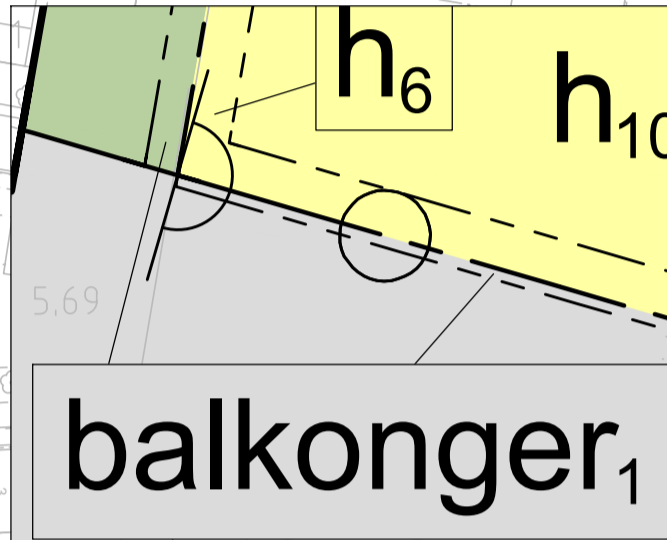
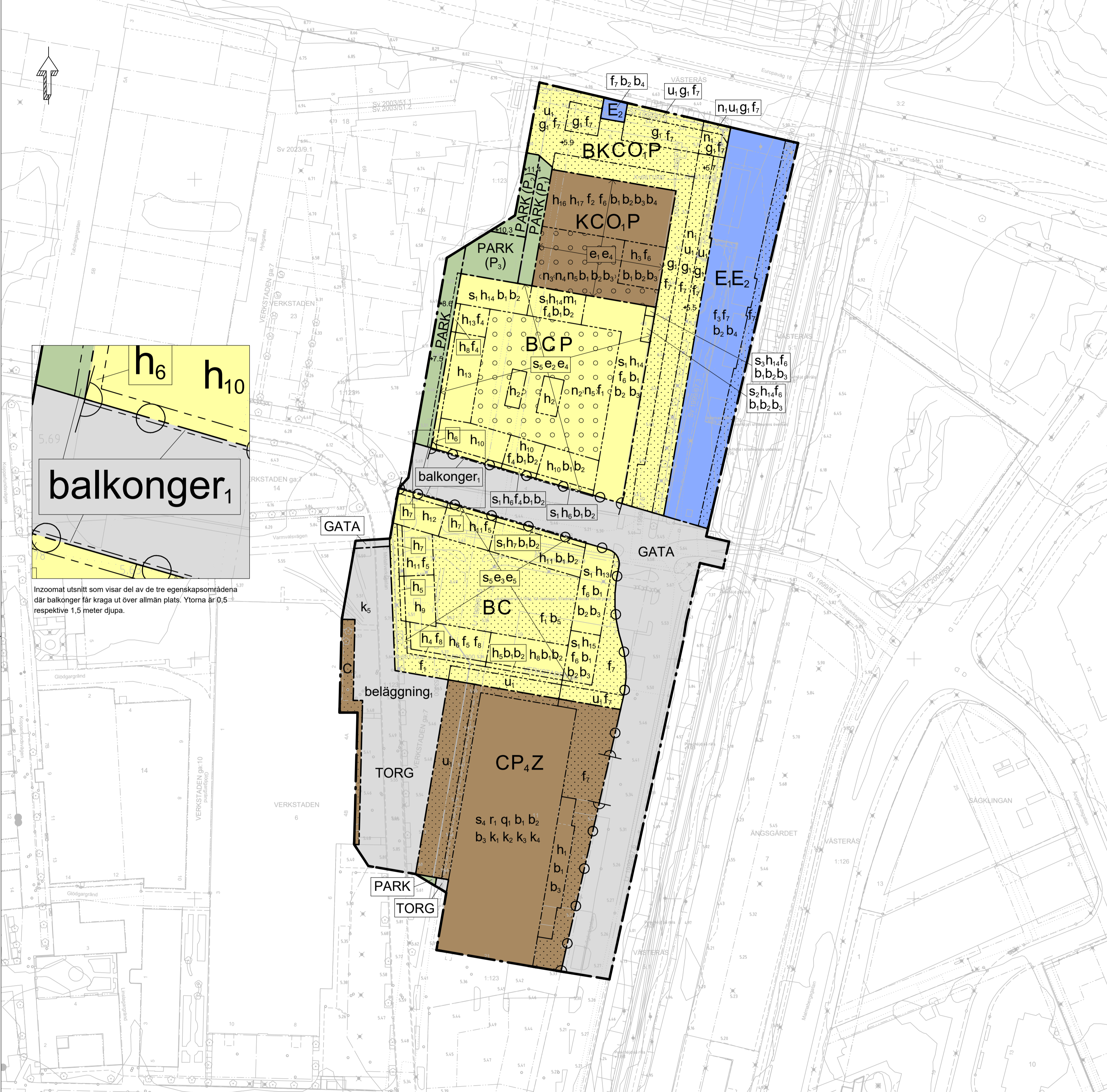


PLANKARTA



Inzoomat utsnitt som visar del av de tre egenskapsområdena där balkonger får kraga ut över allmän plats. Ytorna är 0,5 respektive 1,5 meter djupa.

Teckenförklaring grundkartan:

Gatunamn:	Pilgatan	Skala 1:1000
Traktgränns:	VÄSTERÅS	Grundkarta över Verkstaden 11
Fastighetsgränns:		Upprättad av Stadsbyggnadsförvaltningen Västerås stad
Fastighetsbeteckning:	1:1	Handläggare: Jörgen Lindberg
Rättighet:		Kartunderlag: GGD (grundläggande geografiska data)
Plangränns:		Koordinatsystem: SWEREF 99 16 30
Användningsgränns:		Höjdsystem: RH 2000
Egenskapsgränns:		Aktualitet:
Vägart:	1:12	Fastighetsindelning: 2024-06-04
Punkthöjd:		Detaljer: 2023-02-14
Höjdkurva:		
Upplysningstext:	Upplysningstext	
Byggnader:		

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgränns
- Användningsgränns
- Egenskapsgränns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA: Gata
- PARK: Park
- TORG: Torg

Kvartersmark

- B: Bostäder
- C: Centrum
- E1: Ställverk
- E2: Transformatorstation
- K: Kontor
- O: Hotell
- P: Parkering
- (P1): Parkeringshus. Avgränsad vertikalt nedåt till +3.0 meter och uppåt till +11.1 meter över angivet nollplan
- (P2): Parkeringshus. Avgränsad vertikalt nedåt till +3.0 meter och uppåt till +9.5 meter över angivet nollplan
- (P3): Parkeringshus. Avgränsad vertikalt nedåt till +3.0 meter och uppåt till +8.5 meter över angivet nollplan
- P4: Cykelparkering
- Z: Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- +0.0: Markens höjd över angivet nollplan
- balkonger: Balkonger får byggas ut över allmän plats. Lägsta frihöjd för balkonger över allmän plats är 4,0 meter över projekterad marknivå.
- beläggning: Marken ska beläggas med material som ger ett robust industriellt uttryck. Vegetation får tillkomma och ska stödja både industrikaraktär och god klimat- och vistelsemiljö.

Varsamhet

- k5: Befintliga järnvägsspår och deras dragning och utformning ska bibehållas. För att möjliggöra bevarandet av spårarnas nödvändiga anpassningar i läge och höjd ska.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Byggnaders användning

- s1: För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.
- s2: På det översta våningsplanet ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. På övriga våningsplan gäller detta för bostäder som överstiger 35 m².
- s3: På de två översta våningsplanerna ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. På övriga våningsplan gäller detta för bostäder som överstiger 35 m².
- s4: Större samlingslokaler får inte finnas. Maximalt 150 personer i brandcell utan fasad mot Målarbanan och 300 personer i brandcell utan fasad mot Målarbanan.
- s5: Centrum endast i bottenvåning inom användningsområdet.

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Endast byggnadsverk under mark.

Höjd på byggnadsverk

- h1: Högsta nockhöjd är 11.5 meter över angivet nollplan.
- h2: Högsta nockhöjd är 14.5 meter över angivet nollplan.
- h3: Högsta nockhöjd är 17.5 meter över angivet nollplan.
- h4: Högsta nockhöjd är 21.0 meter över angivet nollplan.
- h5: Högsta nockhöjd är 24.5 meter över angivet nollplan.
- h6: Högsta nockhöjd är 27.0 meter över angivet nollplan.
- h7: Högsta nockhöjd är 27.5 meter över angivet nollplan.
- h8: Högsta nockhöjd är 29.0 meter över angivet nollplan.
- h9: Högsta nockhöjd är 30.5 meter över angivet nollplan.
- h10: Högsta nockhöjd är 31.5 meter över angivet nollplan.
- h11: Högsta nockhöjd är 32.0 meter över angivet nollplan.
- h12: Högsta nockhöjd är 33.5 meter över angivet nollplan.
- h13: Högsta nockhöjd är 35.0 meter över angivet nollplan.
- h14: Högsta nockhöjd är 37.5 meter över angivet nollplan.
- h15: Högsta nockhöjd är 42.0 meter över angivet nollplan.
- h16: Högsta nockhöjd är 43.5 meter över angivet nollplan.
- h17: Högsta totalhöjd är 77.0 meter över angivet nollplan.

Markens anordnande och vegetation

- +0.0: Markens höjd över angivet nollplan
- n1: Marken ska utformas som skyfallsväg från norr till söder
- n2: Markens höjd får inte vara högre än 9.6 meter över nollplanet.
- n3: Markens höjd får inte vara högre än 12.5 meter över nollplanet.
- n4: Marken ska utformas som ett kvarterstorg med sittplatser och planteringar och höjdsättningen anpassas så att ytan är tillgänglig från allmän plats (PARK).
- n5: Utöver angiven högsta markhöjd får upphöjda planteringsytor finnas.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u1: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g: Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Rivningsförbud

- r: Byggnad får inte rivras.

Skydd av kulturvården

- q: Byggnad med höga kulturvården. Byggnadsvolymen ska bevaras och får ej byggas på eller till. Ursprungligt rött fasadtegel samt taklutning ska bevaras. Vård och underhåll ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart.

Skydd mot störningar

- m: Bostäder på det översta våningsplanet ska förses med bullerdämpande åtgärder på balkong i söder i form av låta räcken och absorber i balkongtak.

Stängsel, utfart och annan utgång

- o: Utfartsförbud

Utformning

- f1: Balkong får kraga ut över ytan.
- f2: Byggnaden ska ges minst två tydligt avläsbara höjder med höjdskillnad om minst 10 meter, där den högsta volymen ska ha en byggnadsarea om högst 900 kvadratmeter.
- f3: Vålgestaltad och delvis genomskiktad mur, 2-2,5 meter hög, som i högst 25% av sträckningen kan bestå av ett enklare stängsel, ska finnas längs hela den västra sidan av egenskapsområdet.
- f4: Passage mellan kvarterets in- och utsida med en minsta bredd om 3 meter ska finnas. Om portiken gränns till allmän plats ska frihöjden vara lägst 4 meter åt det hållet.
- f5: Passage mellan kvarterets in- och utsida med en minsta bredd om 6 meter och en lägsta frihöjd om 5 meter ska finnas.
- f6: Balkong får inte finnas mot järnvägen i öster.
- f7: Ytan ska utformas så att stadigare visstelse inte uppmanas.
- f8: Minst 20% av botenvåningen (inklusive portik/passage) ska bestå av lokal(er) för centrumverksamhet.

Utförande

- b1: Friskluftstug ska placeras mot säker sida, bort från järnvägen och E18, alternativt på tak riktade bort från järnvägen och E18.
- b2: Minst en av utrymningsvägarna från samtliga utrymmen med stadigvarande vistelse ska mynna på säker sida, bort från järnvägen och E18.
- b3: Fasaderna mot järnvägen utförs i obrännbart material samt med fönster i lägst hårdat och laminerat glas som klarar uppvärmning till 300°C under ca 30 minuter.
- b4: Fasaderna utförs i obrännbart material.
- b5: Minst 60 % av marken ska vara genomsläpplig.

Utnyttjandegrad

- e1: Största bruttoarea är 19200 m² inom användningsområdet.
- e2: Största bruttoarea är 25100 m² inom användningsområdet.
- e3: Största bruttoarea är 21700 m² inom användningsområdet.
- e4: Garage och teknikutrymmen samt ytor under mark får finnas utöver största bruttoarea.
- e5: Teknikutrymmen samt ytor under mark får finnas utöver största bruttoarea.

Varsamhet

- k: Byggnadens karaktärsdrag vad gäller byggnadsmaterial och detaljer ska vara vägledande vid eventuella ändringar.
- k1: Fönster får förlängas nedåt, men deras bredd, material, placering och välvda överkant ska bibehållas.
- k2: Om byggnadens norra fasad behöver återuppgyggas, helt eller i delar, ska den utformas med en industriell karaktär och gestaltningen ska utgå från den befintliga byggnadens färgsättning. Tegel utförs i samma kulör som befintligt tegel och plåt-, stål- och aluminiumdetaljer utförs i samma gråa kulör som befintligt, alternativt i svart. Större öppningar tillåts och utformas utifrån funktion. Hög kvalitet i paritet med befintlig byggnad ska ges till detaljer.
- k3: Takfönster får tillskapas men takets form och lutning ska bibehållas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Skydd mot störningar

Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationshastighet i bostadsrum inte överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

Utformning

Ny bebyggelse ska utformas med hög kvalitet, omsorg och varsamhet i gestaltning, utförande, material, detaljer och äldreaspekter som är jämförbara med Kopparlundsens kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelse.

Utförande

Dörrar i entréplan får inte slås ut över allmän plats. Entréer till bostadshus ska i huvudsak vara genomgående.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän markföröreningar är avhjälpna så att marken blir lämplig för avsett ändamål.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år över hela planområdet och börjar gälla f.o.m. laga kraft

VÄSTERÅS STAD Stadsbyggnadsförvaltningen	GRANSKNING	Beslutsdatum	Instans
		Antagande	
Detaljplan för Verkstaden 11 m fl Kopparlunden öst, Västerås		Laga kraft	
2025-12-02 rev. 2025-12-11		Till planen hör:	
Stadsbyggnadsförvaltningen		Planarkitekt, konsult	Susanne Malo Arkitekt
Samuel Rizk Planarkitekt, konsult		Illustrationskarta	Fastighetsförteckning
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter		Miljökonsekvensbeskrivning	
Skala: 1:1000 A1		Dp 1977	

INFORMATION

Detaljplanen är framtagen i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 2022-11-01. Planbestämmelseskatalogen som används är den som började gälla detta datum.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av östra Kopparlunden till en levande, unik, öppen, hållbar, tillgänglig och attraktiv stadsdel, där hänsyn tas till områdets kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelse.

Detaljplanen möjliggör en blandning av bostäder, kontor, centrumlokaler och verksamheter som kopplas samman genom ett nätverk av gator, torg, parker och gårdar.

Kopparlunden är del av riksintresset för kulturmiljövården. Ny bebyggelse ska utformas med hög kvalitet, omsorg och varsamhet i gestaltning, utförande, material, detaljer och äldreaspekter som är jämförbara med områdets kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelse. Särskilt värdefulla byggnader skyddas där ursprunglig utformning ska vara vägledande vid ändringar. Utformning av ny bebyggelse ska även beakta risker och störningar från E18 och Målarbanan samt hantera områdets markföröreningar.