



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Västerås 2:67, Östra Bäckby,
Västerås

LAGAKRAFTHANDLING

Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås
021-39 00 00 • www.vasteras.se

Blank, Ida
021-39 12 20 • ida.blank@vasteras.se



VÄSTERÅS STAD

PLANPROCESSEN

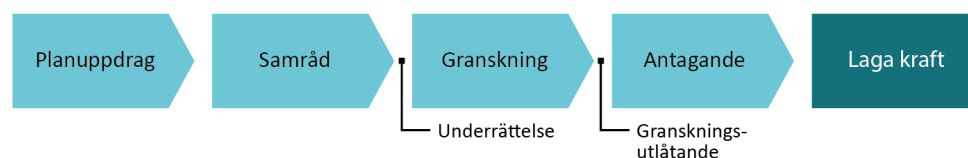
I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras.

Standardförfarande

Detta förfarande är aktuellt då detaljplanen inte 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.

Efter samrådet sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten. Ingen samrådsredogörelse görs. Granskningstiden är som standard två veckor men får göras kortare om alla inblandade parter är överens om det. I antagandeskedet antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Efter tre veckor vinner beslutet om antagande laga kraft om det inte överklagas.

Standardförfarande



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Beslut om att planförslaget ska skickas ut på samrådsremiss togs av byggnadsnämnden 26 april 2018. Samråd skedde 4 maj – 5 juni 2018. Beslut om att planförslaget ska skickas ut på granskning togs av byggnadsnämnden i februari 2019. Granskningshandlingar var utsända på granskning mellan 28 februari och 21 mars 2019. Efter granskningen antogs detaljplanen av byggnadsnämnden 29 augusti 2019. Beslutet om antagande vann laga kraft 25 september 2019.

HANDLINGAR

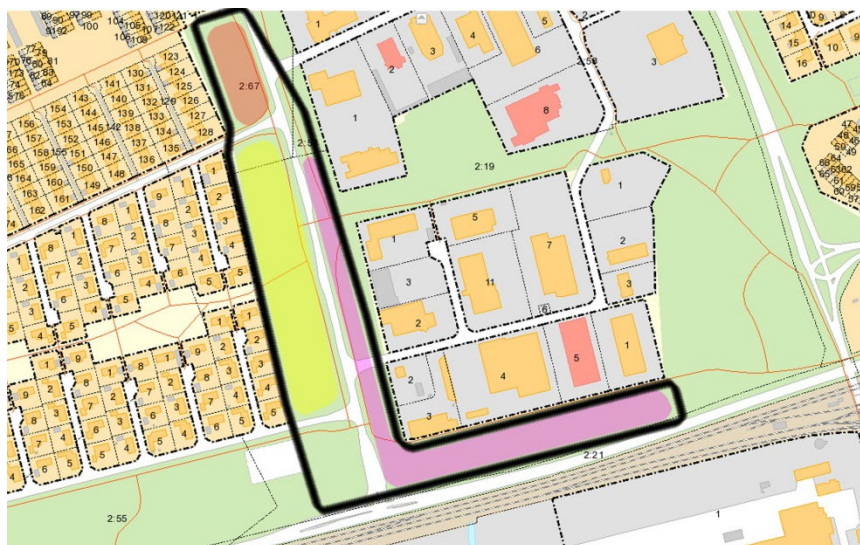
Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

En dagvattenutredning (gjord av Sweco, 2017-11-08) har tagits fram som underlag för planarbetet. Den finns på stadens webbplats och förvaras även på byggnadsnämndens expedition och kan beställas därifrån.

SAMMANFATTNING

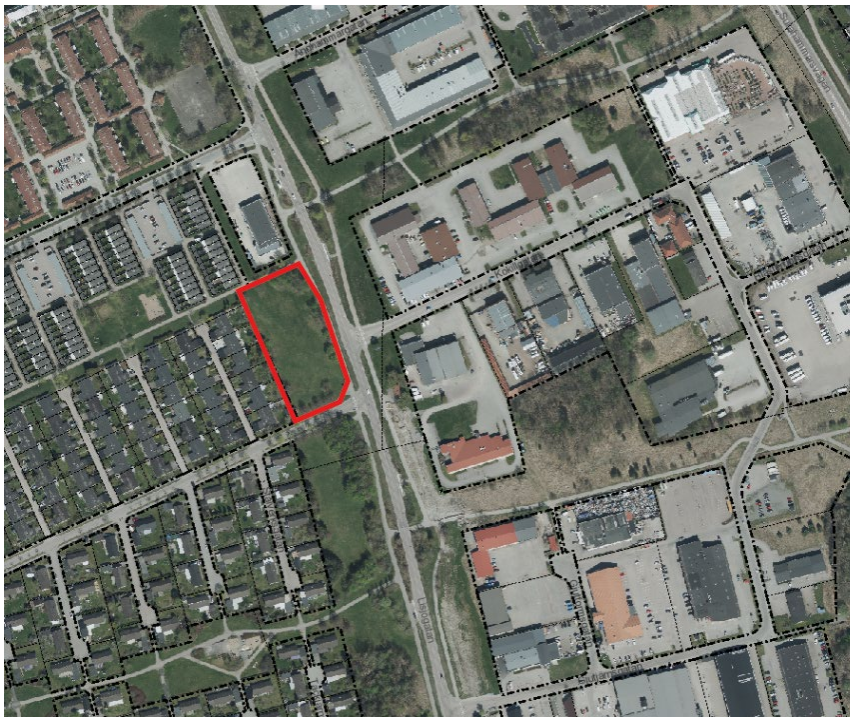
År 2013 tog Stadsbyggnadsförvaltningen fram ett planprogram över hela Bäckby där bland annat kompletteringsmöjligheter studerades. Därefter inkom flera förfrågningar om detaljplaneläggning som berör det område som planuppdraget beskriver, se kartbild nedan. För området som är rödmarkerat på kartan kom det en förfrågan om att bygga en kyrka. Inom det gulmarkerade området kom förfrågan om att bygga bostäder och inom det lila området inkom förfrågningar från närliggande industrier om att utöka sin industrimark.



Planområde i planuppdraget.

Sedan planuppdraget har dock omfattningen av planområdet ändrats. Huvudsakligen beror det på att det eventuellt finns planer på att dra om järnvägen i och med utveckling av snabbjärnväg mellan Stockholm och Oslo. På grund av detta togs området för bostäderna och industrierna bort från

planområdet. Det är således endast det rödmarkerade området i norr som tagits vidare i planprocessen.



Område som tagits vidare i detaljplaneprocessen.

Syftet med detaljplanen är att undersöka möjligheten att planlägga för centrumändamål på del av Västerås 2:67. Centrumändamål innefattar exempelvis butiker, service, föreningslokaler, eller som i den inkomna förfrågan en kyrka och eventuellt en samlingslokal. Idag består området av en öppen gräsyta samt några träd och buskar. Grönytan nyttjas idag mycket lite av allmänheten och bedöms ha begränsade biologiska värden.

Förslaget innebär således att en ny kyrka, med tillhörande samlingslokal, eller annan typ av centrumbebyggelse kan tillföras till området.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att undersöka möjligheten att planlägga för centrumändamål på del av Västerås 2:67. Förfrågan som inkommit handlar om en kyrka, eventuellt med en tillhörande samlingslokal, men detaljplanen behöver vara flexibel för att annan efterfrågan kan uppstå i framtiden och därför föreslås centrumändamål som användning för området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintresse

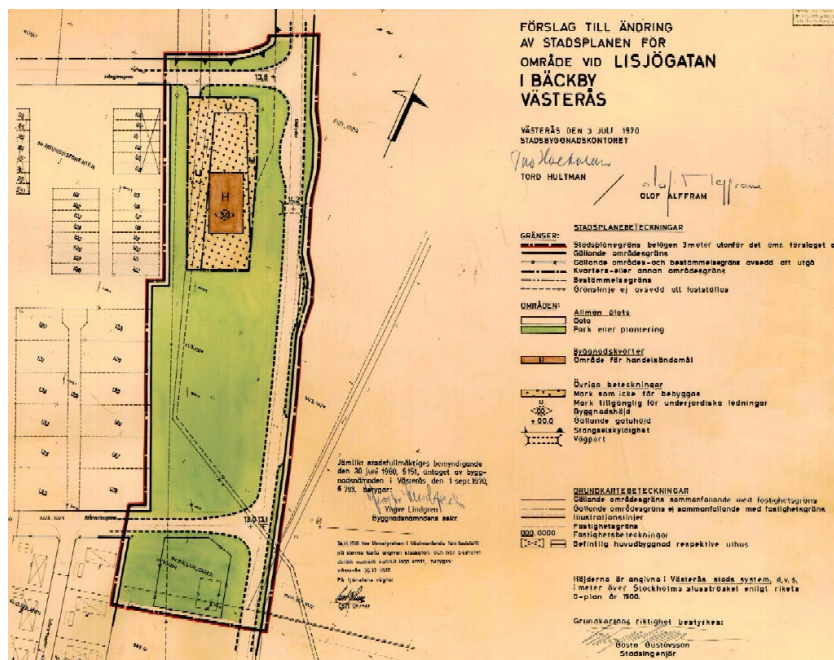
Detaljplanen berör inte några riksintressen.

Översiktliga planer

Förslaget har stöd i ÖP 2026 där flera strategier för hållbar utveckling är tillämpliga på detta projekt – *kulturliv ger attraktivitet, balanserad komplettering, kreativt näringsklimat, enkelt att gå och cykla samt kollektivtrafiken som ryggrad.*

Detaljplaner

Befintlig detaljplan är Dp635 från 1970 och medger park eller plantering inom området.



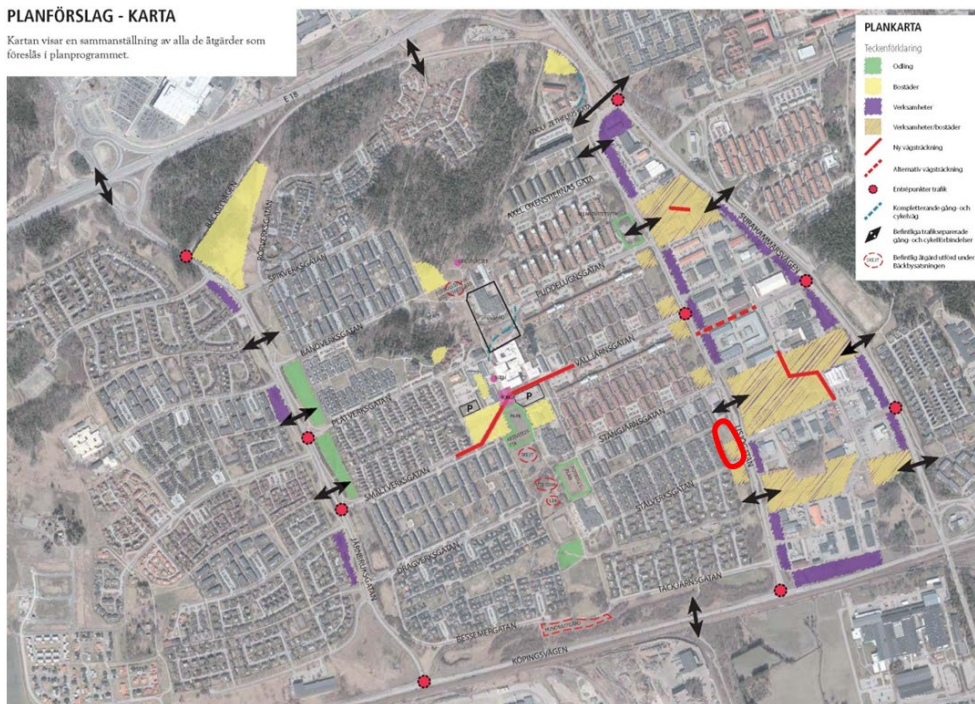
Befintlig detaljplan.

Planprogram

Planområdet ingår i planprogrammet över Bäckby, PP31, från 2013. I planprogrammet är en del av planområdet utpekad som möjligt utvecklingsområde för verksamheter/bostäder. I detaljplaneskedet har detta studerats vidare och för detta planområde är det inte längre aktuellt med bostäder.

PLANFÖRSLAG - KARTA

Kartan visar en sammansättning av alla de åtgärder som föreslås i planprogrammet.



Karta från planprogrammet där planområdet är markerat i rött.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2016-03-17 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2016-03-17, § 44, tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken. En strategisk miljöbedömning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Se *Miljöbedömning* under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Detaljplanen omfattar del av Västerås 2:67 och är ca 7 500 kvm stort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Idag ägs hela planområdet av Västerås stad.

OMRÅDESSTRUKTUR

Lisjögatan delar östra delen av Bäckby i två olika typer av bebyggelsestrukturer. Väster om Lisjögatan ligger ett villaområde som byggdes i början av 70-talet med friliggande villor, parhus, radhus och kedjehus. Öster om Lisjögatan finns Bäckby park som är ett storskaligt verksamhetsområde med bland annat skrymmande handel.

LANDSKAPSVÄRDEN

Planområdet är en öppen grönyta som inte nyttjas särskilt mycket av allmänheten. Ytan har heller inte särskilt många biologiska värden.

I anslutning till gång- och cykelvägen längs Stålverksgatan finns en allé med fem träd. För att få till en trafiksäker anslutning till planområdet behöver ett alléträd tas ned, medan fyra bedöms kunna behållas. Mellan gång- och cykelbanan och körbanan finns också en allé som fortsätter västerut längs Stålverksgatan. Dessa alléträd bedöms inte påverkas och hålls utanför planområdet. Dispensansökan för att ta ned alléträd planeras att skickas till länsstyrelsen under detaljplanens granskningstid.

Även ett mistelbärande träd har identifierats i norra delen av planområdet. Detta bedöms kunna behållas. Eventuell fällning av mistelbärande träd kräver dispens enligt miljöbalken.

MARK OCH VEGETATION

Radonsäker grundläggning förutsätts. Det finns inga kända radonmätningar genomförda inom planområdet. I angränsande bostadsområde, väster om planområdet har några av fastigheterna uppmätt radonhalter över gränsvärdet.

Planområdet är ganska plant och består huvudsakligen av en öppen gräsyta. Vid ytterkanterna av planområdet, mot gång- och cykelvägarna och mot bebyggelsen i väster finns några få träd och buskar.



Flygfoto över planområdet.

Enligt Västerås stads grönstrukturplan är gång- och cykelvägen som går direkt norr om planområdet utpekad som mycket värdefullt rekreationsstråk. Planförslaget innebär inte några förändringar för den befintliga gång- och cykelvägar.

Förorenad mark

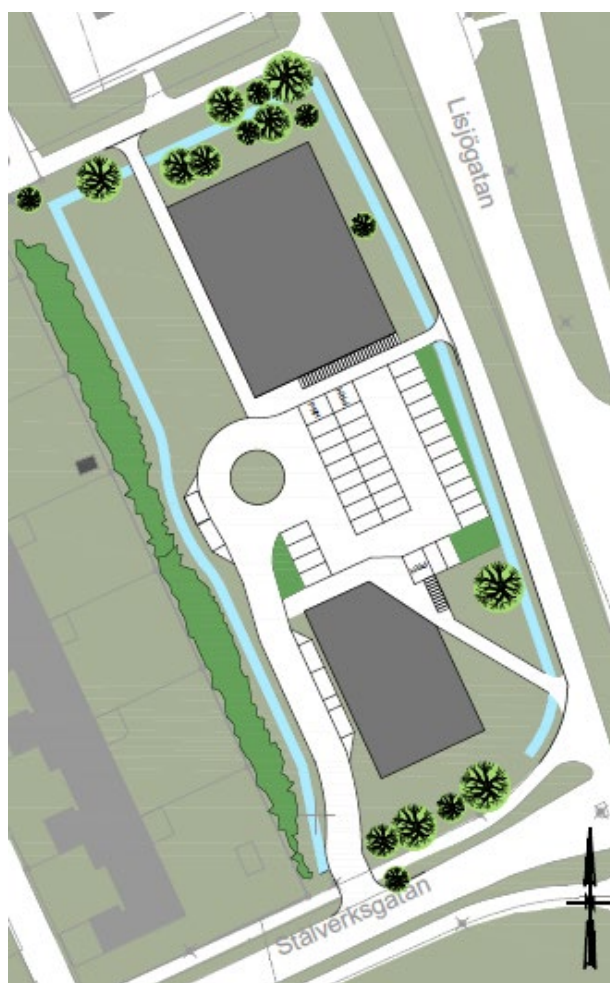
Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller dess närmaste omgivningar. Om misstanke uppstår om förorenad mark i samband med exploatering måste arbetet avbrytas omedelbart och anmälan göras till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

BEBYGGELSE

Idag finns ingen bebyggelse inom aktuellt planområde. I detaljplanen utreds möjligheten att komplettera bebyggelsen i Bäckby med en kyrka, och eventuellt en samlingslokal eller annan typ av centrumbebyggelse. Illustrationen nedan visar ett exempel på hur det skulle kunna utformas.



Illustrationsbild för hur området kan utformas.

Det är Allianskyrkan som inkommit med förfrågan om att bygga en ny kyrka i Bäckby. Allianskyrkan är en kristen frikyrkoförsamling som är ansluten till Svenska Alliansmissionen. Idag har de ingen egen kyrka i Västerås, utan hyr lokal. Många av Allianskyrkans medlemmar bor i Bäckby, och därför har de kommit med förfrågan till staden om att bygga en ny kyrka och eventuell samlingslokal till detta i Bäckby.

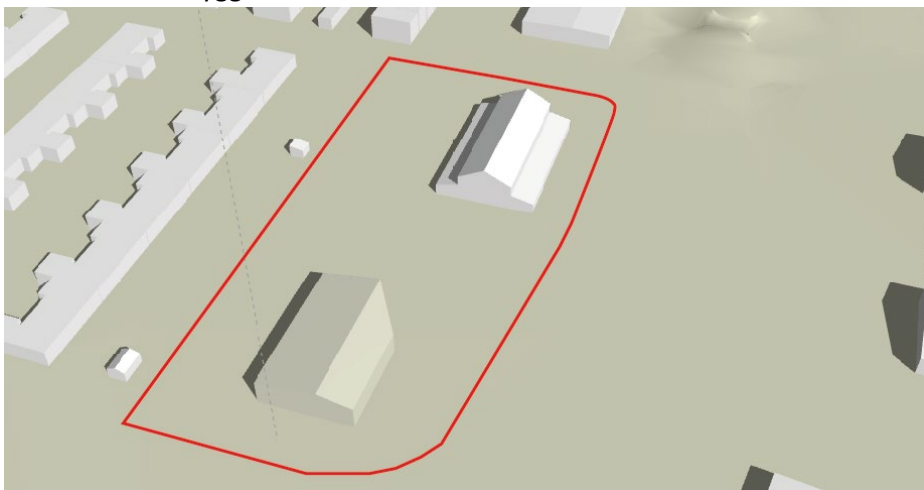
Detaljplanen föreslås vara flexibel och ha markanvändningen centrumändamål för att möjliggöra att användningen i framtiden kan ändras. Centrumändamål innefattar exempelvis butiker, service, kontor, föreningslokaler med mera.

Detaljplanen föreslår att nockhöjden begränsas till max 9 m i norra delen och byggnadshöjden 6 m i södra delen för att passa in i skalan hos omgivande bebyggelse. Förslaget innebär att ny bebyggelse kan anordnas som närmast 38 m från radhusbebyggelsen på västra sidan om planområdet.

Eftersom platsen är väl synlig från Lisjögatan är det viktigt att gestaltningen av kyrkan och eventuella andra byggnader bearbetas väl och utformas omsorgsfullt.

Volym- och solstudie

Idag finns ingen bebyggelse inom planområdet och planen innebär därför att nya byggnadsvolymer tillförs till området. Volymmässigt är bebyggelseförslaget anpassat efter omgivande befintlig bebyggelse, eftersom det i väster finns låg radhusbebyggelse, och på östra och norra sidan finns mer storskalig verksamhetsbebyggelse.

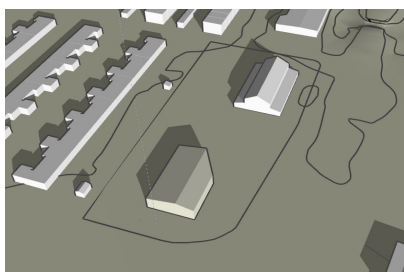


Bilden ovan visar ett exempel på hur bebyggelsen kan se ut volymmässigt. Röd linje markerar planområdet.

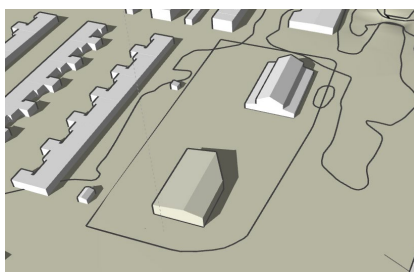
Det är huvudsakligen utsikten från radhusbebyggelsen väster om planområdet kommer att påverkas av den nya bebyggelsen. Idag är det en öppen gräsyta som till stor del utgör utsikt från radhusen, vilket kommer att ändras till utsikt över den nya bebyggelsen. Idag har flera av de angränsande radhusen träd och buskar på tomten som begränsar utsikten, och förslaget illustrerar också träd och växtlighet vilket också bidrar till att insynen begränsas. Förslaget innebär också att en

växtridå anläggs mellan befintlig och ny bebyggelse. Växtridån bör lämpligen bestå av både buskar och träd så att den gröna miljön stärks och så att den befintliga bebyggelsen får ett skydd mot insyn.

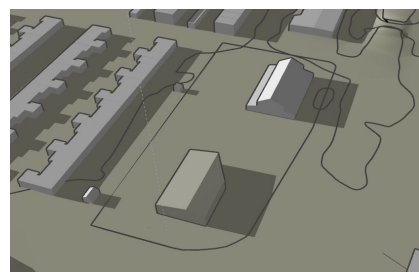
En solstudie har gjorts för att se hur ljusförhållandena blir för den nya bebyggelsen, men även för att studera hur den eventuellt påverkar omkringliggande bebyggelse. Solstudien visar att den nya bebyggelsen inte kommer att skugga befintlig bebyggelse som finns utanför planområdet.

21 mars

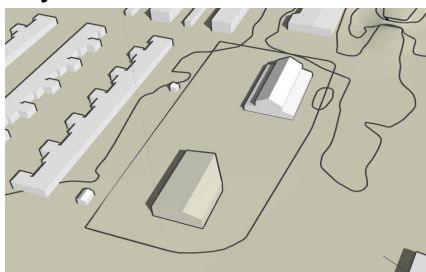
kl. 08:00



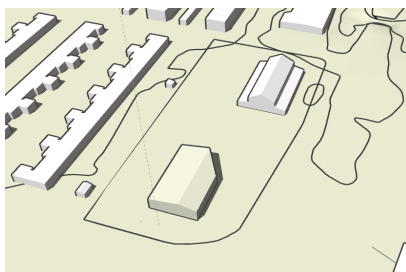
kl. 12:00



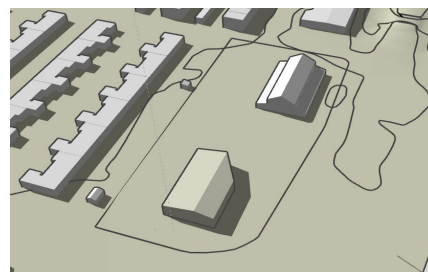
kl. 16:00

21 juni

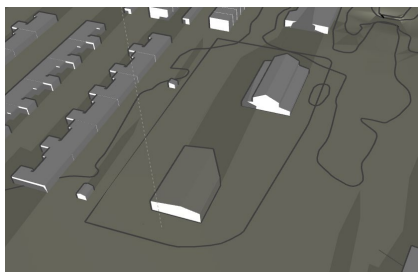
kl. 08:00



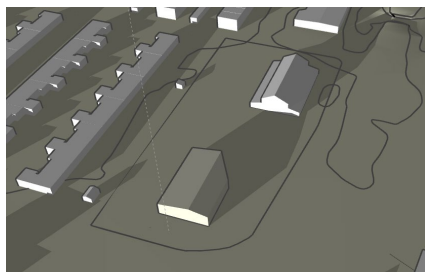
kl. 12:00



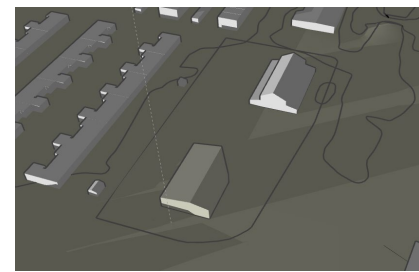
kl. 16:00

21 december

kl. 10:00



kl. 12:00



kl. 14:00

GATOR OCH TRAFIK

In- och utfart till planområdet

Planområdet omgärdas av Lisjögatan i öster och Stålverksgatan i söder. Infarten till planområdet föreslås ske från Stålverksgatan. Att ansluta en in- och utfart direkt till Lisjögatan bedöms inte vara lämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt och skulle påverka framkomligheten på Lisjögatan negativt.

Parkering

Stadens riktlinjer för parkering ska följas och parkering ska lösas på den egna tomten.

I planförslaget illustreras bilparkeringsplatser i mitten av planområdet. För nybyggnation av kyrka saknar Västerås stad särskilda riktlinjer för parkering. Därför har andra kommuners riktlinjer varit utgångspunkt för beräkning av parkeringsefterfrågan. Allianskyrkans förslag innebär en ca 900 kvm stor kyrka och ca 350 sittplatser. Detta genererar en efterfrågan på ca 25-30 bilparkeringsplatser. Eventuella fler byggnader ska också följa stadens riktlinjer gällande parkering. Idag hyr Allianskyrkan en lokal för deras verksamhet där det finns 23 bilparkeringsplatser i anslutning till lokalen. I dagsläget uppger Allianskyrkan att det inte är problem med parkering och därför bedöms förslaget med 25-30 p-platser vara passande. Totalt innehåller förslaget 42 bilparkeringsplatser, varav tre parkeringsplatser för rörelsehindrade och två parkeringsplatser för hämta/lämna i anslutning till vändplanen. För den eventuella samlingslokalen handlar det då om 12-17 bilparkeringsplatser, vilket stämmer överrens med Västerås stads parkeringsriktlinjer.

I skriften Bygg Ikapp anges att en internationell standard rekommenderar att minst 4 % av p-platserna reserveras för personer med rörelsehinder. Detta innebär att omkring två bilparkeringsplatser ska reserveras för personer med rörelsehinder i planförslaget.

För att smidigt kunna hämta/lämna personer i anslutning till bebyggelsen, och för att sopbilar, leveranser mm ska kunna vända på området föreslås att en vändplan anordnas i mitten av planområdet. Att placera vändplanen i mitten gör att det blir nära till de föreslagna byggnaderna.

Vad gäller cykelparkeringsplatser innebär Allianskyrkans förslag om ny kyrka att 30-35 parkeringsplatser ska anordnas i anslutning till kyrkan. För eventuella fler byggnader ska Västerås stads parkeringsriktlinjer för cykelparkering användas.

Gång- och cykelvägnät

Längs östra och norra sidan, utanför planområdet finns gång- och cykelvägar. Förutom anslutningar till befintliga gång- och cykelvägar, innebär förslaget inga förändringar för gång- och cykelnätet.

Kollektivtrafik

Längs Lisjögatan går idag linje 1 som trafikerar var 7:e till var 8:e minut i högtrafik. Närmsta busshållplats är Stångjärnsgatan och är lokaliserad 20-40 m nordöst om planområdet. Framtida bebyggelse inom planområdet bedöms därför ha goda kommunikationer med kollektivtrafik. Planen medför inga förändringar för kollektivtrafiken.

TEKNISK FÖRSÖRJNING***Vatten och avlopp***

Vatten- och avloppsledningar går genom planområdet. Bebyggelseförslaget utgår från att inga vatten- och avloppsledningar ska flyttas, utan mark som föreslås göras byggbar har ett avstånd på minst 3 m från närmsta ledning.

Dagvatten

Planområdet är låglänt och översvämningsrisken bedöms vara stor i den skyfallskartering som Länsstyrelsen tagit fram. Enligt karteringen kan det uppstå marköversvämningar redan vid 20-årsregn (återkommer genomsnittligen var 20:e år). Vid 100-årsregn (återkommer genomsnittligen var 100:e år) visar karteringen att hela planområdet blir översvämmat.

Hur dagvattnet ska tas omhand har därför undersökts. Utredningen har gjorts av Sweco, och den utgår från bebyggelseförslaget. Utformningsförslaget har justerats sedan dagvattenutredningen gjordes, men bedömningen är att samma åtgärder anses lämpliga även för den justerade utformningen. Den visar bland annat att en fördröjningsvolym på 130 m³ behövs inom planområdet för att utflödet inte ska överskrida de krav Västerås stad har. Då området exploateras tillkommer mer hårdgjord yta, och åtgärder krävs för att både rena och fördröja dagvatten innan det släpps från planområdet. Förutom fördelarna inom avrinningshantering ska dessa lösningar bidra med en positiv inverkan på områdets utseende och biodiversitet. Åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen sammanfattas kort här:

- För att minska både flöden och föroreningsutsläpp från takytorna bör taken förses med gröna tak i den utsträckning det är möjligt.
- Takvattnet bör avledas via utkastare till intilliggande gräsytor, d.v.s. att takvattnet inte ska ledas ned i ledningar under mark.

- Asfaltytor samt parkeringsplatser bedöms bidra mest till föroreningsbelastning. Vatten från asfaltytor och parkeringsplatser bör renas i nedsänkta växtbäddar som anläggs i anslutning till parkeringar och asfaltytor.
- Ett dikessystem bör anläggas vid plangränsen. Dikena syftar dels till att fungera som en avskärande åtgärd mot dagvatten från områden uppströms, dels till att fördröja vatten från planområdet och slutligen till att rena dagvattnet från planområdet.



■ Föreslagen dragning av dikessystemet ▨ Föreslagna platser för nedsänkta växtbäddar

Föreslagen systemlösning för dagvattenhantering. Observera att utformningsförslaget har justerats sedan dagvattenutredningen genomfördes, men samma typ av åtgärder bedöms ändå vara lämpliga.

Beslut om var planområdets dagvatten ska anslutas till kommunalt ledningsnät ska tas i samråd med VA-huvudmannen Mälarenergi.

Uppvärmning

Det är möjligt att ansluta den nya bebyggelsen till fjärrvärmenätet. Allmänna krav på energiförbrukning som framgår av Boverkets byggregler, BBR, gäller. Det är dock viktigt att vi successivt minskar användningen av el för uppvärmning.

El

Elkablar finns inte inom planområdet. Närmsta anslutningspunkt för el är troligtvis en bit västerut på Stålverksgatan.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Planen ska även följa Västerås stads "Råd och anvisningar för avfallsutrymmen och transportvägar". Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbodrar eller liknande.

HÄLSA OCH SÄKERHET**Tillgänglighet**

I plan- och bygglagen ställs krav på att byggnader ska utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Störningar

Allianskyrkan planerar inte att ha några ringande kyrkklockor.

Olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripande**Framkörningstider**

Bebyggelsen som föreslås i detaljplanen tillhör grupp B2-bebyggelse. Detta innebär att räddningsstyrkans framkörningstid inte får enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 8 minuter. Den fastställda tidsramen överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Enligt aktuellt handlingsprogram ska planområdet brandvattenförsörjas med minsta kapacitet 1200 l/min och ett maximalt avstånd mellan brandposter på 150 meter. Befintligt brandpostnät är tillräckligt för det nya bebyggelseförslaget.

Skyddsanordningar, skyddszoner

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**MILJÖBEDÖMNING**

Byggnadsnämnden har i beslut 2017-03-17 § 44, tagit ställning till att detaljplanen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3§ miljöbalken. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34§. Planens genomförande kommer dock att innebära en påverkan på miljö, vilket beskrivs nedan.

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

Förslaget innebär att en ny kyrka, och eventuellt samlingslokal eller annan typ av centrumbebyggelse kan tillföras till området, vilket ses som positivt ur en social hållbarhetssynvinkel. Detta eftersom det är troligt att fler människor kommer att röra sig i området under fler av dygnets timmar, vilket kan upplevas som tryggt. Förslaget innebär även att en ny typ av bebyggelse tillförs till området, vilket också ses som positivt då variationen och mångfaldheten i bebyggelsestrukturen ökar.

Ekologisk hållbarhet

Förslaget innebär att mer yta kommer att hårdgöras. Området bedöms idag ha stor översvämningsrisk. I och med planläggning av området har dagvattenhanteringen utretts och åtgärdsförslag tagits fram. Åtgärderna för dagvattenhanteringen bedöms till viss del kunna kompensera att yta hårdgörs.

Kulturell hållbarhet

En kyrka utgör ofta en lokal mötesplats, vilket är positivt både ur en kulturell och ur en social hållbarhetssynvinkel då det ger utrymme för mångfald och ett aktivt

och kreativt kulturliv. Det kan även tänkas att kyrkan kan komma att bli en ny kulturellt värdefull byggnad som tillförs till området.

Ekonomisk hållbarhet

Planområdet utgör idag en yta som inte används särskilt mycket av allmänheten. I närområdet finns främst bostäder och industriverksamheter idag och en komplettering med centrumbebyggelse ses som positivt.

Det är även positivt att tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms vara god till och från planområdet eftersom staden då kan utnyttja redan gjorda investeringar inom kollektivtrafik och infrastruktur. Möjligheten att gå och cykla till området ses också som god, vilket också innebär hushållning av redan gjorda investeringar.

Samlad bedömning

Genom komplettering med ny bebyggelse inom den redan byggda staden skapas en mer blandad stad som kännetecknas av mångfald. Trots att förslaget innebär att mer yta hårdgörs är bedömningen att marken utnyttjas mer effektivt och värdefull natur- och jordbruksmark kan sparas.

MILJÖKVALITETSNORMER

Utomhusluft

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

Vattenförekomster

I samband med dagvattenutredningen genomfördes även föroreningsberäkningar. Utredningens resultat visar att inga riktvärden överskrids för varken nuläget eller efter exploateringen. Dock visar utredningen att det är troligt att en exploatering innebär en kraftig ökning i föroreningshalter för alla ämnen förutom kväve.

Utifrån SMHI:s kartering av tillringsområden bedöms Mälaren-Västeråshamn område (SE660825- 154247) vara recipient för planområdet. Den är till ytan ca 7 kvadratkilometer stor. Ekologiska statusen bedöms i nuläget som måttlig och kemisk ytvattenstatus uppnår ej god. Fastställda miljö kvalitetsnormer

(MKN) för recipienten är en måttlig ekologisk status och en god kemisk ytvattenstatus vid 2027.

En ökning av föroreningsbelastningen leder till att dessa MKN hotas och därför måste dagvatten renas innan det släpps ifrån planområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATIONSFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförande tiden är 10 år från den dag som detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom planområdet, för samtliga byggnader och anläggningar inom kvartersmark, inklusive anpassningar mot allmän platsmark. Det kommunala bolaget Mälarenergi är huvudman för tekniska anläggningar på allmän plats och ansvarar för drift och underhåll av dessa.

Avtal

Ett köpe- och genomförandeavtal ska upprättas mellan exploatören och staden.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att flera fastigheter för centrumändamål får bildas genom avstyckning. För det fall kvartersmarken delas i flera fastigheter kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för fastigheternas gemensamma behov såsom bl. a vägar, grönytor och källsorteringsstation. Vid anläggningsförrättningen bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och utförande. För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som inrättas kan samfällighetsförening bildas i direkt anslutning till anläggningsförrättningen.

Ansökan om fastighetsbildning samt eventuellt inrättande av gemensamhetsanläggning får göras av fastighetsägare hos Lantmäterimyndigheten.

Inom området finns u-områden markerade där allmänna underjordiska ledningar finns förlagda och att detaljplanen ger stöd för att säkerställa dessa ledningar

genom att upplåta ledningsrätt inom anvisat markreservat. Ansökan ska göras av ledningshavaren.

Detaljplanen innebär att allmän platsmark övergår till kvartersmark.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Planområdet utgör idag allmän platsmark och detaljplanen innebär att området övergår till kvartersmark. Som allmän grönyta nyttjas området väldigt lite i dagsläget och därför är bedömningen att påverkan för allmänheten är liten. De närmsta grannarna väster om området bedöms påverkas mest av exploateringen, främst gällande utsikt. För att skydda befintlig bebyggelse mot insyn föreslår detaljplanen att en växtrida ska finnas mellan radhusbebyggelsen och den nya bebyggelsen. I solstudien beskrivs påverkan av skuggning och utsikt mer utförligt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Eventuella åtgärder på allmän mark i samband med anpassning till ny infrastruktur bekostas av exploateringen. Exploatören bekostar exploateringen inom kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, samt kablar för el och kommunikation, ska ske i samråd mellan byggherre, Teknik- och fastighetsförvaltningen och Mälarenergi AB. Alla anläggningar och ledningar inom kvartersmark ska anläggas enligt vedertagen kommunal standard. Eventuella flyttkostnader av befintliga ledningar och kablar bekostas av byggherren. Byggherren bekostar sina egna anslutningsavgifter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

John Pedersen (teknik- och fastighetsförvaltningen), Helena Kihlén (teknik- och fastighetsförvaltningen), Nora Kvassman (stadsbyggnadsförvaltningen), Susanne Öjesund (KLM), Kristoffer Jasinski, (stadsbyggnadsförvaltningen), Fredrik Ahlin (miljö- och hälsoskyddsförvaltningen), Helena Duske (sociala nämndernas förvaltning), Kenneth Hammarström (Mälarenergi), Carl-Gustav Runborg (Vafab).

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ida Blank
Planarkitekt