhållanden för bostäderna. Det stora rummet upplevs från det mindre, skyddat från vindar.

De barnvänliga gårdarna är utformade med varierande karaktär och vänder sig mot väster för fina solförhållanden. Lägenheterna har sjöutsikt eller utsikt mot grönska. Gårdarna, som är upphöjda ca en meter ovan gatorna, har en låg mur som markerar en tydlig gräns mellan offentligt och privat. Här finns sittplatser och ytor för lek och odling”.

På flera gårdar föreslås cykelförråd i en våning, som också förstärker gårdsrummet mot gaturummet.

Kajhusens kvarter innehåller 50-70 lägenheter. Parkhusens kvarter innehåller 90-100 lägenheter. Kvarteren kan delas upp i mindre etapper om 30-50 lägenheter.

Bebyggelsen har en grundstruktur om 4 till 5 våningar. Mot Öster Mälarstrands allé föreslås husen i 6 våningar. För att ge en variation i skala, föreslås på tre platser högre punkthus i 8 våningar. Se planillustrationen.

De flesta lägenheter har genomgående planlösning och hörnlägenheterna har fönster åt två eller tre håll.

De flesta bostadshusen föreslås få branta sadeltak, som ger området sin särskilda karaktär. Mot Kraftverkshamnen och Kajpromenaden (Notuddskajen) illusteras (se perspektiv sid 1 och sid 10) husen även med asymmetriska tak, vilket bildar en karaktäristisk profil för området. Denna profil är en så viktig del av gestaltningsidén för området, att alla hus mot kajen ges en särskild planbestämmelse; *f1 = Tak ska utformas med asymmetriska branta sadeltak, enligt illustrationer i planbeskrivning. Takfönster och takkupor får anordnas.*

De branta taken, varav många i söderläge, ger också särskilt goda förutsättningar för solenergi.

### *Flexibla byggrätter*
Byggrätterna inom kvarteren anges på plankartan för respektive byggnadskropp som en ”byggruta”. På plankartan är denna ”byggruta” utformad med marginal för att ge flexibilitet vid den kommande projekteringen, för antal lägenheter per trapphus och för olika lägenhetsstorlekar. Det föreslås alltså inte några exploateringstal eller någon i siffror angiven byggnadsarea inom ”byggrutan”. Generellt kommer dock de flesta bostadshusen bli smalare än vad ”byggrutan” anger på kartan.

### *Överbyggnad gårdar*

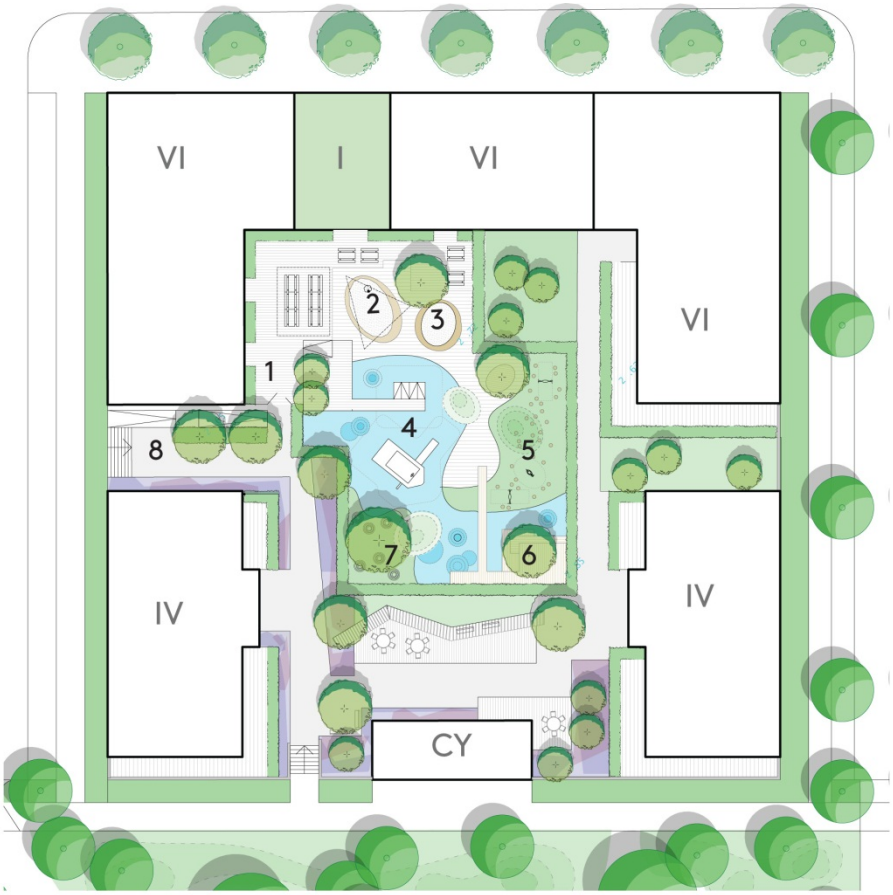
Planen ger generellt möjlighet till överbyggda gårdar. För att gårdarna ska få den gröna karaktär som illustreras, kompletteras planbestämmelsen; *Marken för byggas under med planterbart och körbart bjälklag,* med texten; *Bjälklaget ska vara så konstruerat att det klarar en överbyggnad om 60 cm, varav minst 45 cm växtbädd.*

### *Verksamheter*

Planillustrationen visar olika lägen (orange fyrkanter) som bedöms vara attraktiva för olika verksamheter. Dessa ligger i huvudsak mot Kajpromenaden, men också i ett läge vid Siréntorget och i hörnet av parkeringshuset på Öster Mälarstrands allé. Dessutom visas mindre byggrätter på själva Notuddskajen. Möjliga verksamheter kan vara mindre butiker, restaurang/caféer, lokaler för föreningar eller bilpoolskontor. Dessa byggnader bär alltså utformas så att framtida verksamheter blir möjliga.

### *Förskola*

I det mittersta av Parkhusen, i anslutning till Öster Mälarstrands allé, föreslås en förskola, för ca 70 barn. Den illustrerade förskolegården har utformats utifrån barns behov av lek och ytan per barn blir ca 10-12 kvm.




1:500 10

1. Entréyta med bänkbord för mellanmål och pedagogisk verksamhet
2. Sandlek med segel som solskydd
3. Vattenlek
4. Rollek, havet med bryggor, båthus, båt, djurskulpturer och upphöjda öar
5. Gung- och balanslek i pinnskogen
6. Bryggor som även kan användas som scen och större samlingsyta
7. Husen, små gröna krypin.
8. Ramp 1:12

Planillustrationen visar att (bil)angöring till förskolan sker via Notuddsallén, så att bilar kan angöra direkt mot förskolan, utan att barnen hamnar i gatumiljön. Förskolegården är helt tillgänglig för rörelsehindrade och för barnvagnar.

### *Kvarter med parkeringshus*

I kvarteret väster om förskolekvarteret föreslås ett kvarter med ett parkeringshus i den norra delen och en bostadsgård i den södra delen. Parkeringshuset planeras att byggas i fyra våningar, med entré från Öster Mälarstrands allé och där halva bottenvåningen är halv nedgrävt. I detta utförande rymmer parkeringshuset 310 p-platser. Planen ger möjliget att bygga på parkeringshuset i ytterligare en våning, vilket skulle ge ca 80 platser till.

Illustrationen ovan visar överst parkeringshuset läge vid Öster Mälarstrands allé. Det visar ett utförande i 4 våningar, där taket visas som ett ”grönt tak”. I hörnet av parkeringshus visas en lokal, ev. ett ”bilpoolskontor”. De nedre bilderna visar möjliga utförande av parkeringshuset, där hanteringen av fasaderna är en mycket viktig stadsbildfråga, särskilt i detta utsatta läge och med tanke på att det rör sig om en stor volym. För att säkerställa en god utformning, sätts i detaljplanen en särskild planbestämmelse; *f 2 = Utformning av fasader och tak ska ges en särskilt omsorgfull gestaltning.* Denna utformningsbestämmelse kompletteras med följande text, vilken ska säkerställa parkeringshuset som en trygg miljö; *Entréer, ramper och parkeringsplan ska var ljusa, väl belysta och upplevas som trygga.*

### *Tillgänglighet*

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, de offentliga rummen och parkerna. Alla lägenheter kommer att var tillgängliga med hiss.

### *Offentlig konst*

Stadens strävan är att ge viktiga platser en konstärlig utsmyckning. Kajområdet och Siréntorget bedöms vara lämpliga platser för detta inom planområdet. ”Kokpunktstorget” utanför planområdet är också en sådan viktig plats.

## PARKERING OCH PARKERINGSTAL

För planområdet föreslås ett parkeringstal för **cykel** om 31 platser per 1000 kvm BTA (inklusive besök). Detta ligger i nivå med det tal som föreslås i förslaget till stadens nya Parkeringsriktlinjer.

För **bil** anges ett parkeringstal om 10 platser per 1000 kvm BTA för bostäder (inklusive besöksparkering). Detta ligger mellan de parkeringstal som anges för zon 3 (9 platser/1000 kvm) och zon 4 (11 platser/1000 kvm) i förslaget till parkeringsriktlinjer.

För planområdets ca 700 lgh ska det alltså finnas ca 700 p-platser. Av dessa planeras 60 % i nedgrävda garage på kvartersmark och 40 % i det ovan redovisade parkeringshuset, alltså ca 280 platser. På gatumark föreslås mycket få markparkeringar, sammanlagt ca 20 stycken, varav hälften vid förskolan på Notuddens allé och hälften på Sjöjungfrugatan. Se planillustrationen.

Ett syfte med att ha få gatuparkeringar/allmänna parkeringar i området är att minimera oönskad söktrafik bland bostadskvarteren. På bostadgatorna finns plats för handikapplatser och platser för angöring, i nödvändig omfattning.

Huvudinriktningen för det beskrivna **parkeringshuset** är att staden bygger och förvaltar detta. Syftet med detta är att kunna kontrollera parkeringsfrågan avseende avgifter mm.

Fritidsbåtägare och andra besökare kan parkera i parkeringshuset, eller på den parkering som föreslås på den östra delen av ”Kokpunktstorget”. Se planillustrationen.

## HÅLLBAR STADSDEL

I Västerås Översiktsplan 2026 anges att ”Kommande etapp på Öster Mälarstrand ska bli vårt första hållbara teknik- och miljöstadsdel”. Västerås stad har därför genomfört ett omfattande arbete inom ramen ”Hållbar stadsdel”, genom att medverka i en betatestning av Breeam Communities svenska manual för hållbarhetscertifiering av stadsdelar. Arbetet genomfördes i bred samverkan inom staden, tillsammans med de inblandade byggherrarna, under ledning av fastighetskontoret och representanter för Sweden Green Building Council.

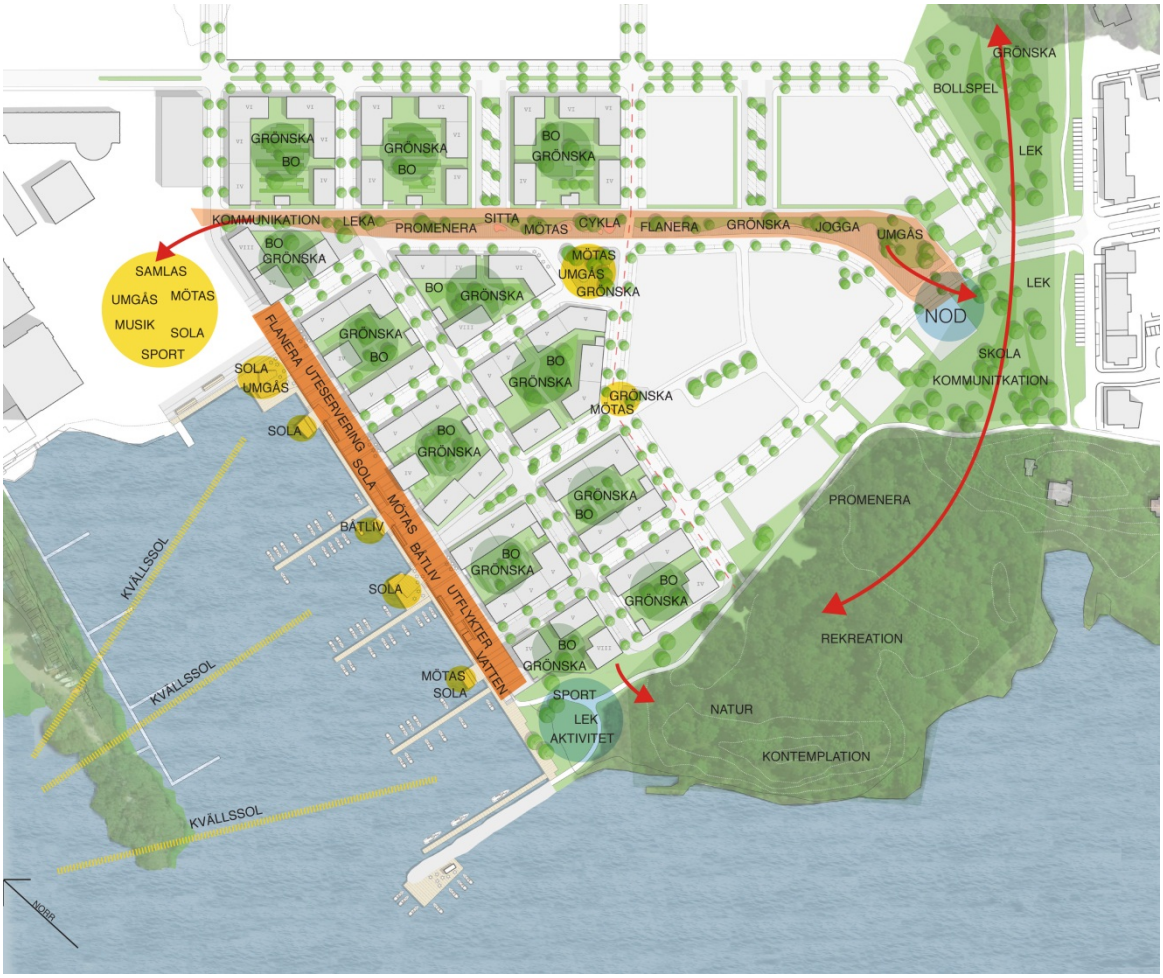
Staden har efter genomfört arbete inom ramen för ”hållbar stadsdel” och efter en utvärdering av detta, kommit fram till att inte göra en skarp certifiering. Orsaken är främst att man kommit för långt i processen, eftersom flera av systemets kriterier förutsätter att man jobbar även på en översiktlig nivå, men också att arbetet bör ske i en naturlig dialog med berörda, något som är svårt i denna typ av område där det knappt finns några närboende.

Utifrån erfarenheter från detta arbete, kan följande faktorer beskriva begreppet **”hållbar stadsdel”** inom denna del av Öster Mälarstrand;

- **Planens gröna samband och planen sociala kvaliteter**. Illustrationen på nästa sida visar det goda sambandet mellan områdets parker och variationen av olika **mötesplatser** i området, både för den boende i området för den besökande Västeråsaren; Kajpromenaden, med sina sittplatser, bryggor, små butiker/caféer och båtlivet i hamnbassängen, Notuddsparken med öppna ytor för lek och samvaro och spännande promenadstigar, det planerade parkstråket genom området både för lek och vila, samt de små torgen inne i bebyggelsen.

Utanför planområdet ansluter det blivande aktivitetstorget vid Kokpunkten i väster och det blivande gröna stråket mellan Mälarparken och Notuddsparken i öster.
En viktig mötesplats, framför allt för barnfamiljer, blir förskolan. Kanske även att parkeringshuset, med dess ”bilpoolskontor” kan bli en liten mötesplats.
För det boende i området blir dock troligtvis de egna gårdarna den viktigaste mötesplatsen.

- Området är **attraktivt för cyklister**. I anslutning till området finns en primär cykelväg och genom området finns två sekundära cykelvägar. (se även sid. 5 i planbeskrivningen). Dessa har sinsemellan också ett bra samband, eftersom man kan cykla på de nästan bilfria gatorna.
  På varje gård föreslås en separat cykelförråd i direkt anslutning från gatan.
  I den kommande planeringen ska en cykelpump på allmän plats projekteras in.
  MUAB har i skrivelse till staden förklarat sig villig att utöka antalet cyklar utöver normen.




- **Parkeringshus**. Gångavståndet till ett parkeringshus har betydelse för hur attraktiv bilen uppfattas i relation till andra transportsätt. I det aktuella planområdet är det längsta avståndet till parkeringshuset ca 300 meter, men det dock är mindre än häften av bilarna som kommer att finnas i parkeringshuset.
  Om parkeringshuset uppförs i stadens regi, finns möjligheter att styra människors beteende genom parkeringstaxan. Det finns inte några ”billiga” markparkeringar i området.
  MUAB har i skrivelse till staden förklarat sig villig att medverka i **bilpool**. Man har också skissat på en möjlighet till ett ”bilpoolskontor” i parkeringshuset.

Parkeringsgaraget bör innehålla laddningsstation för elbilar, gärna kopplade till solceller.

- **Gröna gårdar** är en viktig kvalité, särskilt för barnen. Stadsplanen, med sina gemensamma, relativt små gårdar, ger en bra förutsättning för lek och samvaro i den lilla skalan. För att gårdarna ska kunna ges den gröna karaktär som stadsplanen illustrerar är det viktigt att gårdsbjälklagen konstrueras så att kan ha en rik växtlighet. Planen föreskriver detta genom en särskild planbestämmelse (se sid. 12). Frågan ska följas upp i bygglovskedet.

- **Dagvattenhanteringen** i området har två syften, att rena dagvatten och att förebygga översvämningar. I den särskilda Davattenutredningen föreslås ett trögt uppsamlingssystem för dagvatten, vilket också ger möjlighet till rening av vattnet. Längs gatorna infiltreras dagvattnet till de allétträd som ska planteras. På gårdarna föreslås att dagvattnet samlas upp för att utnyttja det för bevattning.

  Parkstråket utformas med skålformade gräsytor där det vid extrema regn tillåts översvämning.
  Utredningen visar att föroreningarna från området ”minskar markant” med de föreslagna åtgärdena för lokalt omhändertagande av dagvatten och att inga halter av föroreningar överskider riktvärdet för direktutsläpp i Mälaren.
  Användningen av gröna tak ses som positivt i utredningen och konkret visas det i illustrationer på det blivande parkeringshuset (se sid 7 och 14).

- **Klimatanpassning, översvämningar**. Bebyggelsen är planerad och höjdsatt så att den klarar Västerås översiktsplan 2026 rekommendationer för översvämning från Mälaren (se sid 5 i planbeskrivningen, i MKB:n och i Dagvattenutredningen).

- **Solenergi**. Genom byggnadernas placering, där många tak är riktade direkt mot söder, bedöms det finnas goda möjligheter till solpaneler och solceller. Särskilda solstudier bör göras vid den kommande detaljprojekteringen av byggnaderna.

- **Hänsyn till kulturarvet**. I MKB:n konstateras att den blivande bebyggelsen i planområdet inte bedöms påverka Byggnadsminnet Ångkraftverket negativt. Planen föreslår, i enlighet med MKB:s rekommendationer, att den befintliga industrikajen med de stora pollarna behålls, för att bevara områdets industriella karaktär och arv.

En viktig fråga för att uppnå en ”hållbar stadsdel” är **energieffektivitet**, genom låg energiförbrukning vid byggnation och användning av byggnader. Staden har en ambition att uppnå de energikrav som bidrar till detta.

En faktor som har bedömts som mindre hållbar är **kollektivtrafiken** i området. För att kollektivtrafiken ska kunna vara konkurrenstrafiken mot bilen, bör närmaste busshållplats helst ligga på ett kortare avstånd än parkeringsanläggningen. Det längsta avståndet till busshållplats från planområdet till stomlinje på Björnövägen, är drygt 500 m. Tidigare etapper har inom stadsdelen dessutom längre avstånd. En möjlig framtida förbättring, som också har diskuterats inom staden, är att förlägga en kompletteringslinje längs Öster Mälarstrands allé, fram till den blivande skoltomten.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### *Dagvatten*

Mälarenergis dagvattenledning genom planområdet, med utlopp vid kajen utanför torget vid Kokpunkten, måste läggas om i samband med exploateringen. Dagvattnet från de norra kvarteren (vid Öster Mälarstrands allé) leds via dagvattenstråk i trädrader (med rening) via parkstråket, till den nya dagvattenledningen. Dagvattnet från de södra kvarteren leds också via trädrader till ett huvudledningsstråk i Notuddens allé och vidare till ett utlopp i Notuddsparken, förslagsvis som ett smalt dike som slingrar sig naturligt genom träden i parken.

### *Avfallshantering*

Avfall ska sorters inom varje fastighet i ex. miljöbodar. Dessa ska utformas tillräckligt stora för att sortering utöver ”matavfall” och ”restavfall” kan ske, t.ex. förpackningar och returpapper. Planering av avfallshantering ska ske enligt ”Råd och anvisningar för avfallsutrymmen samt transportvägar”, samt i samråd med tekniska kontoret. Latrintömning från båtar sker idag på den västra sidan av Kraftverkshamnen. Avfall från båtar kan hanteras i de föreslagna byggnaderna på kajen.

## STÖRNINGAR

### *Trafikbuller*

MKB:n och den särskilda Bullerutredningen, visar att samtliga lägenheter mot Öster Mälarstrands allé har riktvärden som överstiger riktvärdet 55 dB(A). Lägenheterna (ca 80 st.) längs denna sträcka bör göras genomgående med syfte att ges tillgång till ”tyst sida”, för att kunna göra avsteg från Boverkets huvudregel. Detaljplanen har därför en särskild planbestämmelse under rubriken Störningsskydd; *I det fall trafikbuller överstiger 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad ska minst hälften av boningsrummen placeras mot fasad utsatt för högst 45 dB(A) ekvivalentnivå per dygn.*

Bullerutredningen visar också att i stort sett samtliga fasader som vetter på Öster Mälarstrands allé, beräknas få maximala ljudnivåer vid fasad som överstiger 70 dB(A). De avskärmade gårdarna innebär att innegårdarna blir skyddade mot buller, vilket gör den lämplig att anordna skyddade privata och gemensamma uteplatser och balkonger där.

### *Miljökvalitetsnormer för utomhusmiljö*

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar (PM10 och PM 2,5), samt ozon, enligt luftkvalitetsförordningen. Kommunal planering ska utföras så att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids.

I planens övergripande MKB bedöms att miljökvalitetsnormerna inte kommet att överskridas, även med den ökade trafikbelastningen som planen innebär. Det konstateras att bebyggelsen består av öppna välventilerade gaturum.

### *Risker*

En Övergripande riskbedömning (WSP 2014-09-09) har gjorts. De risker som beaktas är plötsligt inträffade olyckor med livshotande konsekvenser, vilka påverkar personers liv och hälsa. Bedömningen är att riskpåverkan på detaljplanen är acceptabel. Den låga riksnivån grundar sig på väl tilltagna skyddsavstånd, vilka överstiger rikskällornas konsekvensområden. Bedömningen ligger i linje med tidigare riksbedömningar för närliggande fastigheter och inga ytterligare riskreducerande åtgärder krävs.

# KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE, MKB

## MILJÖBEDÖMNING

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

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, MKB

Här redovisas en **sammanfattning** av MKB:n, (SWECO Environment AB, 2014-11-11). Den omfattar 22 sidor och utgör en kompletterande bilaga till den fullständiga MKB:n för hela Öster Mälarstrand, (SWECO VIAK AB 2007-06-13, 50 sidor).

”Detta dokument är en kompletterande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) till den översiktliga MKB:n för området Öster Mälarstrand som gjordes 2007. Här beskrivs de specifika konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen (Dp 3) antas medföra. Konsekvenser beskrivs med avseende på buller, markföroreningar, dagvatten, vattenverksamhet, strandskydd, samt påverkan på byggnadsminnet Ångkraftverket.

### *Buller*

Planförslaget bedöms få *små och delvis positiva konsekvenser ur bullersynpunkt*. Riktvärdena för buller bedöms kunna klaras för bostäder om vissa lägenheter mot Öster Mälarstrands allé omdisponeras till ”tyst sida”. Maximala ljudnivåer för uteplatser klaras om uteplatser och balkonger förläggs på innergårdarna. Om ljudisoleringen är tillräcklig längs de mest utsatta fasaderna klaras även den maximala ljudnivån inomhus nattetid. Bostadshusen som uppförs kommer delvis att avskärma Notuddsparken och det intilliggande gångstråket från en del av det trafikbuller som uppstår på Öster Mälarstrands allé och Björnövägen.

### *Markföroreningar*

Med planerade saneringsåtgärder bedöms markföroreningarna *inte ge några negativa konsekvenser* för människors hälsa eller miljön. Planerade saneringsåtgärder innebär att området kommer att uppfylla de åtgärdsmål som har beslutats av Västerås stads miljö- och hälsoskyddsförvaltning. Detta kommer att medföra att riskerna för oönskade effekter minimeras till en nivå där skada eller olägenhet inte bedöms uppstå.

### *Dagvatten*

Genom god planering vid höjdsättning av detaljplaneområdet och vid utformandet av dagvattenavledningssystemet bedöms *riskerna för översvämning kunna minskas väsentligt.* Föroreningstillförseln till Mälaren bedöms kunna *minskas markant* genom att välja lokalt omhändertagande av dagvattnet och genom att välja lämpliga byggnadsmaterial. Planen bedöms därför inte påverka miljökvalitetsnormer för vatten.

### *Vattenverksamhet, bryggor vid kajen i Kraftverkshamnen*

Den planerade vattenverksamheten bedöms främst ge konsekvenser under byggskedet. Eventuella konsekvenser till följd av planerad vattenverksamhet bedöms *bli små och vara av övergående karaktär.*

### *Strandskydd*

Genomförande av planen bedöms *kunna medföra positiva konsekvenser för strandskyddets syften.* Allmänhetens tillgänglighet längs strandlinjen säkras på lång sikt och rekreationsvärdet längs strandlinjen förhöjs. Förutsättningarna för växt- och djurliv bedöms inte förändras nämnvärt.

### *Påverkan på byggnadsminnet Ångkraftverket*

Detaljplanen bedöms inte *medföra varken direkta eller indirekta negativa konsekvenser på byggnadsminnet Västerås Ångkraftverk*.

## UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom hela planområdet förutom längs Kaj-promenaden och i området närmast Notuddsparken. Område markerat med blå linje på kartan på nästa sida.

Strandskyddet föreslås upphävas även för de små byggnadskvarteren på Kajpromenaden. Se Plankartan, på vilken områden där <u>strandskyddet inte ska upphävas</u> är markerade med bestämmelsen **a1.**

*Det område där strandskyddet föreslås vara kvar, är markerat med en blå linje*

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 strandskydds-intresset”. 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 som idag används för båtuppläggning

eller båtservice. Området hyser ingen känslig eller ovanlig naturtyp. Marken är förorenad efter tidigare verksamheter och behöver saneras innan den kan tas i anspråk för den nya detaljplanen. All vegetation kommer att tas bort för att möjliggöra undersökning och därefter kommer sanering att utföras genom schaktning. 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 behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

Enligt översiktsplanen för Centrala Mälarstranden ska planområdet användas för bostäder och mångsidiga kvarter. Kajpromenaden pekas ut som allmän platsmark och ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Åtgärder som tillgodoser en kommuns behov av tätortsutveckling kan betraktas som ett angeläget allmänt intresse (Naturvårdsverket, 2014-05-26). I och med att planen genomförs kommer det tillgängliga området för allmänheten att öka jämfört med idag. Möjligheterna för allmänheten att komma ner till strandområdet för att utnyttja bryggor mm. kommer att utvecklas. Utvecklingen av området kommer att förbättra möjligheterna för närboende och besökare att utöva friluftsliv och att få tillgång till bostadsnära rekreation. Se även planens MKB.

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

## ORGANISATIONSFRÅGOR

### *Genomförandetid*

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

### *Ansvarfördelning och huvudmannaskap*

*Befintliga byggnader*: Mälarstrandens Utvecklings AB (MUAB) genomför och bekostar rivning av befintliga byggnader, enligt det Ram- och exploateringsavtal som upprättats mellan Västerås stad och MUAB, daterat 2006-06-12.

*Kvartersmark*: Ansvaret för utbyggnad av teknisk försörjning, vägar och andra gemensamma anläggningar inom kvarteren ska regleras i särskilt avtal mellan MUAB och blivande byggherrar.

*Ledningar – VA, dagvatten, fjärrvärme, elnät och optofiber*: Allmänna ledningar till respektive kvarter, samt brandposter inom området, anläggs av MUAB och bekostas av Mälarenergi AB som också anvisar förbindelsepunkter. Efter utförda arbeten och godkänd besiktning övertar Mälarenergi AB ägandet och ansvaret för framtida drift och underhåll av de allmänna ledningarna. Blivande fastighetsägare ska erlägga anslutningsavgifter till Mälarenergi AB. Detta förutsätts regleras i överenskommelse mellan blivande byggherrar/MUAB och Mälarenergi AB. Mälarenergi AB är huvudman för och förvaltar de allmänna ledningarna. Övriga ledningsägare inom kvartersmark ska anläggas och ägas av respektive fastighetsägare.

MUAB ansvarar för genomförandet av dagvattenåtgärder i Notuddsparken, utanför planområdet.

*Allmänna platser:* Västerås stad är huvudman för allmänna platser (gator, torg, kaj och parker) inom planområdet. MUAB bygger ut och bekostar allmän platsmark inom exploateringsområdet, enligt Ram- och exploateringsavtalet. Det område som i detaljplanen utgör småbåtshamn ligger utanför MUAB:s exploateringsområde och det är Västerås stads ansvar att utföra eventuella anläggnings-arbeten som detaljplanen tillåter. Den allmänna platsmarken ska utformas i samråd med tekniska kontoret (TK). Västerås stad/TK övertar de allmänna ledningarna efter godkänd slutbesiktning av varje delområde som färdigställs. Allmän platsmark ska färdigställas i takt med att byggnaderna tas i bruk, i sådan omfattning att en god bostadsmiljö åstadkoms.

*Avtal*: Mellan Västerås stad och MUAB har tecknats ett ram- och exploateringsavtal, som reglerar huvudinriktningen för att möjliggöra exploatering och utveckling av Öster Mälarstrand utifrån en helhetssyn beträffande områdes möjligheter, tillgångar och begränsningar. Enligt avtalet ska områdets markföroreningar hanteras av MUAB. Därtill kommer att det tecknas ett särskilt köpeavtal mellan markägaren MUAB och de byggherrar som anvisas de respektive byggrätterna inom planområdet. Köpeobjekten kommer att avse ”byggklar” mark, i det avseendet att MUAB utför samtliga normala exploateringsåtaganden före tillträdet.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### *Fastighetsbildning*

Detaljplanen medger att en eller flera fastigheter, för i huvudsak bostadsändamål, bildas inom respektive kvarter. För att skapa en bättre fastighetsindelning behöver ett antal fastighets-ombildningar som anpassar befintliga fastigheter till detaljplan, genomföras. I planområdets norra del ska mark som blir kvartersmark överföras till Västerås 1:231 och Ångkraftverket 1, och mark som blir allmän plats överföras till Västerås 1:128.

Stora delar av planområdet är idag kvartersmark, för i huvudsak småbåtshamn och båtservice. Detaljplanen medför att denna dels blir kvartersmark för bostäder, men också allmän plats med ändamålet gata, torg, kaj och park.  Ansökan om fastighetsbildning görs av fastighetsägaren.

### *Gemensamhetsanläggning*

För de fall kvartersmark delas in i flera fastigheter kan det vara aktuellt att inrätta gemensamhets-anläggning som reglerar ägande och skötsel av olika anläggningar, som garage, gemensam gård, lekplats, vatten- och avloppsanläggning mm. Deltagande fastigheter och andelstal bestäms i lantmäteriförrättning. Ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning görs av fastighetsägaren.

### *Samfällighet*

För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som inrättas, kan samfällighetsförening/ar bildas i direkt anslutning till lantmäteriförrättning.

### *Namnfrågor*

Gatorna inom området föreslås få namnen Bäckahästgatan, Notuddsallén, Tritongatan, Poseidongatan, Ägirgatan, Neptungatan, Sjöjungfrugatan och Havsfrugatan. För kajen längs Kraftverkshamnen föreslås namnet Notuddskajen och för det lilla torget inne i bebyggelen föreslås namnet Sirentorget. Se planillustrationen.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### *Planekonomi*

Detaljplanen bekostas av MUAB. Den övergripande fastighetsbildningen betalas av MUAB, medan fastighetsbildningar för blivande bostadsfastigheter mm. betalas av respektive byggherre.

MUAB ansvarar och bekostar genomförandet av detaljplanen i form av efterbehandlingsåtgärder, iordningsställande av markanläggningar, samt iordningställande av allmän platsmark inom planområdet etc.

Stadens intäkter från markförsäljningen inom området bedöms täcka kostnaderna för planerade exploateringsåtgärder och tidigare nedlagda kostnader.

### *Drift och underhåll*

Detaljplanen innebär ökade drifts- och underhållskostnader för allmänna ytor med ca 650 Tkr/år.

## TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning, inklusive pålning för nya byggnader ska ske på sådant sätt att skador eller sättningar på intilliggande fastigheter inte uppstår.

Undersökningsrapport och åtgärdsutredning för hantering av markföroreningar ska vara klar innan planen antas. Efterbehandlingsåtgärder ska ske på sådant sätt att intilliggande mark- och vattenområden inte påverkas, varken under eller efter åtgärden.

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, samt kablar och tomrör för el och kommunikation, ska ske i samråd med mellan MUAB, Tekniska kontoret och Mälarenergi AB. Befintliga ledningar och kablar ska skyddas för åverkan.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har bedrivits av en projektgrupp med representanter för staden och byggherrarna; Hans Larsson (planansvarig), Anna Paterek och Natasa Ribic (Sbk), Mats Karlsson och Stefan Jönsson (MUAB), Tomas Rylander (Peab Bostad AB), Anders Rastin (JM AB), James Martin, Sara Revström och Hanna Larsson (ÅWL Arkitekter AB), Ulf Edvardsson och Cecilia Olsson (Fk), Tim Parksjö (Lmf), Britten Lööv, Charlotte Edberg, Nils Forsberg (TK), Inger Karlsson (Mhf), Jan Melander och Lars Ljung (KIF-staben), Roland Axelsson (Buf), samt Kenneth Hammarström (Mälarenergi AB).

MKB:n har gjorts av SWECO Environment AB med Jennie Brundin som ansvarig.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Hans Larsson
Planchef