

Detaljplan Dp 1975 för del av Effekten 5, Finnslätten, Västerås SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för bostäder, kontor och centrumverksamhet i kombination med en ny grundskola med tillhörande skolgård inom fastigheten Effekten 5, anpassade för att stödja behov från verksamheter på Finnslätten. Centrumändamål i bottenplan samt möjlighet till hotell ska även studeras. Delar av Fredholmsgatan föreslås bli allmän plats gata samt få en ny utformning. Planen är förenlig med intentionerna för planprogram för stadsutveckling Finnslätten (PP37).

Hur samrådet har bedrivits

Planen skickades ut på samrådsremiss mellan den 11 oktober- 1 november 2022. Samrådshandlingar har varit utsända till berörda remissinstanser, myndigheter och sakägare. Handlingarna har funnits tillgängliga i stadshusentrén, på biblioteket och på kommunens hemsida.

En samrådsträff hölls i byggnaden 398 på fastigheten den 18 oktober 2022.

Sammanfattning

INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådet skickades 27 yttranden till Byggnadsnämnden. 8 av de inskickade yttrandena innehöll inga synpunkter på planförslaget.

Inkomna synpunkter berör främst ledningar och teknisk försörjning samt bevarandet av befintlig grönska.

FÖRÄNDRINGAR

Plankarta

- Planområdet ha utökats och ny användning Natur i områdets södra del har lagts till.
- Plankartan kompletteras med ytterligare u-områden för allmänna ledningar.
- Komplettering med E-områden för transformatorstationer och fiberanläggning samt precisering av användningsbestämmelsen.
- Användningen *gc-väg* har lagts till i planrådets nordvästra del.
- Användningen *Parkeringsgarage under mark* har lagts till på plankartan.

- Fredholmsgatans dragning kortas ner i öst. Vägförbindelsen österut tas bort.
- Användningen B (bostäder) har tagits bort från området med befintlig byggnad 399.
- Egenskapsbestämmelsen kring bullerskydd förtydligas så att bostäder kan utformas på ett sätt så att gällande riktvärden för buller uppfylls.
- Egenskapsbestämmelsen kring bullerskydd vid skolgård förtydligas för att klara med bullerkrav vid uppförande av en skola.
- Grundkartan uppdaterades och viktiga träd har lagts till.
- Mindre redaktionella ändringar har skett mellan samråd och granskning. Planens innehåll vad avser markanvändning och principer är bibehållet.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningsmallen har uppdaterats enligt ny mall som planenheten tog fram.
- Bedömningen kring planens överensstämmelse med översiktsplanen har reviderats.
- Alla bilder reviderades enligt uppdaterat underlag.
- En bild som visar var det finns risk för vattenansamling har lagts till.
- Under granskningen har ett PM kring bedömning av störningsrisker tagits fram. En sammanfattning har lagts till i planbeskrivningen under rubriken '*Lukt och allergener*'. *PM:et biläggs handlingarna.*
- Redaktionella ändringar har gjorts.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas de synpunkter som skickades in skriftligt under samrådstiden, samt stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer.

Med anledning av dataskyddsförordningen (GDPR) redovisas inkomna synpunkter från privatpersoner utan namn eller andra personuppgifter. Yttranden från privatpersoner redovisas med numret som de fått i stadens ärendehanteringssystem.

Följande har yttrat sig under samrådstiden men inte haft några synpunkter:

- Individ- och familjenämnden
- LFV
- Polisen
- Postnord
- Svenska kraftnät
- Tekniska nämnden
- Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden
- Vattenfall Eldistribution AB

Nedan presenteras alla synpunkter som lämnades på samrådshandlingen.

1. LÄNNSTYRELSEN

Samrådsyttrande över detaljplan för Effekten 5 m.fl., Finnslätten, Dp 1975, Västerås kommun

Rubricerat ärende har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap 11 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för bostäder, kontor och centrumverksamhet i kombination med en ny grundskola med tillhörande skolgård inom fastigheten Effekten 5, anpassade för att stödja behov från verksamheter på Finnslätten. Centrumändamål i bottenplan samt möjlighet till hotell ska även studeras. Delar av Fredholmsgatan föreslås bli allmän plats gata samt få en ny utformning. Planen är förenlig med intentionerna för planprogram för stadsutveckling Finnslätten (PP37).

Överensstämmelse med översiktsplan

Enligt 4 kap 33 § PBL ska planbeskrivningen innehålla en redovisning om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen. Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanen där området pekats ut för verksamheter. Enligt Länsstyrelsen avviker planförslaget till viss del från översiktsplanen eftersom detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten för bostäder, kontor, hotell, centrumverksamhet och grundskola. Länsstyrelsen anser att kommunen bör ge en tydligare motivering till hur planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens ingripandegrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Mot bakgrund av den information som framgår av samrådsförslaget gör Länsstyrelsen bedömningen att ett antagande av detaljplanen inte kommer att överprövas.

Råd enligt 2 kap PBL

Kulturmiljö

Länsstyrelsen vill upplysa om att ny bebyggelse bör utformas med färgsättning, placering, volym, skala och gestaltning så att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med 2 kap 6 § PBL.

Natur

Länsstyrelsen anser att planförslagets övergripande gestaltningsidé med utgångspunkt i området grönskande karaktär inte avspeglas i plankartan. Grönområden är av stor vikt för den biologisk mångfalden, grön infrastruktur och ekosystemtjänster men också för kommunens framtida attraktivitet.

Ett sätt att öka den biologiska mångfalden är att arbeta med det som finns på platsen idag. Den genomförda naturvärdesinventeringen visar att det inom planområdet finns tallar som inom en snar framtid kommer att utgöra skyddsvärda träd. Om dessa tallar bevaras kommer de att utvecklas till naturvärdesträd, men då behöver en del av dem skyddas i planområdets södra del. Tallarna kan bli en koppling till den nya vegetation som kommer att etableras i området och värden behålls som annars tar lång tid att bygga upp.

Ur ett klimatperspektiv är det också värdefullt att bevara uppvuxna träd. Träden ger betydelsefull svalka i ett framtidsklimat med ökade temperaturer. Detta är särskilt viktigt på skolgårdar där barn vistas.

Miljö

Trafikbuller

Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga att den generella planbestämmelsen för skydd mot störningar även gäller maximal ljudnivå och att det är riktvärdena enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader som avses.

Kommunen använder sig av planbestämmelsen m1 om uppförande av bullerskydd med minst 2 meters höjd. Planbestämmelsen bör förtydligas enligt Länsstyrelsens bedömning eftersom bullerutredningen föreslår ett bullerskydd med en krönhöjd som varierar mellan 2 och 3,2 meter ovan

mark. Länsstyrelsen ifrågasätter om den nuvarande utformningen av planbestämmelsen förpliktigar byggherren att vid behov uppföra ett bullerskydd upp till 3,2 meters krönhöjd.

Verksamhetsbuller

Kommunen uppger att en utredning om verksamhetsbuller kommer att tas fram inför granskningsskedet. Detta innebär att Länsstyrelsen i nuläget inte har en helhetsbild att ta ställning till och att ytterligare synpunkter kan behöva lämnas i granskningsskedet. Länsstyrelsen anser att det är önskvärt att kommunen i all detaljplanering tillser att alla underlag finns tillgängliga för remissinstanserna i samrådsskedet.

Övriga störningsrisker

Länsstyrelsen påpekade i undersökningssamrådet att kommunen bör belysa eventuella störningsrisker från omkringliggande miljöfarliga verksamheter. Länsstyrelsen saknar en utredning av detta i samrådsunderlaget. Enligt riskutredningen har denna inte tagit hänsyn till hälsofarliga ämnen, buller eller miljöfarliga utsläpp från kringliggande verksamheter.

Enligt planbeskrivningen bedöms det inte finnas risk för lukt eller allergener inom planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen bör klargöra vad denna bedömning grundas på samt redovisa eventuella övriga störningsrisker, till exempel utsläpp av stoft eller kolväten.

Magnetfält

Länsstyrelsen anser att kommunen bör säkerställa att Strålsäkerhetsmyndighetens allmänna råd (SSMFS 2008:18) om begränsning av allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält uppfylls då ny transformatorstation behöver uppföras inom planområdet.

Friyta skolgård

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör ses över i förhållande till riskutredningen när det gäller friyta för barn. I planbeskrivningen beskrivs ett scenario med cirka 460 skolbarn. Utifrån detta scenario möjliggörs en skolgård om cirka 14 000 m² och kravet på 30 m² friyta/barn tillgodoses. I riskutredningen framgår det däremot att skolan planeras för cirka 700 barn vilket resulterar i helt andra friytor.

Länsstyrelsen konstaterar även att komplementbyggnader tillåts på skolgården vilket innebär att friytan riskerar att minskas ytterligare.

Dagvatten

Det är positivt att flödesvägar och åtgärder för dagvatten illustreras och beskrivs i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser dock att planbeskrivningen bör kompletteras med en illustration som visar var det finns risk för vattenansamling inom planområdet vid större skyfall.

Dagvattenutredningen illustrerar detta, men en komplettering i planbeskrivningen skulle förtydliga det som står beskrivet i text och öka tydligheten.

Som ett minimum bör ny sammanhållen bebyggelse planläggas så att den årliga sannolikheten för att bebyggelse tar skada vid översvämning är mindre än 1/100. Det är angeläget att dagvattenåtgärderna är väl avvägda och dimensionerade samt klimatanpassade. Klimatförändringen leder till ökad nederbörd och i kombination med ökad andel hårdgjord yta leder det till en ökad översvämningrisk i framtiden.

Energiförsörjning

Länsstyrelsen saknar en redogörelse för om anslutning till fjärrvärme är möjligt för byggnader inom planområdet.

Samhällsskydd och beredskap

Farligt gods

Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga vad som gäller för Lugna gatan och transporter av farligt gods. I riskutredningen framgår det att skyddsåtgärder till följd av transporter av farligt gods ska vidtas för ny bebyggelse som vetter direkt mot Lugna gatan och Österleden. Dessa skyddsåtgärder har även införts som bestämmelser i plankartan. I planbeskrivningen framgår det dock att Lugna gatan ska omvandlas till en gata där kollektivtrafik och cyklister prioriteras samt att tung trafik planeras att ledas om från Lugna gatan. Vidare står det i riskutredningen att en stor del av de tunga transportererna på vägen planeras att ledas om till kringliggande leder.

Länsstyrelsen anser även att kommunen bör se över frågan om farligt gods i förhållande till trafik med skolskjuts till och från skolan. Trafiken kommer att mötas av transporter med farligt gods (Tillberleden, Effektgatan och Österleden).

Skyddsrum

Länsstyrelsen anser att kommunen bör se över om det skyddsrum som finns inom planområdet är tillräckligt stort i förhållande till antalet tillkommande bostäder och de elever som kommer att vistas i skolan. Antalet människor som bor och vistas i Finnslätten kommer att öka till följd av den planerade utvecklingen av området. Behovet av skyddsrum bör därför i första hand lösas inom de enskilda planområdena.

Kommentar:

-Överensstämmelse med översiktsplan: Bedömningen kring överensstämmelse med översiktsplanen ändras i planbeskrivningen. Hela Finnslätten är utpekad som ett verksamhetsområde i översiktsplanen och detta innebär att detaljplanen avviker från den. Det finns dock ett framtaget planprogram för stadsutveckling Finnslätten (PP 37) där det beskrivs hur Finnslätten ska utvecklas. I detta är Effekten 5 utpekad som ett möjligt bostadsområde där en skola kan också lokaliseras (se sidor 10,11 och 34 i PP 37). Planförslaget bidrar därmed till planprogrammets förveckligande i målet 'Boende i Finnslätten möter företagets behov på tidsbegränsat Boende'. Enligt planprogrammet ska de framtida boendeformer inkludera studentboenden, lägenhetshotell, olika typer av korttidsboenden och hyreslägenheter, kopplade till anställningar hos företag inom område. Planförslaget möjliggör för kort/långboenden i kombination med andra typer av upplåtelser och följer därmed planprogrammets intentioner. Planprogrammet är inte bindande men har godkänts av politikerna.

-Kulturmiljö: Gestaltungsfrågan har delvis hanteras inom detaljplanearbetet, men en stor del av det arbetet ligger senare under bygglovsprocessen. Västerås stad reglerar byggnadernas utformning när det gäller materialval, skala och gestaltning med en rad olika utformningsbestämmelser på plankartan. Efter samrådet har kommunens antikvariska kompetens varit på plats i syftet att göra en bedömning av det kulturhistoriska värdet. Byggnaderna bedömdes inte vara särskilt värdefulla utifrån ett kulturmiljöperspektiv och därför föreslås inget rivningsförbud. För den bebyggelsen som är tänkt att bevaras finns det dock förslag på planbestämmelser i syftet till att bevara platsens karaktär och historik.

-Natur: Enligt naturvärdesinventeringen har inga värdefulla träd hittades (NVI s. 7). Som Naturvärdesinventeringen påpekar finns det några äldre tallar, de flesta av dem finns i östra delen av planområdet där en skolgård är planerat anläggas.

Avsikten är att viktiga/äldre träd ska bevaras och integreras inom skolgården. Även om det inte blir en skola, är det tanken att det specifika området som äldre träden finns med ska omvandlas till en grönyta där alla boende ska ha möjlighet att vistas i. I båda fall ska viktiga/äldre träd bevaras, men de är inte klassade som värdefulla enligt utredningen. Under granskningsskedet gjordes en inmätning och träden som anses som viktiga har lagts till i grundkartan. Bestämmelser kring bevarandet av värdefulla träd samt om marklov för fällning av träd har lagts till på plankartan. Det finns även text i planbeskrivningen som beskriver åtgärder som kan skydda befintliga träd.

-Trafikbuller: Bestämmelser om buller och bullerskydd har reviderats på plankartan. Högsta höjd på bullerplank regleras i granskningsförslaget.

-Verksamhetsbuller: Störning från verksamhetsbuller bedöms i inte framgå med den tänka utformningen av Effekten 8. Samtliga riktvärden innehålls för bostäderna vid Effekten 5, då de ligger i den västra delen av planområdet. I planbeskrivningen för Effekten 8 (dp1983) anges det att störningar till omgivningen från Effekten 8 kan minskas genom att anlägga ett lokalt bullerskydd runt lastzonerna, därför ska sådana skydd anläggas om behov uppstår.

- Övriga störningsrisker: Under granskningen har ett PM kring bedömning av störningsrisker tagits fram. En sammanfattning har lagts till i planbeskrivningen under rubriken 'Lukt och allergener'.

- Friyta skolgård: Riskutredningen har tagits fram i ett tidigt skede och andra siffror gällande under den tiden. Utredningen är inte bindande på något sätt, detaljplanen möjliggör för cirka 460 skolbarn och klarar kravet på friyta per barn i enlighet med stadens riktlinjer. Krav på tillräcklig friyta för lek och utevistelse vid bl.a. skolverksamhet finns i 8 kap. 9 § andra stycket och 10 § PBL. Dessa regler är dock inte direkt tillämpliga vid kommunens detaljplanering utan tillämpas i stället vid den senare bygglovsprövningen. En hänvisning till stadens riktlinjer gällande friyta vid skolverksamhet finns med i planbeskrivningen. Detaljplanen möjliggör för en viss flexibilitet och olika scenarier. Det finns risk att komplementbyggnader ska anläggas inom ytan för den tilltänkta skolgården, men det är i skrivande stund inte säkert att en skola kommer anläggas. Utnyttjande graden regleras på plankartan i syftet att begränsa byggrätterna och möjliggöra för en minsta friyta.

-Dagvatten: En bild som visar var det finns risk för vattenansamling har lagts till i planbeskrivningen.

-Energiförsörjning: Text gällande anslutning till fjärrvärme har lagts till i planbeskrivningen.

-Farligt gods: En omfördelning av tung trafik kommer göras från Lugna gatan till andra gator på Finnslätten men Lugna gatan kommer inte omvandlas i sin helhet för att endast prioritera kollektivtrafik och cyklister. Specialtransporter och i viss mån även tung trafik till befintliga verksamheter längs Lugna gatan måste säkerställas. Under samrådet har en fördjupad riskutredning gjorts för att undersöka lämpligheten för byggnation utmed Lugna gatan. Restriktionerna enligt utredningen står som bestämmelser på plankartan och finns att läsa under 'Olycksrisker och skyddszoner' i planbeskrivningen.

-Skyddsrum: Västerås stad noterar synpunkten. Vid behov kan ett nytt skyddsrum uppföras förslagsvis i första hand i källare i den nya bebyggelsen, eller under idrottshallen men även andra platser inom fastigheten skulle kunna vara möjliga. Om frågan blir aktuell får detta hanteras i kommande projekterings- och planeringsarbeten.

2. ABB AB

Yttrande 4 november 2022

I sak ser vi inget bekymmer med utveckling av Effekten 5 i enlighet med förslaget. En kommentar framåt är att föreslagen utveckling av fastigheten inte får leda till någon form av begränsningar för ABB:s nuvarande verksamheter (eller utökad verksamhet) på Effekten 1 och 9. Utökad verksamhet kan t.ex. innebära mer buller och trafik vilket står i kontrast med framförallt bostäder och skola.

Yttrande 21 juni 2023

Med detta yttrande vill vi såsom fastighetsägare till grannfastigheterna av Effekten 5 påtala att Fredholmsgatan inte ska planläggas som allmänplatsmark fram till Effektgatan, utan enbart till fastighetsgränsen av Effekten 8.

ABB förslår att det etableras en ny cirkulationsplats istället vid hörnet Effekten 5 och Effekten 8, se skiss på förslaget. Detta för att säkerställa ett fungerande trafikflöde för området i stort samt för att ABB fortsättningsvis ska ha rådighet över gatustråken som är i direkt anslutning till de egenägda fastigheterna Effekten 8-9.

Kommentar: *Inför granskningen har bullerutredningen kompletterats med informationer enligt bullerutredningen som gjorts i samband med framtagandet av detaljplanen för fastigheten Effekten 8. Bedömningen utifrån underlaget är att samtliga riktvärden innehålls både för bostäderna och skolan på Effekten 5. Fredholmsgatans utformning har justerats efter samrådet. Planerad bebyggelse kommer påverka möjligheterna att använda fastigheterna Effekten 1 och 9 för industriändamål. Anpassningar måste göras för att det inte ska bli störningar för de boende och skolan. En dialog mellan exploatören och ABB AB har skett.*

3. FASTIGHETSNÄMNDEN

Teknik- och fastighetsförvaltningen under fastighetsnämnden ställer sig positiv till planförslaget som möjliggör en utveckling av Finnslätten.

För att genomföra detaljplanen måste Västerås stad och exploatören upprätta ett exploateringsavtal som reglerar exploatörens ansvar och kostnader för åtgärder på allmän plats som föranleds av denna detaljplan. Exploateringsavtalet behöver tecknas innan detaljplanen kan antas.

Hela Fredholmsgatan mellan Tillbergaleden och Lugna gatan bör ingå i detaljplanen för att sammanlänka vägar och cykelvägar och förtydliga ansvaret. Det behövs en motivering till varför inte hela Dp1266 innefattas i den nya detaljplanen.

Ordandet av bilparkering är väl beskrivet i planbeskrivningen. Intentionen är att samla den i ett antal parkeringsanläggningar (även kallade mobilitetshubbar) på strategiska platser inom området. Teknik och fastighetsförvaltningen ska verka för att detta blir en lösning.

Det stämmer i sak att en generell omfördelning av tung trafik kommer göras från Lugna gatan till Tillbergaleden. Lugna gatan kommer dock inte omvandlas i sin helhet för att endast prioritera kollektivtrafik och cyklister. Bibehållen funktion för specialtransporter och i viss mån även tung trafik till befintliga verksamheter längs Lugna gatan måste säkerställas.

Det är ur ett genomförandeperspektiv önskvärt att i detaljplanen minska marklovsplikten genom att införa en planbestämmelse som säger att det inte krävs

marklov för schaktning eller fyllning för allmänna platser. Teknik och fastighetsförvaltningen anser att marklovsplikten för ombyggnation av en befintlig gata med bibehållna vägnivåer, som det handlar om i denna detaljplan, inte medför någon kvalitetssäkring utan riskera bara att försena genomförandet. I övrigt har Teknik- och fastighetsförvaltningen inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: -Ett exploateringsavtal kommer upprättas innan detaljplanens antagande mellan staden och exploatören. I planbeskrivningen finns en sammanfattning kring dess innehåll.

-Generellt för att omvandla eller anlägga en gata behövs det inte en detaljplan. Man kan bygga en gata efter att man har gjort de nödvändiga utredningarna. Marken som avser den sträckan av Fredholmsgatan som Fastighetsnämnden påpekar är inte detaljplanelagt i dagsläget. Eventuellt kan en ny detaljplan för Finnsletten upprättas som täcker in all allmän platsmark. Alternativet att utöka planområdet och även inkludera Fredholmsgatans hela utsträckning har övervägts och ansågs som inte optimalt då detta skulle påverka detaljplanens tidplan i stor grad.

-Stadsbyggnadsförvaltningen ser det som fördelaktigt att Teknik och fastighetsförvaltningen ska sträva efter att lösa frågan om mobilitetshubbar.

-I plankartan har en planbestämmelse lagts till om att marklov inte krävs för schaktning eller fyllning av allmänna platser. Markhöjder finns med i plankartan.

4. FRILUFTSFRÄMJANDET

Vi har tagit del av detaljplanen och har inga större synpunkter på denna. Som det ser ut nu finns det en stig som går parallellt med Österleden. Vi hoppas att denna får vara kvar.

Kommentar: Efter samrådet har plankartan reviderats och det planläggs även för Natur där stigen ligger idag. Avsikten är att stigen ska vara kvar. Text som förtydligar det har även lagts till i planbeskrivningen.

5. BARN -OCH UTBILDNINGSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan 1975 är en del av utvecklingen av Finnsletten. De bostäder som avses i detaljplanen, anges vara för de som arbetar i Finnsletten och av karaktären lång- eller korttidsboende, ej permanentboende. Det framgår inte vilken storlek på bostäder det ska bli. Det gör att behovet av förskola och skola är svårbedömt. Sammantaget, när Finnsletten fortsätter att utvecklas med mer verksamhet och bostäder enligt vision för Finnsletten, är det viktigt att det finns möjlighet att etablera både förskoleverksamhet och grundskoleverksamhet inom området. Det kan vara i form av fristående verksamhet eller kommunal verksamhet.

Kommentar: Storlek på bostäder är ej en detaljplanefråga. Detaljplanen följer planprogrammets (pp 37) intentioner med att ge möjligheten till skola inom fastigheten. Eventuellt behov till förskoleverksamhet kan tillgodoses på andra platser inom Finnsletten. En eventuell anläggning med både en förskola och en grundskola skulle innebära högre krav på friytan som kan inte tillgodoses inom aktuellt område. En diskussion kring etablering av en förskola inom Finnsletten pågår inom staden.

6. HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Hyresgästföreningen i Västerås ser positivt på att det byggs bostäder och skola i området. Vi ser gärna att det förtydligas vilken skolform som menas, förskola, grundskola eller gymnasium? Vi anser att det är viktigt med blandade upplåtelseformer i våra bostadsområden, här ser vi gärna att det finns både bostadsrätter och hyresrätter. Vi vill också göra ett medskick på hur gröna ytor ska bevaras, det är viktigt att det finns gröna ytor både för de boende och de som arbetar/rör sig inom området.

Det är även viktigt att kollektivtrafiken är lättillgänglig och kan komma fram snabbt i området. Här anser vi att kollektivtrafik ska främjas före biltrafiken.

Kommentar: -I detta skede så är det intentionen att anlägga en grundskola men detaljplanen strävar efter att ha en viss flexibilitet i syftet att kunna anpassas till nya förutsättningar. Därför är planbestämmelsen S (skola) inte preciserat som t.ex S₁(förskola).

-Synpunkterna kring upplåtelseformer beaktas och exploatören informeras.

-Enligt planförslaget ska det finnas ett antal grönytor både i form av bostadsgårdar och även en skolgård som kan även användas av allmänheten utanför skoltider. En del av grönytan i områdets östra samt södra del ska bevaras.

-Området nås med kollektivtrafik i dagsläget. Generellt kommer hållplatserna ses över i arbetet med 'Framtidens kollektivtrafik och framtida trafikeringen i Finnsletten'. Enligt planprogrammet för stadsutveckling Finnsletten så kommer Lugna gatan omvandlas till en gata där gående, cyklister och kollektivtrafiken prioriteras.

7. KOLLEKTIVTRAFIKFÖRVALTNINGEN

En förutsättning för god tillgänglighet till planområdet är bra planering av gång- och cykelstråk samt kollektivtrafik. Enligt remissunderlaget framkommer det att cirka 460 barn kommer gå på skolan. Kollektivtrafikförvaltningen vill betona vikten av bra och säkra gång- och cykelvägar till och från skolan för så säker transport som möjligt till och från skolan för barn och vuxna som har skolan som målpunkt. Ett ÅVS arbete pågår för Finnsletten samt projektet Framtidens kollektivtrafik som Västerås Stad driver och där Kollektivtrafikförvaltningen deltar. Varken ÅVS arbetet eller projektet Framtidens kollektivtrafik hanterar trafiken inom Finnsletten i nuläget.

Kapitlet kollektivtrafik, figur 18 kan kompletteras med en text om att linjekarta är en vision och möjlighet, och inget som är beslutat ännu. När en karta presenteras på detta sätt är det lätt att missuppfatta vad som är beslutat och vad som är vision om det inte tydliggörs.

Vad gäller busshållplatser vill Kollektivtrafikförvaltningen framföra information om att hållplatserna kommer ses över i arbetet med Framtidens kollektivtrafik och framtida trafikeringen i Finnsletten, hållplatserna kan därför minska i antalet. Syftet är att snabba upp linjen och rusta upp de hållplatser som blir kvar. Hållplatserna kan även få en ny placering så att de hamnar på en attraktiv plats baserat på målpunkter kring hållplatsen och avstånd till nästa hållplats.

En rättelse under kapitlet kollektivtrafik: linje 12 finns inte längre.

Kommentar: -Planförslaget medger att Fredholmmsgatan blir en kommunal gata för att säkerställa en trygg skolväg. För denna anledning separeras gång- och cykelvägar från gatan.

-Texten gällande ÅVS arbetet förtydligas i planbeskrivningen.

- Texten under figur 18 har kompletterats i planbeskrivningen.*
- Informationen gällande busshållplatser är noterat och tas med i kommande skede. Stadsbyggnadsförvaltningen ser det som fördelaktigt om en busshållplats hamnar i närhet av planområdet. Planförslaget möjliggör för bostäder, det finns även avsikt att anlägga en mobilitetscenter väster om planområdet. Därför är det viktigt att området kan nås med kollektivtrafiken med ett kort gångavstånd till närmaste busshållplats.*
- Information om busslinje 12 förtydligas i planbeskrivningen.*

8. KULTUR- IDROTT- OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN

Kultur-, idrott- och fritidsförvaltningen saknar under rubriken Social hållbarhet möjligheten att vid uppförande av skolan att samnyttja lokaler för aktiviteter/möten som civilsamhället eller staden vill genomföra. Kultur-, idrott- och fritidsförvaltningen anser att det finns få allmänna ytor för barn och ungdomar i närområdet som har en bra nåbarhet för spontanaktiviteter. Området kommer att vara omringat av barriärer av vägar för en bra nåbarhet till närliggande grönområden. Det närliggande grönområdet som man hänvisar till kommer att ta flera år att uppföra utifrån komplicerade miljöåtgärder. Bostadsinnergårdar bör man inte hänvisa till som allmänna rekreationsytor då de ofta upplevs som privata. Utifrån kulturmiljöperspektivet kopplat till hållbarhet är det positivt att flera byggnader planeras att återanvändas för nya ändamål. För att i framtiden kunna värna specifika karaktärsdrag på byggnaderna kan det vara bra att ha några bestämmelser om varsamhet i detaljplanen. Viktiga karaktärsdrag att bevara på Finnsletten är också de skogspartier och den topografi som bebyggelsen är placerad i förhållande till, det ger kvalitéer och skapar rumslighet. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar:

- *Samnyttjande: I detta skede är det inte känt om skolan kommer vara kommunal eller fristående. För detta står det inte i planbeskrivningen att vid uppförande av skolan ska lokaler samnyttjas för aktiviteter/möten som civilsamhället eller staden vill genomföra. Staden informerar dock exploitören att ett sådant önskemål finns.*
- *I och med detaljplaneförslaget möjliggörs det för en generös yta med grönska som barn och ungdomar ska kunna använda. I planbeskrivningen beskrivs det två scenarier på hur planområdet kan utvecklas. I båda scenarier ges möjlighet till en stor grön yta, antingen i form av en skolgård eller i form av en grön mötesplats. Bostadsinnegårdar i kombination med den ytan förser planområdet med tillräckliga rekreationsytor.*
- *Efter samrådet har kommunens antikvariska kompetens varit på plats i syftet att göra en bedömning av det kulturhistoriska värdet. bedömdes att det inte fanns byggnader som uppfyllde nivån för särskilt värdefull bebyggelse. På plankartan finns det dock utformningsbestämmelser gällande bebyggelsen som är tänkt att bevaras finns det förslag på planbestämmelser i syftet till att bevara platsens karaktär och historik.*

9. LANTMÄTERIMYNGIGHETEN

Vid genomgång av detaljplanens samrådshandlingar, daterade 2022-09-08 har följande noterats.

Plankarta med bestämmelser

- Fråga om planområdesavgränsning: bör kvarlämnad remsa av dp 1266 K mot Österleden inom Västerås 3:12 ingå i planområdet?
- Kvartersmark för annat än enskilt ändamål (S och R) kombineras med enskild kvartersmark i plankartan. De ekonomiska konsekvenserna av detta bör framkomma av planbeskrivningen, se ytterligare kommentar nedan.
- Avseende utnyttjandegrad (e1, e3, e4, e6 som avses flyta ut över egenskapsgräns) föreslår Lantmäterimyndigheten att Boverkets allmänna råd om gränshierarki tillämpas (se 2020:6). Förslagsvis kan sekundär egenskapsgräns tillsammans med egenskapsgräns tillämpas där det är lämpligt, för att möjliggöra att en bestämmelse gäller inom ett större område. Tolkar även att avsikten är att utformningsbestämmelserna f9 och f10 ska flyta ut inom hela användningsområdet. Ev kan det även här bli aktuellt med sekundär egenskapsgräns på lämpligt ställe för att möjliggöra syftet.
- Föreslår att bestämmelser om utformning respektive bestämmelser om höjd hålls isär i enlighet med Boverkets föreskrifter (se f3 och f7).
- I legenden finns två avsnitt med Egenskapsbestämmelser för kvartersmark, ev kan "Skydd mot störningar" omfattas av föregående avsnitt med Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.
- Balkonger avses kraga ut över allmän plats enligt utformningsbestämmelsen f4. I vilket avsnitt sker utkravning över allmän plats? Om utkravning avser byggnadsdelar behövs planstöd för fastighetsbildning.
- Planstöd för ev utfart inom kvartersmark avsatt som röda och grå fält i plankartan saknas.
- Befintlig ledningsrätt för starkström (akt 1980K-2019/14.1) inom planområdet saknar planstöd. u-område i befintlig sträcka ger planstöd för rättigheten, ska ledningen flyttas inom planområdet kan u-område förläggas i tilltänkt sträcka.
- På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Planbeskrivning

Kvartersmark för annat än enskilt ändamål (S och R) kombineras med enskild kvartersmark i planen. R kan bedömas som kvartersmark för annat än enskilt ändamål om inte nyttjande ska ske i kommersiellt syfte, i detta fall tolkas att avsikten är att uppföra idrottshall som komplement till skolan. Redogörelse av inlösen skyldighet/rätt enligt gällande ersättningsregler i PBL saknas i planbeskrivningen. Som stöd för genomförandet redovisas förslagsvis en bedömning av vad som är kvartersmark för annat än enskilt byggande i planbeskrivningen. Där kan även redogöras för de särskilda regler som gäller för genomförandet och de konsekvenser ett sådant konstaterande medför. Se 6 kap. 13 § (lösenrätt), 9 kap. 32 a § (bygglov) och 14 kap. 14 § PBL (lösenskyldighet).

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis finns möjligheten att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära inlösen av området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Avseende illustrationer så bör maximal utbyggnad framgå. Färgläggning bör endast omfatta planområdet för att underlätta förståelsen för i vilket område som detaljplanen har juridisk verkan. Illustrationstext för bullerskydd mot Österleden som avses inkorporeras i skolgårdsutrustning är utanför planområdet. Bör planområdet utökas med ev område för bullerskydd mot Österleden?

På sidan 18-19 beskrivs en eventuell parkeringsmöjlighet under mark inom kv 2 (P) (se illustration s 19), om avsikten är att användningen ska ske genom (P) så säkerställs det inte genom planen. Om avsikten är att parkeringsgarage ska utföras som bostadskomplement så rymms det inom B. Illustrationen kan då uppdateras.

Genomförandebeskrivning:

Organisatoriska frågor:

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare utöver att det ska avse infrastruktur anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Fastighetsrättsliga frågor:

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter: Under avsnittet framkommer att vatten- spill- och dagvattenledningar ska inrättas som gemensamhetsanläggning. Planområdet omfattas av verksamhetsområde för allmän VA-anläggning.

Enligt 6 § i Lag om allmänna vattentjänster, är kommunen skyldig att inrätta verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvattenavlopp i vissa typer av områden. Planområdet förefaller vad Lantmäterimyndigheten kan förstå vara ett sådant område där det föreligger ett kommunalt ansvar enligt lagen.

Lantmäterimyndigheten vill här påminna om att det för kommunen inte finns några möjligheter att frånskriva sig ansvaret enligt LAV genom exempelvis formuleringar i en detaljplan.

Konsekvenser för fastighetsägare och andra

Det är lämpligt att illustrera marköverföringar i beskrivningen, tex genom en förändringskarta eller Fastighetskonsekvenskarta. Även rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas kan redovisas på en sådan illustration för att ge en ökad förståelse.

Gemensamhetsanläggningen Effekten ga:1 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtna områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Ekonomiska frågor:

Avgifter: Även andra avgifter tex ev anslutningsavgifter till VA-nätet kan framkomma här.

Övrigt

Redaktionella synpunkter på planförslaget har lämnats direkt till planhandläggaren. Lantmäterimyndigheten har, med beaktande av ovanstående, inget övrigt att erinra.

Kommentar: Plankarta

-Plangränsen har ändrats sedan samrådet och inkluderar även remsan av dp 1266 K mot Österleden. Den planläggs som Natur.

-Konsekvenserna kring kombinationen av kvartersmark för annat än enskilt ändamål (S och R) med enskild kvartersmark i plankartan beskrivs i planbeskrivningen.

-Generellt har plankartan omarbetats och planbestämmelserna har flyttat till sina respektive gränser. Inget utfartsförbud bedöms behövas på plankartan. Ett antal u-områden för befintlig och kommande ledningsrätter har lagts till.

-Bestämmelsen om balkonger har reviderats i granskningsförslaget. Balkonger får kragas ut mot allmän plats och gemensamhetsanläggning för gatuändamål och inte över. Balkonger är då indragna från användningsgränsen.

Ledningssamordning bevakas inom forum för 'ledningsägare som deltar i utvecklingen av Finnsläten'. Utskicksformatet finns nu med i plankartan.

Planbeskrivning

-En redogörelse av inlösenkyldighet har lagts till i planbeskrivningen. Staden gör emellertid bedömningen att det inte finns skäl att skilja på så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Enskilt och allmän mark bedöms inte innefatta några problem i detta ärende.,

-Illustration som visar maximal utbyggnad finns med i planbeskrivningen.

-Bestämmelsen om bullerskyddet ligger inom planområdets gräns.

-En bestämmelse som möjliggör för underjordiskt parkeringsgarage läggs till.

-Texten kring exploateringsavtalets innehåll har lagts till.

-Kommunens ansvar kring Va-anläggningen förtydligas i planbeskrivningen.

-En beskrivning/tabell gällande konsekvenser för fastighetsägare har lagts till i planbeskrivningen.

-Texten kring ekonomiska frågor har förtydligats.

10. MÅLARENERGI

ME Värme:

Fjärrvärme och fjärrkyla finns i området och ska beaktas. Ev. flytt av ledningar ska utredas av Mälarenergi, ev. flytt av ledningar bekostas av exploatören. Plats för fjärrvärme samt fjärrkyla ledningar behöver ges i Fredholmsgatan för framtida exploatering av området. Träd kan ej planteras i närhet av ledningar.

ME Vatten AB:

Dagvatten:

Planbestämmelsen F10 som anger att FG ska vara minst 2 dm över angränsande gata/skyfallsväg är placerad på gatumark och de bör flyttas till byggnaderna? Det skulle vara bra att få in en planbestämmelse eller information om att de ska rena och fördröja dagvattnet inne på fastighetsmark, främst från gator och parkeringar.

VA-ledningar:

Befintliga Spill, Vatten och Dagvattenledningar (VA-ledningar) som behöver flyttas skall bekostas av exploatören. I texten hänvisas det till enbart dagvattenledning som behöver flyttas, men även Spillvatten och Vattenledning behöver flyttas.

Fibra AB:

Läget på befintliga ledningar måste beaktas vid schakt.

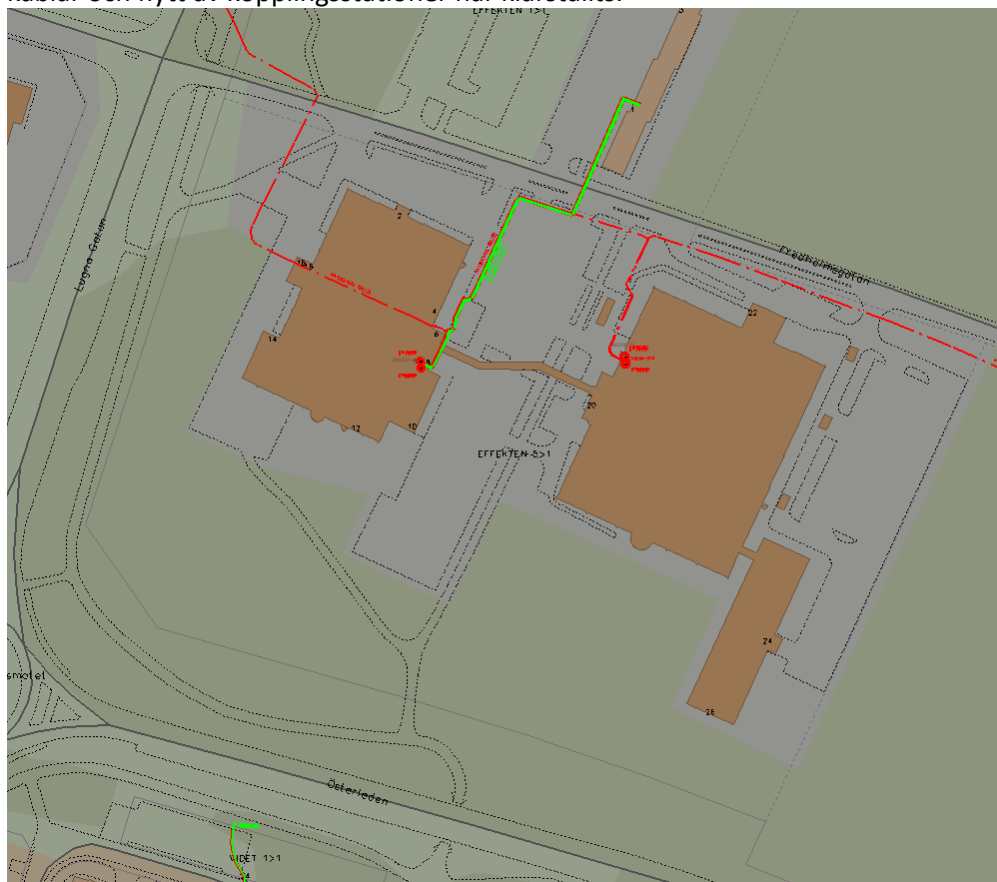
Fibra har ett utrymme i B398 där vi har en kopplingspunkt som förser delar av Finnsläten med fiber / bredband. Önskemål finns att vi flyttar ut ur byggnaden. Vi

önskar placera en nodbyggnad på E-område tillsammans med Elnäts station. Kostnader för flytt bekostas av exploatör.

Önskar samråd med Västerås stad om annan placering på Finnslätten.

ME Elnät AB:

Mälarenergi Elnät (MEE) vill upplysa om att det i området finns lågspännings- och mellanspänningskablar (6 kV och 400 V) samt två kopplingsstationer som tillhör MEE, se bild nedan. Samtliga kablar är inte inmätta, så deras faktiska läge kan skilja mot det som indikeras i kartan. Förnyelse och reparation av kablar och/eller kopplingsstationer får inte försvåras eller förhindras av tillkommande bebyggelse. Eventuell flytt bekostas av exploatör, vilket framgår i planbeskrivningen. Kontakta Mälarenergi Elnät Marknad & Mättjänster för offert när behovet av omläggning av kablar och flytt av kopplingsstationer har klarställts.



Befintligt elnät på fastigheten drivs på spänningsnivån 6 kV. Mälarenergi Elnät vill informera om att nya etableringar på området som innefattas av detaljplanen kommer att medföra att ett 10 kV-nät behöver anläggas till fastigheten samt nya transformatorstationer behöver uppföras inom detaljplanen för att förse byggnaderna med el. Det behöver således finnas utrymme i detaljplanen för både 6 kV- och 10 kV-ledningar samt transformatorstationer samt även tillräckliga och fungerande ledningsstråk för lågspänningskablar från transformatorstationer till leveranspunkt. I nuvarande planbeskrivning saknas möjligheten till fungerande ledningsstråk i och med nuvarande alléer samt planerna på trädplantering längs gator/vägar i området enligt planbeskrivningens illustrationer, vilket begränsar framkomligheten och schaktmöjligheterna i området avsevärt. Därutöver kan det behöva säkerställas att konflikt inte finns mellan olika ledningsslag som förhindrar drift.

Antalet nya transformatorstationer som behöver uppföras beror av flera faktorer, så som effektbehov och begränsningar av olika slag. I föreliggande detaljplan

framgår ej ev. planerad eller framtida tomtindelning. Därutöver påverkar placeringen av transformatorstationerna möjligheterna att fördela kabelstråk till leveranspunkterna. Det framgår heller inte hur många bostäder som planeras per hus samt vilka ytterligare verksamheter som planeras i t.ex. bottenplan. Det påverkar i sin tur vilken förväntad effekt som kan behövas till respektive huskropp eller ytterligare förväntade effektbehov så som t.ex. elbilsaddning. Sammantaget uppskattar MEE preliminärt, baserat på den information som finns i nuvarande planbeskrivning, att området kommer att kräva tre nya transformatorstationer. Transformatorstationerna behöver ett utrymme (E-område) vardera om minst 15x15 m. Ytan krävs för säkerhetsavstånd, drift och underhåll samt förnyelse. I plankartan bör det förtydligas att E-områdena är dedikerade till transformatorstationer. MEE vill även informera om att minsta tillåtna avstånd till brännbart material från transformatorstationen är 5 m, vilket måste tas i beaktande vid utformning av området. Inhyta stationer som drivs av MEE accepteras ej. Platsen behöver vara tillgänglig från början och anslutningar ska kunna utföras allteftersom.

I planbeskrivningen finns det beskrivningar rörande gestaltning. MEE vill förtydliga att ingen gestaltning av transformatorstationerna utöver den kostnad som täcks av elnätsregleringen accepteras på MEEs bekostnad. Det går således att påverka färgsättningen av stationen bland de standardkulörer som finns och vill exploatören t.ex. måla motiv på stationen så bekostas det av exploatören. Det är inte acceptabelt att utforma stationen med växtlighet, sittplatser eller andra installationer längs ytterväggarna. Det är heller inte lämpligt att utforma stationen så att den uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

De befintliga kopplingsstationerna på Effekten 5 och kablar till/från dessa behöver vara i drift fram tills att nya stationer är på plats och drifttagna, först därefter kan avveckling påbörjas av befintliga stationer. Detta behöver tas i beaktande vid planering av genomförandet i området. Även ny matning till Effekten 1 behöver finnas på plats, då denna matas från befintligt elnät på Effekten 5. Beroende på effektbehov för denna och övriga etableringar på Finnslätten behöver en tidig dialog föras med MEE för att utreda om effektbehovet medför att en ny mottagningsstation krävs på Finnslätten innan en anslutning av etableringarna kan ske till 10 kV-nätet.

Föreliggande detaljplan kan sammanfattningsvis inte accepteras enligt nuvarande utformning i föreliggande plankarta och planbeskrivning, utan den behöver justeras för att fungera elektriskt.

I övrigt har Mälarenergi inget att erinra.

Kommentar:

-ME Värme: I planförslaget har det tagits hänsyn så att det finns utrymme för nya ledningar under Fredholmsgatan.

-ME Vatten AB: Planbeskrivningen uppdateras kring spillvattnet. På sidan 39 i planbeskrivningen står det att: 'Planförslaget medger att dagvattnet omhändertas och kommer även i fortsättningen att omhändertas lokalt'. Dagvattenutredningen ger förslag för lokal omhändertagande av dagvattnet inne på fastighetsmark. Vidare har bestämmelserna n_5 och n_8 lagts till på kvartersmark, se plankartan.

-Fibra AB: Fibras uppkopplingspunkt kommer att placeras tillsammans med nätstationen som ligger i planområdets sydvästra del. Användningen E₂-Datakommunikation är avsedd för detta.

-ME Elnät: Västerås stad har samrätt ändringar i

plankartan med ME Elnät. I det reviderade förslaget finns det tre nya transformatorstationer inritade. Mälarenergi blev kontaktad och godkände både placeringen samt antalet på transformatorstationer.

-Visionen är att Finnslätten kommer utvecklas till en innovativ och hållbar stadsdel. Vidare ska planområdet omvandlas till ett bostadsområde och därför är det viktigt att den fysiska miljön är väl gestaltad. En dialog kring gestaltning av transformatorstationerna hålls mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Mälarenergi för att säkerställa att gestaltningsnivån håller en hög kvalitet. Exploatören ska finansiera kostnader som rör gestaltningsåtgärderna enligt framtaget gestaltningsprogram. Stadigvarande vistelse uppmuntras ej.

11. MILJÖ- OCH KONSUMENTNÄMNDEN

Buller

Planbestämmelsen: "I det fall ekvivalent trafikbullernivå överskrider inom planområdet ska lägenheter med enbostadsyta om max 35 m² uppföras alternativt minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet samt balkong/uteplats orienteras mot tyst sida som inte överskrider den ekvivalenta bullernivån" behöver ändras till: " I det fall riktvärdet 60 dBA för ekvivalent trafikbullernivå överskrider vid fasad ska lägenheter med enbostadsyta om max 35 m² uppföras alternativt minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida med bullernivåer som inte överskrider riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå"

samt "Uteplats om klarar riktvärdena 50 dBA samt 70 dBA maximal ljudnivå ska anordnas".

Riktvärdet för uteplats är 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå och skiljer sig från riktvärdet för ljuddämpad sida som är 55 dBA samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Yta för skolgård planeras i ett bullerutsatt läge och det är därför viktigt att behovet av bullerskyddsåtgärder för skolgård utreds mer detaljerat innan detaljplanen antas.

Planområdet ligger inom ett befintligt verksamhetsområde. Det är mycket viktigt att utredning gällande verksamhetsbuller görs och att det säkerställs att gällande riktvärden för industribuller kan klaras innan planen antas. Detta för att undvika framtida problem med störningar för boende samt personal och elever i skolan och även för att undvika att de företag som idag finns i området ska hindras att bedriva sina verksamheter.

Information

Innan schaktning, saneringsarbete eller andra åtgärder startas i ett förorenat område måste en skriftlig anmälan skickas till miljö- och konsumentnämnden. Anmälan ska göras minst sex veckor innan åtgärd. Blankett och mer information finns på <http://www.vasteras.se/naringsliv-och-arbete/tillstand-regler-och-tillsyn/sanering.html> Sökande kan även kontakta miljö- och hälsoskyddsförvaltningen för mer information.

Om en förorening i mark, vatten eller byggnad som kan ge skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön upptäcks ska miljö- och konsumentnämnden genast underrättas.

Kommentar: Planbeskrivningen samt planbestämmelsen på plankartan har ändrats utifrån ovanstående synpunkter. Bestämmelsen om buller förtydligas på plankartan och formuleras så i granskningsförslaget: 'I de fall den beräknade fasadnivån för

trafikbuller överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå men inte 65 dBA ekvivalent ljudnivå kan enkelsidiga lägenheter om max 35 m² upprättas, alternativt lägenheter där minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en skyddad sida som inte överskrider riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. När den beräknade ljudnivån för trafikbuller överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå kan endast lägenheter upprättas där minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en skyddad sida som inte överskrider riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå'.

En verksamhetsbulerutredning har tagits fram efter samrådet för att säkerställa att verksamhetsbuler orsakar inga störningar till planområdet. Bullerstörningar vid planområdet har identifierats och en åtgärdsplan kommer se till att detta ska åtgärdas innan planen antas.

12. NATURSKYDDSFÖRENINGEN

Naturskyddsföreningen i Västerås har tagit del av samrådsunderlagen Dp 1975 och lämnar nedanstående synpunkter. Fortsättningsvis förkortas Naturskyddsföreningen i Västerås enbart som Naturskyddsföreningen.

GRÖNSKA OCH VEGETATION

”Minst 30 procent av ursprunglig vegetation och markskikt ska bevaras” (s. 11). Att avverka mer än hälften av dagens skogsområde i detaljplaneområdet är inte en liten påverkan, som det hävdas i planbeskrivningen. Naturskyddsföreningen anser att när mer än hälften av den nuvarande vegetation försvinner blir det ohållbart, eftersom gröna områden kommer att behövas för den nya bosättningen i denna stadsdel (förmodligen långt över tusen personer, eftersom behovet av parkeringsplatserna beräknas till 570).

”Förslaget innebär även att delar av befintlig vegetation bevaras och därmed naturvärden som finns idag skyddas” (s. 30). Naturskyddsföreningen anser att om bara delar (en tredjedel) av den befintliga vegetationen bevaras behåller man inte dagens naturvärden. Stora värden av grönområdena är just storleken och hur sammanhängande de är.

Man lyfter upp grönområdet som skulle finnas kvar bredvid den planerade skolan: ”Den östra delen är områdets gröna hjärta med bevarad grönska och platsen för den framtida skolan med tillhörande skolgård” (s. 5), men behovet av grönområden blir ännu större om skolan inte byggs, eftersom då tillkommer ytterligare ett visst antal bostäder. Förtätningen innebär att antal kvadratmeter av grönområde per person minskar, även om man behåller de nuvarande grönområden.

”Detaljplanen möjliggör för en förtätning till redan befintlig bebyggelse vilket bidrar till en effektivare användning av mark, infrastruktur och resurser” (s. 30). Här pratar man om ”användning” av resurser, men detta säger inte någonting om hur man förbättrar biologisk mångfald och ger mer kvalitet till grönområden. ”Vid planens genomförande skapas en mer utvecklad grönstruktur genom gröna bostadsgårdar, entréplatsen och trädplanteringar vid Fredholmgatan samt skolgården som bidrar till områdets ekologiska värden” (s. 30). Det framgår inte tydligt vilka arter man kommer att plantera och det är långt ifrån alla arter som bidrar till ekologiska värden. En övervägande del av inhemska arter ger bästa förutsättningar för en bra biologisk mångfald, men det är osäkert om så kommer att ske.

Naturskyddsföreningen menar att det skall poängteras i detaljplanen att inhemska arter skall prioriteras.

HÖG TORNBYGGNAD

”Ambitionen att inkorporera det nya med det ursprungliga Finnslättens struktur genom en tydlig kvartersstruktur samt ett nytt landmärke i form av en högre

tornbyggnad (även kallad högdel) som placeras ovanpå hus 398:s befintliga stomme och utgör en symbol som representerar det södra entréläget som välkomnar besökare till Finnslätten" (s. 5).

Med 16 våningar kan denna höga byggnad bidra att sätta ett landmärke på kartan, men höga byggnader ger dock skuggeffekter både för andra bostäder och natur. Samt gör att synintrycket ändras från omgivande stadsdelar och natur och friluftsområden som Bjurhovdaskogen och Badelundaåsen.

LUNDADEPONIN

"Lundadeponin som ligger nordöst om planområdet kommer att sluttäckas och omvandlas till ett rekreationsområde och på så sätt ge ytterligare rekreationsmöjligheter i närheten av planområdet" (s.12). "Öster om planområdet ligger Lundadeponin som ska omvandlas till en park" (s. 33). "Inom planområdet finns det ingen större sammanhängande grönstruktur. Närmste grönområde är Lundatippen vilket är en gammal deponi där människor idag inte kan vistas" (s.34). En befogad fråga är hur påverkas planerna om det inte går att omvandla Lundadeponin till att bli park och resurs för rekreation där barn och vuxna kan vistas?

HÅLLBARHETSBEDÖMNING

Avsnittet Hållbarhetsbedömning avslutas med följande stycke: "Det kan anses som negativt att bebygga mark som idag är oexploaterad. Dock möjliggör detta till att fler bostäder och verksamheter vilket bidrar till att öka underlaget för kollektivtrafik och service i området" (s. 30).

Efter att bostäder och verksamheter ökar i området kommer dessa oexploaterade marker att behövas ännu mera för ett rikare liv, både socialt och biologiskt liv. Det handlar just om social hållbarhet. Naturskyddsföreningen anser definitivt att det är negativt att bebygga mark som idag är oexploaterad och därför ifrågasätter vi att det ska byggas på ytor som idag inte är hårdytor.

DAGVATTENHANTERING

Naturskyddsföreningen anser att det är bra med växtbäddar för dagvattenfördröjningen för att inte försämra den dåliga ekologiska statusen som Mälaren har idag (s. 35).

NATURMILJÖ

Den norra delen av inventeringsområdet med byggnader, parkeringsplatser och små ytor med gräsmatta är påverkad av mänsklig aktivitet i så hög utsträckning att området bedömdes hålla lågt naturvärde (s. 34). Naturvärdesinventeringen visar att planområdet inte utgörs av några höga naturvärden. Naturvärdesobjekten utgörs av barrskog, blandskog och två alléer. Samtliga naturvärdesobjektet bedömdes ha visst naturvärde.

Inga värdefulla träd hittades. Däremot finns det gott om äldre tallar, med en stamdiameter på runt 60 cm, något som står strax under värdet för klassificering av grovt träd. Naturskyddsföreningen anser att det är dåligt att ta bort äldre tallar, trots att de inte än har kommit upp till en diameter av 70 cm, som är Skogsstyrelsens klassificering för tallar i Svealand. "Den största delen av skogen i inventeringsområdet har visst naturvärde, [något som] innebär att området har viss positiv betydelse för biologisk mångfald" (s. 34). I själva planen står att "Om tallarna får växa kvar kommer de i framtiden vara värdefulla för biologisk mångfald". Det förefaller som motsägelsefullt att planera för dess avverkning nu.

Naturskyddsföreningen anser att planen skall anpassas så att även äldre grova tallar med stamdiameter runt 60 cm sparas och får utvecklas.

CYKLAR

”Gestaltning och utformning av cykelparkeringar ska vara väderskyddade, belysta och bidra till en god och trygg upplevelse av stadsrummet” (s. 13). Det bör läggas till att cykelparkeringar bör även utformas så att cykelns ram kan låsas fast. Under ”Gång-, cykel- och biltrafik” (s. 17) bör man kommentera att det är positivt att Fredholmsgatan ska ha gångbanor som separeras både från bil- och cykeltrafik. Detta med separering mellan gång och cykeltrafik bör även införas vid Lugnagatan och Österleden då det idag är ett viktigt stråk med gemensam gång-och cykelväg som leder till konflikter mellan fotgängare och cyklister. Trenden mot fler elcyklar ger också högre hastighet. Och trafiken lär öka kraftigt med utvecklingen av Finnsletten. Nu tillkommer dessutom även barn till dagens arbetspendlartrafik enligt vad som även anges på sida 29: ”När detaljplanen är utbyggd kommer fler barn röra sig till och från planområdet och därför bedöms kopplingarna mellan övriga Västerås till detaljplanens bostadsområden, skola och skolgård viktiga.”

OKLARHETER I DETALJPLANEN

Som Naturskyddsföreningen har påpekat vid tidigare remissvar är texten oklar på flera ställen. I stället för att använda ett klart rakt språk används retoriska formuleringar som inte säger mycket utan som syftar på att få ett positivt mottagande. På flera ställen gör oklara eller felformulerade meningar texten mindre klar och leder till fler frågor än det klargör, exempelvis:

- [...] ”för att göra området mer tillgängligt med omgivningen”. (s.3) ... Vad menas?
- [...] ”berikar stadsrummet med nya funktioner [...] skapa sociala och grönskande mötesplatser på gatunivå” (s. 5). Vilka grönskande mötesplatser finns inte på gatunivå?
- ”Känsligheten för förändring av landskapsbilden bedöms vara liten” (s. 6). Liten känslighet? Vad menas? Försöker man med detta tona ner styckets inledande mening att ”Landskapsbilden kommer att förändras”?
- [...] ”god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. En mötesplats anordnas i planområdets nordvästra del som bidrar till orienterbarheten”. Vad gör att denna mötesplats har större orienterbarhet än en andra platser?

Kommentar:

- Grönska och vegetation: Planförslaget ska bidra till att förvekliga intentionerna i Planprogrammet för stadsutveckling Finnsletten (PP 37). Detta innebär att oexploaterad mark behöver tas i anspråk. I naturvärdesinventering för planområdet framkommer det att östra delen innefattas enbart av visst naturvärde. Finnslettens utveckling ska ge möjlighet till 20 000 arbetstillfällen som i sin tur betyder att nya bostäder behöver för att täcka den framtida efterfrågan. Bostadsområdena på Finnsletten är dock få och därför anses det som lämpligt att planområdet möjliggör för ett tätt bostadsområde med relativt hög exploatering. I och med detaljplaneförslaget möjliggörs det en generös yta med grönska som barn och ungdomar ska kunna använda. I planbeskrivningen beskrivs det två scenarier på hur planområdet kan utvecklas. I båda scenario ges möjlighet till en stor grön yta, antingen i form av en skolgård eller i form av ett område på kvartersmark med parklikande karaktär. I en detaljplan kan man inte reglera vilka arter som ska prioriteras, men exploatören har blivit upplyst med informationen.

-Hög tornbyggnad: Planförslaget har reviderats sedan samrådet och antalet våningar på tornbyggnaden har minskats. Många faktorer ligger till grund för skissen i planförslaget, där bland annat solförhållandena är en del i avvägningen. Plankartan reglerar inte i detalj och möjliggör inte för ett bättre skuggläge. Högbyggnaden bedöms inte vara synlig från Baddelundaåsen. Avståndet mellan

Badelundaåsen och planområdet är 2–2,5 km och området däremellan utgörs av skogsområden som bedöms utgöra en tillräcklig visuell barriär.

-Lundadeponi: Västerås stad har undersökt lundadeponin vid flera tillfällen för att säkerställa att en omvandling till en rekreationsyta är möjlig och människors hälsa inte påverkas på något sätt. Stadens miljöspecialist har bekräftat att det kan omvandlas till ett parkområde efter sluttäckningen och staden har det som mål.

-Hållbarhetsbedömning: Det finns ett framtaget planprogram för stadsutveckling Finnslätten (PP37) där det beskrivs hur Finnslätten ska utvecklas. I detta är Effekten 5 utpekad som ett möjligt bostadsområde. Planförslaget bidrar därmed till planprogrammets förveckligande.

-Naturmiljö: Under granskningen gjordes en inmätning och träden som anses som viktiga har lagts till i grundkartan. Bestämmelser kring bevarandet av värdefulla träd samt om marklov för fällning av träd har lagts till på plankartan.

-Cyklar: i en detaljplan studeras inte detaljer som till exemplen om cykelparkeringar ska utformas så att cykelns ram kan låsas fast.

-Oklarheter i detaljplanen: Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen i syftet att vara mer lättförståelig.

13. RÄDDNINGSTJÄNSTEN MÄLARDALEN

RTMD översänder härmed synpunkter och textförslag avseende olycksrisker och förutsättningar för räddningsingripanden.

Olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker. I planområdets närhet finns riskkällor i form av farligt godstransporter på österleden och Lugna gatan. Risker förknippade med farligt godstransporter utreddes 2009^{1,2}. För att begränsa risker förenliga med farligt godstransporter bör särskilda skyddsåtgärder vidtas för ny bebyggelse och verksamhet i farlig närhet av transportleder för farligt gods.

Följande restriktioner ska tillämpas för byggnaders placering inom planområdet:

Bebyggelsefritt: 0-40 meter

Skyddsanalysområde: 40-100 meter

Skyddsavstånd: 100 meter

En särskild skyddsanalys är utförd i syfte att föreslå lämpliga skyddsåtgärder specifika för den aktuella planen. Resultaten i analysen är dock avvikande från de riktlinjer som anges i den för Västerås stad framtagna rapporten om farligt godstransporter på väg. Lugna gatan klassas där som stadsgata vilket normalt skall innebära skyddsavstånd enligt tabellen ovan.

Att denna detaljplan bli avser centrumverksamhet, bostäder och skola intill Lugna gatan stärker ytterligare att Lugna gatan bör klassas som stadsgata och att restriktionerna vad gäller bebyggelsefritt område och skyddsanalysområde därmed bör vara 40 respektive 100 meter.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Framkörningstider: Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, skola, hotell, centrumverksamhet mm.

Räddningsstyrkans insatstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 10 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning:

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min enligt rekommenderade avstånd nedan.

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. Därefter skall avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt BBR3 inte överstiga 50 meter.

Kommentar: *En fördjupade utredning för Lugna gatan har gjorts efter samrådet. Det stämmer att enligt riktlinjer är det 40 meters skyddsavstånd som måste tillämpas. Den utredningen som föreslår dessa åtgärder är dock gammal och utgår från inaktuell transportstatistik. Restriktionerna enligt den nya utredningen står som bestämmelser på plankartan och finns att läsa under 'Olycksrisker och skyddszone'r i planbeskrivningen. I övrigt har planbeskrivningen uppdaterats enligt räddningstjänstens medskick.*

14. SKANOVA (TELIA COMPANY)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se> Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se> För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar: *Stadsbyggnadsförvaltningen tackar för Skanovas yttrande. En del befintliga ledningar kommer flyttas i och med planens genomförande. Byggaktören tar kontakt med berörd ledningsägare och bekostar flytt av ledningarna.*

15. TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Nedan visas en översiktsbild där lila markering visar lokalisering av planområdet.

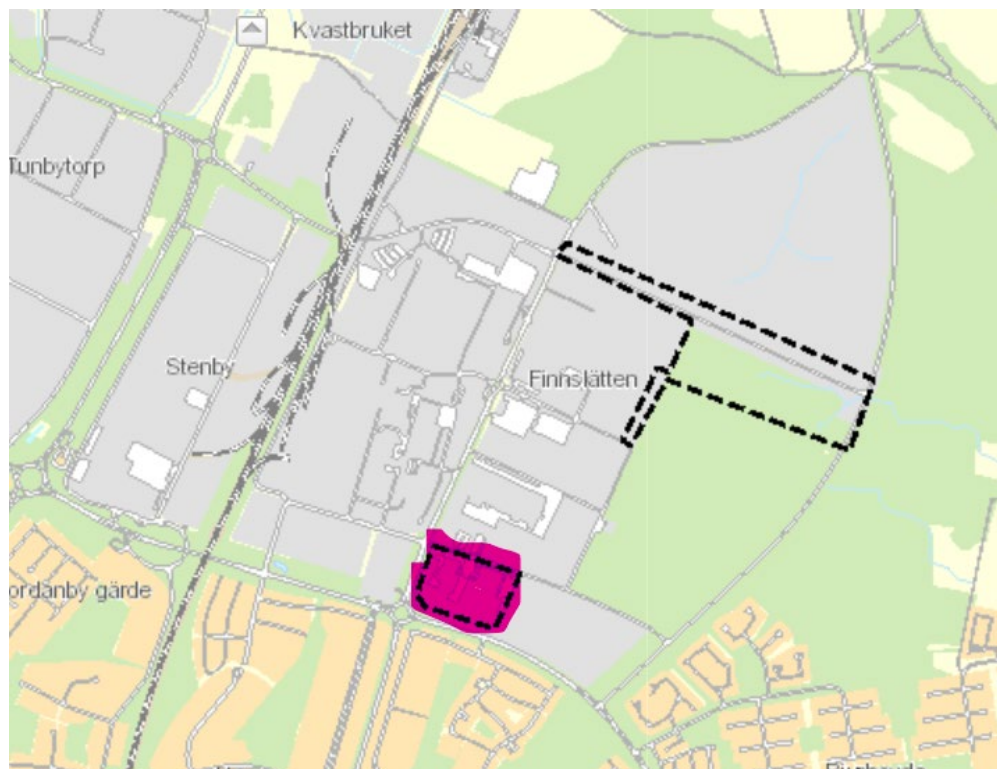
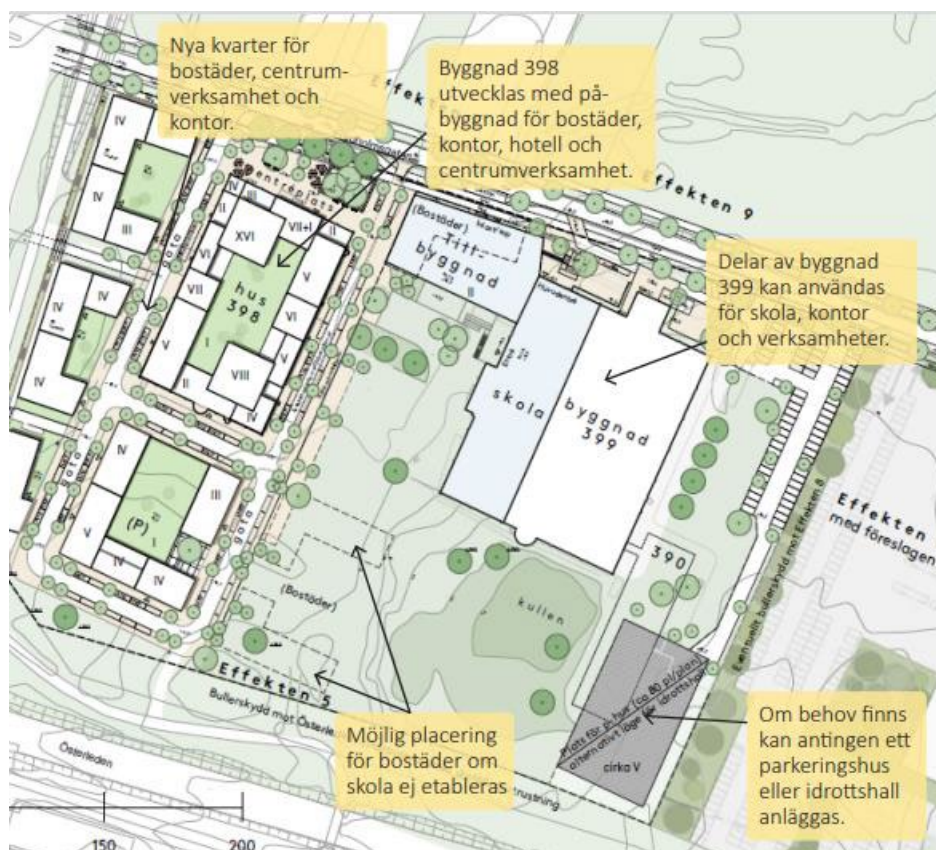


Illustration hämtad från samrådshandling, Dp 1975.



Figur 2 Illustration över tilltänkt ny byggnation

Ekonomisk bedömning

Alla kostnader och ansvar för åtgärder på allmän plats som föranleds av denna detaljplan ska regleras i ett exploateringsavtal mellan Västerås stad och

fastighetsägaren före detaljplanen antas. Det gäller till exempel anpassning av Fredholmsvägen i norra delen av planområdet.

Juridisk bedömning

Fastighetsnämnden är behörig att fatta beslutet enligt nämndens reglemente och kommunallagen.

Hållbar utveckling

Detaljplanen möter väl Visionen av Finnsletten. Bebyggelsen tar avstamp i områdets industriella karaktär och kopplas samman med angränsande kvarter. Bebyggelsen ska bidra till att skapa sociala och grönskande mötesplatser för både boende och besökande. Nya bostäder, skola, kontor, centrumverksamhet och hotell kommer stödja behovet från verksamheter på Finnsletten.

Kommentar: *Stadsbyggnadsförvaltningen tackar för Teknik- och fastighetsförvaltningens yttrande.*

16. TRAFIKVERKET

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för bostäder (300-400 lägenheter), kontor och centrumverksamhet i kombination med en ny grundskola med tillhörande skolgård. Allmän statlig väg 56 är belägen cirka 1,2 kilometer väster om planområdet och cirka 600 meter väster ut går Mälarbanan. Båda utpekade riksintressen.

En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för området Finnsletten pågår. Den planerade exploateringen av fastigheten kommer bidra till en ökad mängd trafik inom området. Trafikverket anser därför att det är viktigt att den alstrade trafiken från exploateringen lyfts in som underlag i ÅVS:en och att kapaciteten i Nordanbymotet klaras.

Västerås flygplats utgör flygplats av riksintresse. Trafikverket noterar i flyghinderanalysen samt planbeskrivningen att Västerås flygplats ska kontaktas till granskningskedet och förutsätter därmed att flygplatsens eventuella synpunkter beaktas, så att flygplatsen och dess funktion inte påverkas av den nya bebyggelsen. Avslutningsvis vill Trafikverket upplysa om att föremål med en höjd på 45 meter eller högre över markytan ska hindermarkeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om markering av föremål som kan utgöra fara för luftfarten (TSFS 2010:155).

Kommentar: *Synpunkterna har tagits emot och beaktas i granskningskedet. En flyghindersanalys har genomförts och berörda flygplatser är medvetna om pågående detaljplan. Planförslaget har justerats i enlighet med flyghinderhöjderna.*

17. VAFAB MILJÖ

VafabMiljö har tagit del av rubricerat ärende och har följande synpunkter på planförslaget.

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Västerås stads lokala renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation". Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall kan sorteras i miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och matavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

VafabMiljö har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: *Planbeskrivningen har uppdaterats och under rubriken teknisk försörjning finns det beskrivning på hur avfallshanteringen kommer ske.*

18. VÅRD- OCH OMSORGSFÖRVALTNINGEN

Generellt tycker förvaltningen att det är ett tydligt och genomarbetat förslag. Förvaltningen ser särskilt positivt att frågor som tillgänglighet, trygghet och barnperspektiv lyfts.

Kommentar: *Stadsbyggnadsförvaltningen tackar för Vård- och omsorgsförvaltningens yttrande.*

19. VÄSTERÅS ALLMÄNNA VILLAFÖRENING

Västerås Allmänna Villaförening, i fortsättningen enbart VAV, har tagit del av samrådsunderlaget och konstaterar att detaljplanen inte innehåller något som direkt faller inom föreningens verksamhetsområde. Därför framför VAV i detta skede inga direkta synpunkter på Dp 1975, utan enbart några allmänna synpunkter. VAV ser mycket positivt på den övergripande Vision Finnslätten (PP37) och välkomnar att detaljplaner tas fram för att konkretisera och förverkliga visionen. VAV noterar också som positivt att Dp1975 tar risken att trafiken på Österleden blir störande för planerade bostäder på allvar och att förebyggande åtgärder kan behövas för att skapa drägliga bostadsmiljöer. Trafiken på Österleden har ökat och är störande för närliggande bostäder, bl.a. villaområdet Östra Malmaberg.

Kommentar: *Stadsbyggnadsförvaltningen tackar för Västerås allmänna villaföreningsyttrande.*

Kvarstående synpunkter

Detaljplanen lämnas till granskning utan kvarstående synpunkter.

Henric Nilsson
Planarkitekt
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

Telefon direkt: 021-39 80 53
henric.nilsson2@vasteras.se

Afroditi Manakou
Planarkitekt
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

Telefon direkt: 021-39 84 47
afroditi.manakou@vasteras.se