



Dp 1880



## Planbeskrivning

Detaljplan Dp 1880 för Lodjuret 4, Skallberget,  
Västerås

2019-12-03. rev 2020-10-13

LAGA KRAFT

2021-06-11

## PLANPROCESSEN

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

### *Utökat förfarande*

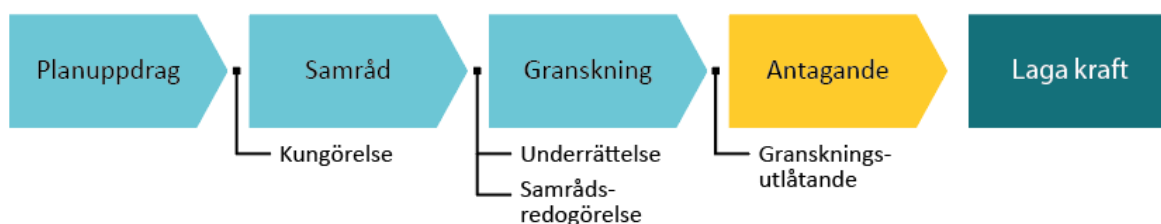
Detta förfarande är aktuellt då detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Under samrådsskedet för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Samrådstiden är minst tre veckor. En kungörelse ska göras inför samrådet och 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.

## TIDPLAN

Planförslaget har varit på samrådsremiss från 2 maj till 4 juni 2018. Efter samrådet bearbetades detaljplanen utifrån de synpunkterna som framkom under samrådstiden. Inkomna yttranden sammanfattades i en samrådsredogörelse, vilken redovisats under granskningstiden. Inkomna skrivelser under granskningstiden, från 10 januari till 10 februari 2020, har sammanfattats i ett granskningsutlåtande.

Detaljplanen går nu till antagande i byggnadsnämnden i oktober 2020.

## 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 och förvaras även på byggnadsnämndens expedition och kan beställas därifrån:

- Naturvärdesinventering Jaktmarksgatan (Västerås stad), Calluna AB, Linköping, 2017-09-07.
- Dagvattenutredning för detaljplan Lodjuret 4 m.fl., Sweco, Västerås, 2018-03-01, rev 2019-08-29.
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, Stiftelsen kulturmiljövård, rapport 2017:80
- Trafikbulerutredning, Sweco, Västerås, 2018-03-01, rev 2020-09-01.

## **SAMMANFATTNING**

Detaljplaneområdet har förändrats efter samrådet då planområdet begränsades till en mindre del av fastigheten Lodjuret 4, i den södra delen av det tidigare föreslagna planområdet.

Efter granskningen har planförslaget reviderats, för att delvis tillgodose synpunkterna från granskningen. Revideringarna avser en sänkning av föreslagen byggnad till max 7 våningar och att byggnaden planeras att innehålla ett trygghetsboende med ca 30 lägenheter.

### ***Planområdets avgränsning***



I den sydöstra delen av det nya planområdet föreslås ett punkthus på 7 våningar, med en lägre del i 6 våningar.

Idag finns parkeringsplatser i form av markparkering och carport, omringade av grönska. För att ersätta befintliga parkeringsplatser som försvinner, samt tillgodose det nytillkomna behovet, planeras nya parkeringsplatser och carport-platser ovan mark,

samt möjlighet till ett parkeringsgarage under mark.

Värdefulla träd som idag inte är skyddade får ett skydd i detaljplanen. Den befintliga växligheten ska bevaras i största möjliga utsträckning.

I samband med framtagandet av detaljplanen har gjorts en dagvattenutredning och en naturvärdesinventering. Dagvattenutredning föreslår åtgärder som består av ett avskärande dike runt planområdet, samt växtbäddar och diken vid parkeringar.

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att pröva möjligheten att bebygga en del av fastigheten Lodjuret 4 med bostäder, samtidigt som områdets gröna kvalitéer bevaras.

Förslaget innebär att ett 7 våningar högt punkthus med ca 30 lägenheter, placeras i den sydöstra delen av planområdet. I den västra delen av planområdet föreslås en parkering, med möjlighet att uppföra carport, garage på mark och under mark.

## **ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ**

Den övergripande stadsbyggnadsidéen är komplettera stadsdelen med ett planerat trygghetsboende, utan att ta grönytor i anspråk. Föreslagna parkeringar och garage föreslås i huvudsak på redan hårdgjorda ytor.

### *Omgivande bebyggelse*

Öster om planområdet finns befintliga radhus från 1950-talet. De närliggande radhusen i kv. Hönan har 2 våningar, med fasader i rött tegel med trädetaljer. Radhusen har pulpettak, klädda med plåt. Taket är neddraget med fall ner över övervåningen åt entrésidan. Garagelängor har tidstypiskt trubbvinkelskuren fasadkontur på gaveln.

Byggnaderna är en del av det kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområde där radhusen i kv. Hönan och Tuppen och den mellanliggande höjden i landskapet ingår.

På grund av stora förvanskningar inom kv. Hönan och Tuppen är de inte utpekade som särskilt värdefulla byggnader.

Da befintliga flerbostadshusen inom fastigheten Lodjuret 4 är uppförda på 1950-talet. Lamellhusen är antingen av puts i ljusa kulörer eller i tegel. Byggnaderna renoverades exteriört på 1980-talet, men den ljusa putsarkitekturen är bevarad. Det nyligen uppförda Nordanby äng, nordöst om planområdet, har både punkthus och lamellhus.

### *Gestaltungsriktlinjer*

Förslaget visar ett punkthus bestående av två huskroppar med varierande höjd, 7 respektive 6 våningar. För att formen inte ska upplevas så stor har huset delats in i två volymer genom höjdsättning, fasadmaterial och färgsättning. *Se bild på nästa sida.*

Fasadmaterial och färgskalor är inget som kommer att detaljstyras i detaljplanen för Lodjuret 4. Anvisningen är att material och färgskalor som finns i närområdet används och att byggnadens detaljer tar hänsyn till de tidstypiska element som förekommer i de värdefulla radhusområdena.



*Perspektiv mot infarten från Karlfeldtsgatan*

*ÅWL Arkitekter*

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

### *Riksintresse*

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

### *Översiktliga planer*

Detaljplanen överensstämmer med Västerås ÖP 2026. Bland flera strategier för hållbar utveckling finns tre som är tillämpliga på detta projekt; bostäder för alla, balanserad komplettering och kollektivtrafiknätet som ryggrad.

### *Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden*

För planområdet gäller stadsplan för område vid Skallbergets idrottsplats, stadsplan 921, antagen av byggnadsnämnden 1987.

### *Planuppdrag*

Byggnadsnämnden beslutade 2017-06-15, § 131, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

### *Bedömning av miljöpåverkan*

Byggnadsnämnden har i beslut 2017-06-15, § 131, 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*, på sid 21.

## PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



*Jaktmarken sett från parkeringen i söder*

### LÄGE OCH OMFATTNING

Detaljplanområdet är beläget ca 2 km från centrum, mellan stadsdelarna Skallberget och Nordanby. Planområdet är ca 9900 kvm stort och består idag av en väg, parkeringsplatser, carport och grönområde. Hela planområdet är kvartersmark.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet ägs av Aroseken AB.

### OMRÅDESSTRUKTUR

Stadsdelen Skallberget är främst byggt under 50-talet och präglad av efterkrigstidens planering i grannskapsenheter med "hus i park", flerfamiljshus och radhus. I södra delen av stadsdelen finns ett stadsdelscentrum med ett visst serviceutbud.

Stadsdelen Nordanby är en utpräglad villastadsdel som är utbyggd kring 1960, men här finns också lamellhus.

### LANDSKAPS- OCH NATURVÄRDEN

En naturvärdesinventering gjordes av Calluna under 2017 (2017-09-07) där planområdet och de närliggande grönområdena studerades.

*Bilden visar avgränsning en av naturvärdesinventering, med en röd linje*



Inom det först föreslagna detaljplanområdet avgränsade inventeringen totalt 3 områden som klassas som naturvärdesobjekt, enligt följande karta;



*Naturvärdesobjekt med naturvärdesklassning*

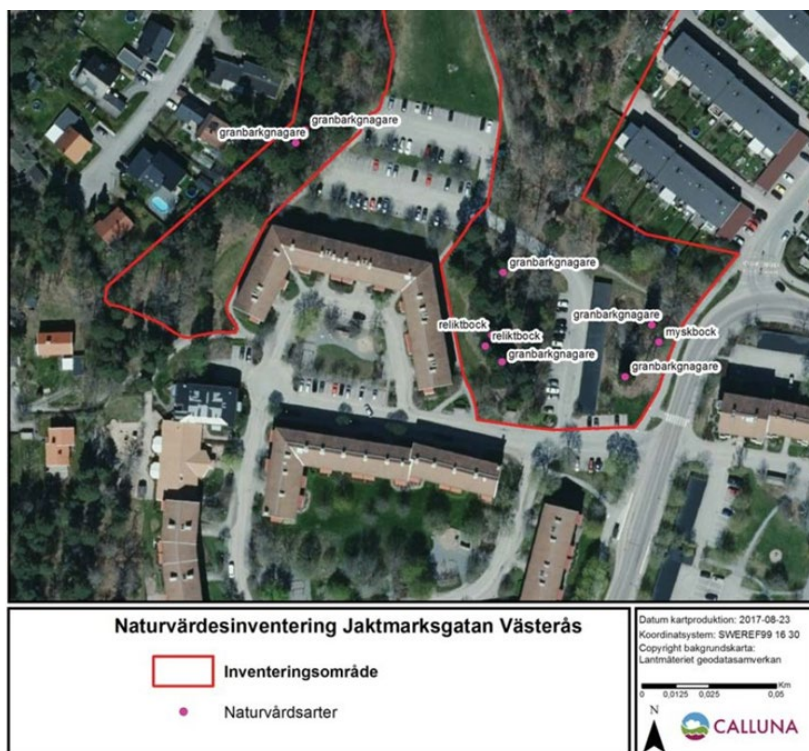
I det nu aktuella planområdet återfinns ett naturvärdesobjekt med *påtagligt naturvärde* (objekt 2), vilket består av skogsområden med blandskog där särskild gamla tallar, naturvårdsarter och block bidrar till naturvärdet. Dessutom återfinns två naturvärdesobjekt med *visst naturvärde* (objekt 1 och 6), vilka består av skogsområden med blandskog som domineras av yngre trädbestånd, där flerskiktighet och block bidrar till naturvärdet.

Inom det nya planområdets gränser hittades 3 naturvårdsarter på 9 olika fyndplatser. Inom planområdet registrerades även 5 värdeelement, det vill säga element som är särskilt viktiga för inventeringsområdets naturvärde. Dessa värdeelement utgörs av grova och gamla naturvärdesträd eller träd av särskild vikt att bevaras.

Se kartan på nästa sida.

För mer information hänvisas till *Naturvärdesinventeringen*.

Alla de skyddsvärda naturvärdesträden finns i naturvärdeområde 2.



Naturvärdsart är ett samlingsbegrepp på skyddade arter, fridlysta, rödlistade arter, typiska arter, ansvarsarter och signalarter. Av dessa finns 9 stycken inom planområdet. Tre av dem är placerade där punkthusen planeras i den sydöstra delen av planområdet och kommer inte kunna behållas vid en byggnation, resterande 6 får skydd i detaljplanen mot fällning. Kompensationsåtgärder planeras bland annat med anledning av att alla träd inte kommer kunna skyddas.

### ***Naturvärdsarter***

Naturvärdesinventeringen kommer fram till främst fyra rekommendationer:

- Om möjligt bör värdeelement av skyddsvärda naturvärdesträd bevaras.
- En så stor del som möjligt av naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde bör bevaras.
- Om träd tas ner bör den döda veden placeras ut i närliggande skogsområde i så kallade veddepåer. Mysbocken och granbarkgnagaren som hittats i området finns i död ved av sälj respektive gran. Den döda veden ska således läggas ut inom området för att på så sätt skapa faunadepåer.
- Blommande och bärande buskar bör bevaras alternativt återplanteras i området. Inom planområdet har 6 träd fått skydd mot fällning.

### ***Kompensationsåtgärder***

För att kompensera för den inverkan på naturvärdena som detaljplanen medför har staden tagit fram förslag på kompensationsåtgärder, som bör göras inom och i anslutning till detaljplaneområdet.



Kompensationsåtgärderna som föreslås är följande:

- Trädplantering som skapar större rumslig variation och ger möjlighet till skuggning där det behövs. Bland annat föreslås vegetation som ger bär och frukt. Dock viktigt att tänka på att lämna friytor för till exempel lekplats och mötesplats.
- Naturvårdsåtgärder för att öka den biologiska mångfalden. Död ved från de fällda träden ska således läggas ut inom området för att på så sätt skapa faunadepåer.
- Planbestämmelser; *n1 = Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk* och *a1 = Marklov krävs för fällning av träd*.

## PARK

### *Lek och rekreation*

Det finns flera lekplatser i närheten, en på Jaktstigen (väster om planområdet), en på Brunnbygatan (öster om planområdet) och en mycket populär lekplats vid Nordanby äng. Alla dessa lekplatser ligger på ca 200 meters avstånd från planområdet.

Strax norr om planområdet finns en sluttning som används som pulkabacke på vintern. Pulkabacken och den tillhörande ängen är mycket populära bland närboende och framförallt barnfamiljer. Pulkabacken och ängen berörs inte av denna detaljplan.



*Pulkabacken norr om planområdet*

## MARK OCH VEGETATION

Planområdet består främst av lera med små inslag av morän och berg i den nordöstra delen. I stadens kartmaterial är delar av den höjdryggen som ligger i västra delarna av planområdet markerat som område där det råder risk för ras och skred. Detta berör dock inte av byggnadsförslaget.

Radonsäker grundläggning förutsätts.

### **Förorenad mark**

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

### **FORNLÄMNINGAR**

En arkeologisk utredning har genomförts av Stiftelsen kulturmiljövård. Inget av antikvariskt intresse framkom och området kräver därmed inga ytterligare arkeologiska åtgärder. Ett avslag i kvarts var det enda fynd som hittades vid fältarbetet och fyndet ligger utanför detaljplanområdet.

### **BEBYGGELSE**

#### ***Bostäder***

Detaljplanen föreslår ett punkthus i den östra delen av planområdet. Byggnaden ges i planen en högsta möjlig nockhöjd om 24 meter, vilket motsvarar som högst 7 våningar. Det nya bostadshuset planeras som ett trygghetsboende med ca 30 lägenheter. Förslaget visar en byggnad som består av två huskroppar med olika höjder och fasadmaterial. Detta bidrar till ett intressant och lättare arkitektoniskt uttryck. Följande bilder illustrerar den föreslagna byggnaden.



Punkthus fasad mot syd 1:300



Punkthus fasad mot Karlsfeldsvägen i öster 1:300



Punkthus fasad mot norr 1:300

*Punkthuset fasad mot; söder, öster respektive norr*

*ÅWL Arkitekter*



*Husets utseende längs Karlsfeldtsvägen mot norr*



Perspektiv från Karlfeldtsgatan mot öster

*Husets utseende mot radhusen i norr, med dess garagelänga längs Karlfeldtsgatan*

#### MARK OCH VEGETATION

Tidigare avsnitt *Landskaps- och naturvärden* (sid 6) beskriver det skydd som i planen ges av de skogs- och naturområden, som inte berörs av någon byggnation.

Planillustrationen och plankartan redovisar att träden norr om den nya byggnaden, mot radhusen på Karlfeldtsgatan, ska bevaras. Det görs i planen med två olika bestämmelser, dels genom en begränsning av markens bebyggande, så kallad *prickmark* = *Marken får inte förses med byggnad* och dels med planbestämmelsen *n1 = Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*.

Se vidare på Plankartan.

Bilden överst på nästa sida visar ett utdrag av planillustrationen, som tydligare visar att befintliga träd skyddas. Av illustrationen framgår att det även i framtiden behålls ett område med vegetation mellan radhustomterna och det nya bostadshuset, dels befintligt område mellan tomterna till fastighetsgränsen vid den lilla stigen (ca 17 m) och dels en bit av det byggnadskvarteret (ca 6 m). Avståndet från radhustomterna till närmaste del av det nya punkthuset blir sammanlagt ca 25 m, eftersom byggnaden föreslås placeras ca 2 meter från prickmarken, för att praktiskt kunna behålla den befintliga vegetationen.

Avståndet mellan det nya bostadshuset och radhusens fasader blir ca 35 m.



*Bilden visar hur träden mellan det nya huset och radhusen skyddas i planen. Pilen visar avståndet mellan radhustomterna och det föreslagna bostadshuset.*

#### GATOR OCH TRAFIK

Infart till planområdet kommer att ske från Karlfeldtsgränd. Den nya infartsvägen planeras att gå ungefär i samma sträckning som dagens väg in till de befintliga parkeringsplatserna. Detaljplanens östra gräns har ett utfartsförbud mot Karlfeldtsgränd för att säkra att inte nya in- och utfarter anordnas.

#### *Gång- och cykelvägnät*

Det finns idag en gångstig som går längs planområdets nordöstra gräns, från Karlfeldtsgränd och vidare norrut. Stigen fortsätter igenom hela grönområdet i norr (Jaktmarken) och förbinder planområdet med andra närliggande grönområden.



*Gatusektion med det nya punkthuset*

### *Kollektivtrafik*

Förbi planområdet i söder, på Karlfeldtsgatan, passerar stadslinje 5 som trafikerar sträckan Hälla-Centrum-Tunbytorp. Dagtid vardagar passerar det fyra bussar per timme. Busshållplats finns endast ca 25 meter från det planerade punkthuset.

### *Parkering*

Parkering till det nya bostadshuset föreslås i huvudsak väster om punkthuset, där man tar i anspråk den befintliga parkeringsytan. Dessutom föreslås ett antal platser i anslutning till husets entré. Den nya bebyggelsen ger behov av 20 nya parkeringsplatser och dessa visas på planillustrationen.

Idag finns det 119 st parkeringsplatser inom hela planområdet, vilket motsvarar dagens behov. Totalt finns det därmed ett behov av totalt 139 parkeringsplatser.

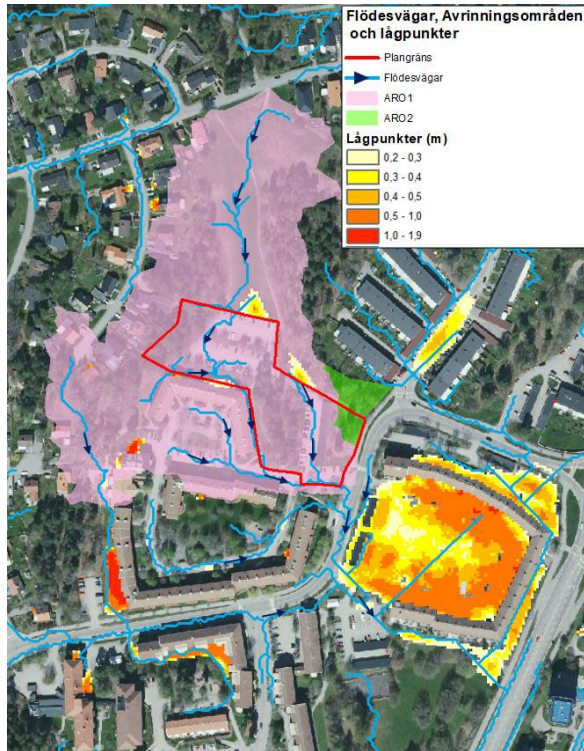
Dessutom ger planen möjlighet till ett nergrävt parkeringsgarage med öppna parkeringsplatser ovan, som får förses med carportar/garage.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### *Vatten och avlopp*

Det finns möjlighet att ansluta till närliggande VA-ledning längs Karlfeldtsgatan.

### *Dagvatten*



Utifrån befintlig höjdsättning har analys av flödesvägar och avrinningsområden utförts och resultat visas i bilden till vänster.

Flödesriktningen bedöms generellt vara sydlig och det markerade avrinningsområdet (violett) bedöms påverka planområdet.

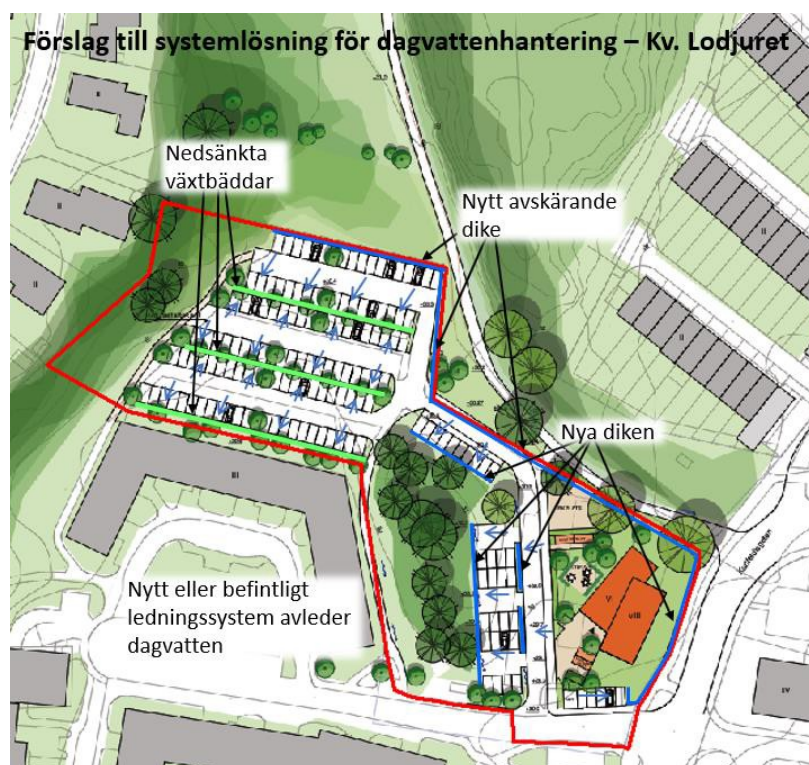
Det avrinningsområde som markerats som grönt är beläget inom plangränsen men rinner ut från planområdet i östlig riktning.

*Avrinningsområden och flödesriktning inom och i anslutning till planområdet.*

Utredningen av beräknat dagvattenflöde och föroreningsbelastning, visar att det krävs

fördröjning och rening av dagvattnet inom kvarteret Lodjuret för att nå de krav som definierats i Västerås stads dagvattenpolicy. Rening och fördröjning krävs även för att inte riskera att miljö kvalitetsnormer (MKN) för recipienten försämras. Åtgärderna som genomförs bör också bidra till att göra dagvattnet till en del av områdets gestaltning.

Den systemlösning som föreslås för kvarteret Lodjuret omfattar huvudsakligen ett dikessystem runt om kvarteret samt växtbäddar vid parkeringarna. Dessa diken syftar främst till att fungera som en avskärande åtgärd mot inrinnande dagvatten uppströms. Övriga diken syftar till att rena det mest förorenade dagvattnet från vägar och parkeringar.

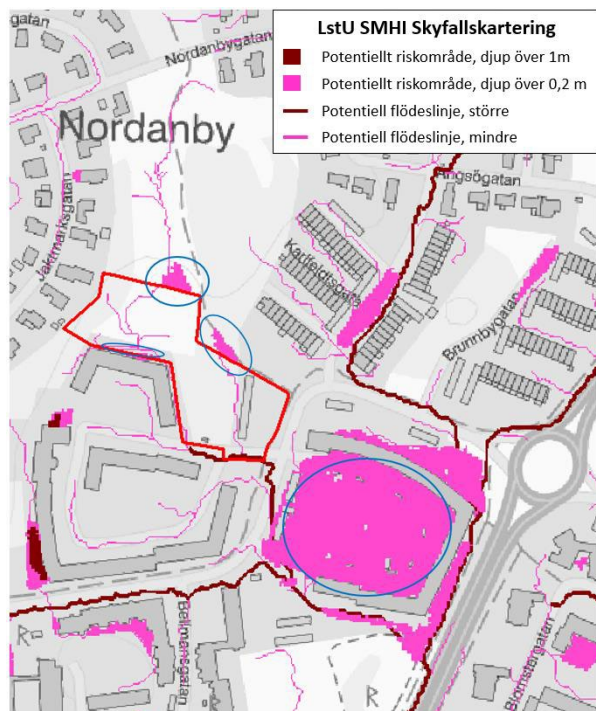


*Förslag till systemlösning för dagvattenhanteringen i kvarter Lodjuret*

Planområdets dagvatten ska anslutas till kommunalt ledningsnät i hörnet vid Karlfeldts gatan.

Förutom dikessystemet ska planområdet höjdsättas så att dagvattnet kan rinna bort vid kraftiga regn, förslagsvis utformas kvartersgatorna genom höjdsättning så de fungerar som sekundära avrinningsvägar vid skyfall. Se utdrag ur Länsstyrelsen skyfallskartering överst på nästa sida.

Utredningen föreslår att exploaterad mark höjdsätts till högre nivå än angränsande gator. Höjdsättningen för färdigt golv bör normalt anläggas minst 0,2 meter över angränsande gata, och detta regleras med en särskild planbestämmelse.



Utdrag ur Länsstyrelsens Skyfallskartering, med utmarkerade lågområden i, och i anslutning till planområdet.

#### Uppvärmning

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.

#### El, tele, bredband

Anslutning till elnätet sker via nätstationen som är placerad inom fastigheten och vars läge säkras med ett E-område i plankartan. Kapaciteten i elnätet i området är begränsad men bör inte utgöra ett hinder för exploatering under förutsättning att föransökan lämnas in i god tid innan byggstart.

Planerad byggnation går att ansluta till Fibras kommunala stadsnät. Skanova har ledningar i detaljplanområdet och önskar behålla teleledningar i nuvarande läge. Vid flyttnings- och skyddsåtgärder av Skanovas kablar, ska den som initierar åtgärden även bekosta den.

#### Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Planen har utformats enligt rekommendationerna i Västerås stads "Råd och anvisningar för avfallsutrymmen och transportvägar".

Tanken är att spara så mycket grönska som möjligt och samordna avfallshanteringen inom fastigheten. Ett moloksystem (underjordiska avfallsbehållare) har byggts mittemot punkthuset, på andra sidan av områdets infartsväg från Karlsfeldtsgatan. Detta ska serva det nya punkthuset och några befintliga flerbostadshus inom fastigheten.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### *Solstudie*

En solstudie har tagits fram för planförslaget vid olika tider under sommarsolstånd och vid vår- och höstdagjämning. Solstudien visar hur gårdarna och omgivningen skuggas vid olika klockslag och vid olika årstider. Skuggning från befintlig växtlighet är inte med.

## SOLSTUDIE

### Vår- och höstdagjämning

Bilderna visar med en **röd linje** hur skuggan föll med tidigare planförslag, med en byggnad på som högst 8 våningar.

Den grå skuggan visar byggnaden i planförslaget, med en högsta höjd om 7 våningar.



Vår- och höstdagjämning kl 9.00



Vår- och höstdagjämning kl 12.00



Vår- och höstdagjämning kl 13.00



Vår- och höstdagjämning kl 14.00

Se vidare nästa sida.





Vår- och höstdagjämning kl 15.00

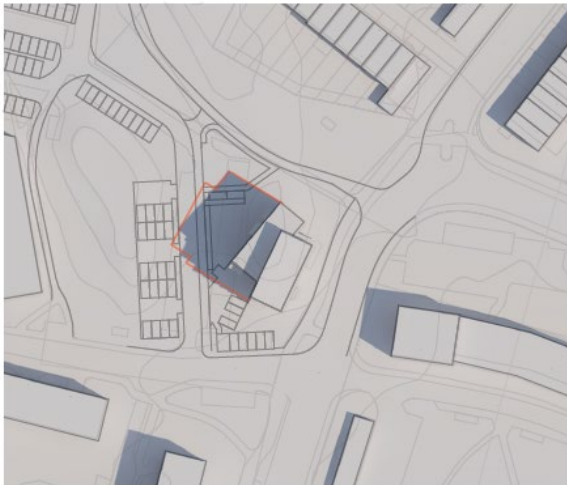


Vår- och höstdagjämning kl 18.00

### Sommarsolstånd

Bilderna visar med en **röd linje** hur skuggan föll med tidigare planförslag, med en byggnad på som högst 8 våningar.

Den grå skuggan visar byggnaden i planförslaget, med en högsta höjd om 7 våningar.



Sommarsolstånd kl 9.00



Sommarsolstånd kl 12.00

Se vidare nästa sida



Sommarsolstånd kl 15.00



Sommarsolstånd kl 18.00

### *Tillgänglighet, trygghet*

Detaljplaneområdet har inga större höjdskillnader inom området. Detta är gynnsamt för personer med begränsad rörelseförmåga. Det är viktigt att punkthuset planeras med en god tillgänglighet och särskild vikt bör läggas vid utformningen av entrén.

I dagsläget har planområdet problematik med otrygghet kring parkeringen, bland annat har bilbränder förekommit. Ny bebyggelse inom planområdet kan öka platsens trygghet då fler personer kommer att bo och röra sig inom området. Föreslaget trygghetsboende innebär att personal finns på plats hela dygnet.

### *Störningar*

För bullerutredningen i sin helhet se Trafikbullerutredning, Sweco, Västerås, 2018-03-01 rev 2020-09-01. Planförslaget ska uppfylla de riktvärdena för buller från trafik som finns i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 2015:216.

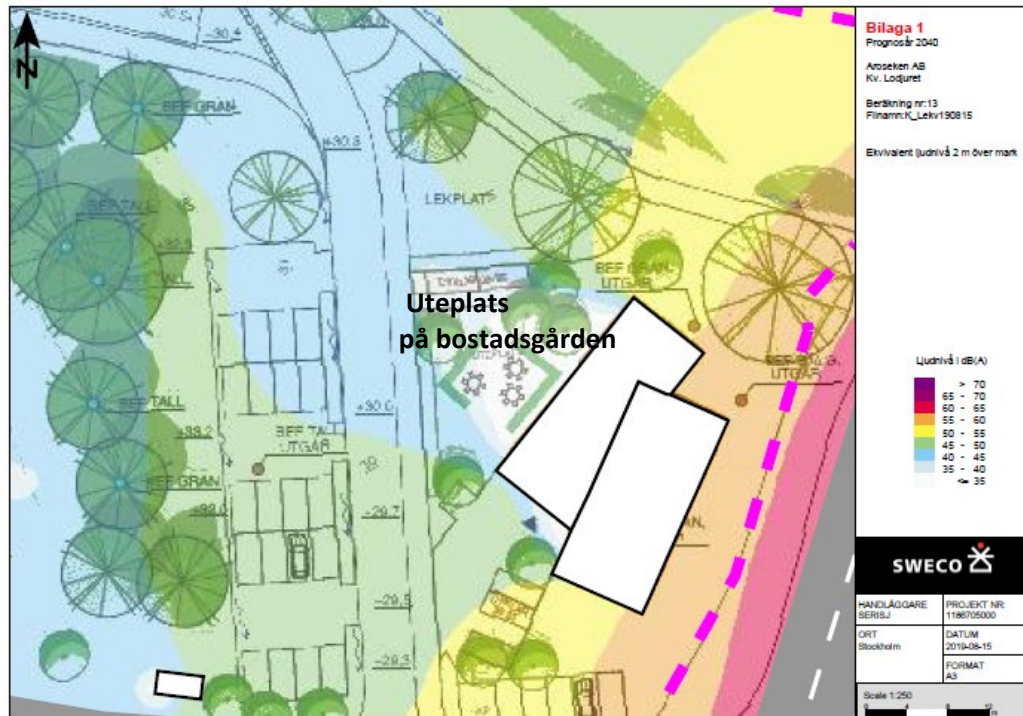
Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder eller väsentlig ombyggnad av trafikleder.

	Ekvivalent ljudnivå, dB(A)	Maximal ljudnivå, dB(A)
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde)	60 <sup>3</sup>	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70 <sup>4</sup>

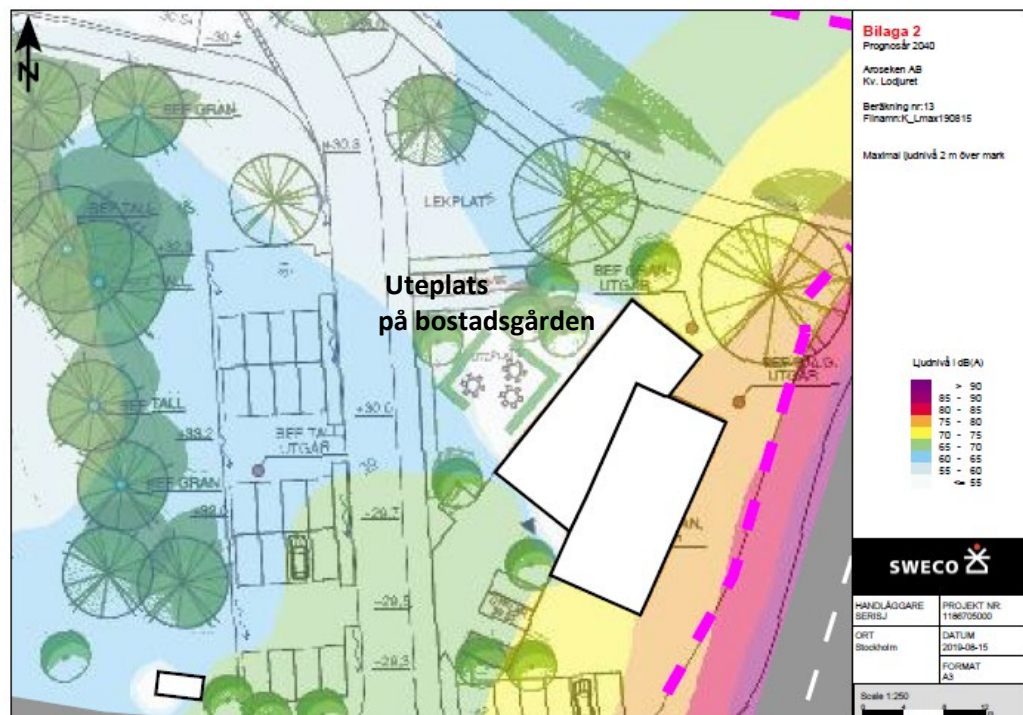
Bullerutredningen redovisar ekvivalent och maximal ljudnivå för planområdet.

De ekvivalenta och maximala ljudnivåerna överskrider riktvärdena för uteplats öster och norr om det planerade punkthuset, vilket innebär att eventuella uteplatser i markplan bör planeras väster om byggnaden. Denna yta är markerad med texten uteplats.

Illustrationer visar de ekvivalenta och maximala ljudnivåerna för den planerade gemensamma uteplatsen.



**Ekvivalent ljudnivå**



**Maximal ljudnivå**



**Maximal ljudnivå för norra och östra fasaden på punkthuset (för övriga fasader se utredningen i sin helhet)**

Som utredningen visar och som framgår av illustrationerna, uppfylls riktvärdet 60 dB(A) ekvivalentnivå vid samtliga fasader. Riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats överskrids vid punkthusets östra och norra fasad, vilket innebär att balkonger i dessa lägen inte kan tillgodoräknas som uteplats, utan en uteplats/bostadsgård måste uppföras i skyddat läge väster om byggnaden.

**Säkerhet**

**Olycksrisker**

**Riskinventering:**

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde, således finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

**Förutsättningar för räddningsingripanden**

**Framkörningstider:**

Planen föreslår bebyggelse i form av punkthus, så kallad grupp B2-bebyggelse och eventuellt carport. 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 till lägenhetshuset. Rekommenderat maximalt avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter vid flera brandposter. Därefter skall avstånd från uppställningsplats till angreppspunkt vid byggnad inte överstiga 50 meter enligt boverkets byggregler. I anslutning till planområdet finns ett antal befintliga brandposter. Närmaste brandpost finns i direkt anslutning till punkthuset, och med en kapacitet över 1200 l/min (VBP 305).

#### *Skyddsanordningar, skyddszoner*

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

### ÅTGÄRDER FÖR ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

För att anpassa till framtida klimatförändringar inom planområdet har främst åtgärder vidtagits för att kunna ta hand om ökade regnmängder (se avsnittet *Dagvatten* sid 13).

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2017-06-15, tagit ställning till att detaljplanen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34 §.

### 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.

#### *Social hållbarhet*

Det är främst den sociala hållbarheten som detaljplanen bidrar till. Idag består norra delen av planområdet huvudsakligen av en större parkeringsyta, vars placering kan upplevas lite undandömd i området. Platsen upplevs idag otrygg och man har tidigare haft problem med bilbränder. Genom att placera ett nytt bostadshus inom området bör trygghetsupplevelsen öka. Bland annat genom att fler människor vistas i området och att personal finns på trygghetsboendet dygnet runt.

Detaljplanens möjliggör uppförandet av ett nytt bostadshus vilket resulterar i att Västerås får fler nya lägenheter i ett attraktivt, relativt centralt läge.

Fler boende kommer att ha tillgång till social och kommersiell service, rekreationsytor, kollektivtrafik, ett fungerande nät av gc-vägar och inte minst till en utbyggd infrastruktur. Det är också viktigt att det byggs bostäder med hiss i denna stadsdel.

Bostäder med hiss innebär att man inkluderar fler grupper människor. För vissa kan det innebära möjligheten att bo kvar i området. Västerås stad växer och allt fler invånare behöver plats att bo på.

#### *Ekologisk hållbarhet*

En naturvärdesinventering är genomförd och åtgärder är utförda i detaljplanen för att skydda värdefulla träd och naturmiljöer. Vissa träden som anses värdefulla är utpekade med särskilda planbestämmelser.

Ambition är att alla träd som pekades ut som naturvärdesträd inom planområdet ska sparas i möjligaste mån. Eftersom alla träd inte kommer att kunna sparas i och med den föreslagna bebyggelsen, ska detta kompenseras genom återplantering.

#### *Kulturell hållbarhet*

För att stärka den kulturella hållbarheten har man i möjligaste mån försökt att anpassa sig efter platsens förutsättningar. Den nya bebyggelsens formspråk ska genom bearbetning av detaljer och materialval väl korrespondera med de befintliga husen. De delar av närområdet som är belägna norr om fastigheten Västerås 4:91 nyttjas idag som park och rekreationsområde av allmänheten, främst av de som bor i närområdet. Efter genomförandet av detaljplanen kommer flera att ha direkt kontakt med det populära grönområdet.

#### *Ekonomisk hållbarhet*

Det krävs inga kostsamma åtgärder för att tillgodose försörjning av VA, fjärrvärme och el, inte heller dyra åtgärder för att uppfylla byggnadskrav som gäller till exempel buller.

#### *Samlad bedömning*

Framförallt bidrar detaljplanen till att fler boende innebär en ökad trygghet i området. Nya bostäder innebär också att fler kommer att ha tillgång till all service och natur. Tillgång till befintlig infrastruktur är också mycket viktigt. Nya lägenheter med hiss innebär att fler olika grupper människor kan bosätta sig där eller att bo kvar inom området. Detta sammantaget innebär en ökad social hållbarhet. Den ekologiska hållbarheten ökar då värdefull natur och träd, som idag inte har något skydd, skyddas i detaljplanen.

#### 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 bedöms 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 miljökvalitetsnormer 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 rekommenderade åtgärder i dagvattenutredningen för rening av vägdagvatten genomförs.

Bedömningen att miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten kommer att kunna följas baseras på att:

- Inga verksamheter som kan påverka yt- och grundvatten negativt planeras inom området.
- Dagvattenmängden bedöms i och med planens genomförande öka men då hållbara åtgärder vidtas i överensstämmelse med Västerås stads policy och handlingsplan för dagvatten för att minimera ökade flöden, bedöms ökningen efter genomförandet av planen inte bli nämnvärd.
- Det kommer att finnas anläggningar med tillräcklig kapacitet för rening och fördröjning av dagvatten från tillkommande bebyggelse.

En eventuell byggnation av ett garage under mark, innebär en permanent sänkning av grundvattennivån. En anmälan om vattenverksamhet för en sådan åtgärd ska göras till Länsstyrelsen.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **ORGANISATIONSFRÅGOR**

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

#### *Ansvarsfördelning*

Byggherren ansvarar för planens genomförande och bekostar all utbyggnad inom kvartersmark. Byggherren ansvarar för markens iordningställande i form av utfyllnader, ledningsjobb inom fastigheten, hårdgörning och plantering av ytor och liknande. Byggherren ansvarar också för driften inom hela detaljplaneområdet.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### *Fastighetsbildning*

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning inom kvartersmark för bostadsändamål och teknisk anläggning. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten.

### *Servitut och ledningsrätter*

Det saknas servitut och ledningsrätter inom planområdet. Blir fastighetsbildning aktuellt och nya fastigheter bildas, aktualiseras behov av servitut och eventuellt gemensamhetsanläggningar.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av Aroseken. Avtal har upprättats mellan Västerås stad och Aroseken avseende kommunens kostnader för planläggning.

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 (MBR) samt Mälarenergi.

### TEKNISKA FRÅGOR

Allt eventuellt arbete, 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, brandvatten, fjärrvärme, samt kablar för el och kommunikation, ska ske i samråd mellan byggherren, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Skanova och Mälarenergi AB. Alla anläggningar och ledningar inom kvartersmark ska anläggas enligt vedertagen kommunal standard.

Alla kostnader gällande förflyttningar av befintliga ledningar och kablar bekostas av byggherren.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av Stadsbyggnadsförvaltningen med hjälp av; Roland Axelsson (Barn- och utbildningsförvaltningen), Mona Fors, Cecilia Lundgren, Jimmy Heimersson och Anders Nordberg (Teknik- och fastighetsförvaltningen), Kenneth Hammarström, Lena Höglund och Frida Nolkantz (Mälarenergi), Maria Lundin (Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen), Jan Melander och Karin Nordström (Kultur-, idrotts och fritidsförvaltningen), Stefan Zangelin (Barn- och utbildningsförvaltningen), Helena Duske och Maria Boman (Sociala nämndernas förvaltning), Nora Kvassman, Kristoffer Jasinski, och Helena Lindholm (Stadsbyggnadsförvaltningen).

### STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hans Larsson  
Planeringsstrateg