

Detaljplan för del av Välljärnet 2 och 3 samt del av Martinprocessen 2 och 3, Bäckby, Västerås, Dp 1905

PLANBESKRIVNING
2022-03-15
Standardförfarande
Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås Stad
Diarienummer 2018-00719

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANFÖRSLAG	5
Övergripande gestaltningsidé	6
Bebyggelse	6
Mark och natur	10
Infrastruktur.....	12
Risker och störningar	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	18
Organisationsfrågor	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Tekniska frågor	18
Anmälan och tillstånd.....	19
Ekonomiska frågor	19
KONSEKVENSER	20
Miljökvalitetsnormer	20
Hållbarhetsbedömning.....	20
FÖRUTSÄTTNINGAR	22
Riksintressen	22
Tidigare ställningstaganden.....	22
Platsanalys.....	23
Bebyggelse	24
Mark och natur	25
Infrastruktur.....	26
Risker och störningar	27

Inledning

Syfte

Detaljplanen är en del i arbetet med att fullfölja intentionerna i planprogrammet för Bäckby (Pp31). Syftet är att komplettera stadsdelen Bäckby längs Lisjögatan med bostadsbebyggelse i flerbostadshus. Ett syfte är också att anpassa gällande detaljplan till den bebyggelse som uppförts i strid med denna.

Ägoförhållanden

Detaljplaneområdet omfattar del av fastigheterna Välljärnet 2 och 3 samt del av Martinprocessen 2 och 3 som ägs av Bostads AB Mimer. Dessutom ingår en mindre del av Västerås 4:3 som ägs av kommunen.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör uppförande av åtta flerbostadshus i fyra till sex våningar, inom befintlig bebyggelsestruktur samt på parkmark, uppdelat på två områden. Inom Välljärnet 2 och 3 har uppförts fyra flerbostadshus i fyra respektive sex våningar. Inom Martinprocessen 2 och 3 planerar fastighetsägaren för fyra flerbostadshus som ordnas i en linje längs Lisjögatan.

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 27 september 2018, § 209, dnr BN 2018/00719-3.1.2, att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Byggnadsnämnden beslutade den 30 augusti 2017 att lämna positivt förhandsbesked, § 177, dnr BN 2017/01049-3.5.1 samt bygglov och marklov, § 178, dnr BN 2017/01050-3.5.1, för nybyggnad av fyra flerbostadshus (160 lägenheter) på fastigheterna Välljärnet 2 och Välljärnet 3.

Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar

- Dagvattenutredning
 - Välljärnet, (*WSP, 2016-11-16*)
 - Martinprocessen (*Sigma Civil AB, 2020-11-20*)
- Trafik- och industribuller
 - Välljärnet (*Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2020-12-08*)
 - Martinprocessen (*Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2021-06-21*)
- Markteknisk undersökningsrapport och PM geoteknik, (*Sweco Civil AB, 2016-11-18 och 2017-01-03*)
- Skuggstudie, Martinprocessen, (*Reierstam Arkitektur, 2020-10-30*)
- Miljöteknisk markundersökning Martinprocessen m.fl., (*Sigma Civil AB 2019-12-16*)

Medverkande tjänstemän

Planen har utarbetats av planarkitekt Susanne Malo, Västerås stad. Från Ettelva Arkitekter har Stefan Stare och Ilga Lanestedt medverkat som plankonsulter i samarbete med Mimer och kompetenser från Västerås stad.

Läge

Planområdet ligger längs Lisjögatan i stadsdelen Bäckby, cirka 3,5 kilometer väster om Västerås centrum och omfattar drygt 4 hektar.



Planförslag



Situationsplan, Välljärnet i söder och Martinprocessen, i norr.

Övergripande gestaltningsidé

Bebyggelsen ordnas huvudsakligen längs en linje för att ge stöd till Lisjögatans gaturum. Byggnaderna växlar i våningsantal vilket bidrar till en variation längs sträckan.

Husen tillåts ha en högre höjd än befintlig bebyggelse i väster och bildar därför en markant och skyddande front mot trafiken och industriområdet i öster. Hushöjderna speglar även måtten på det större gaturummet Lisjögatan.

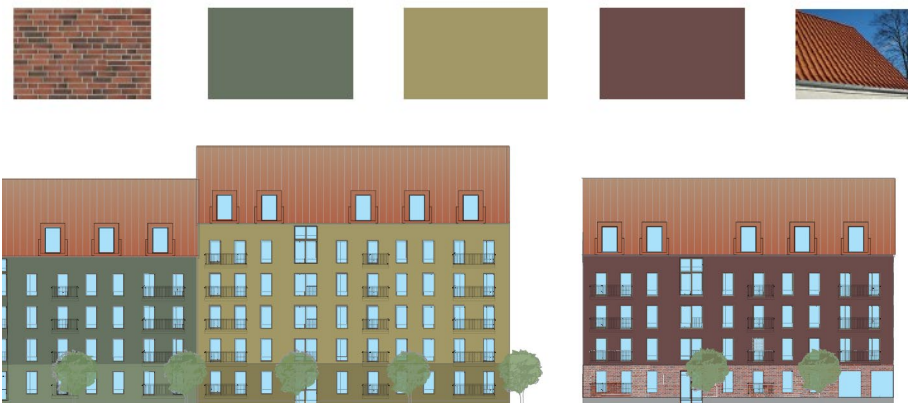
Byggnaderna kan med sin placering och volym upplevas storskaliga, långa och monotona. Det är därför viktigt att arbeta med att bryta ned skalan. Med föreslagna placering skapas bullerskyddade platser där lek, rekreation och sociala möten ges utrymme.

I gestaltningen av bebyggelsen inom fastigheten Martinprocessen tas jordfärgtemat från den uppförda bebyggelsen inom fastigheten Välljärnet upp. Utformningen är modern men materialen knyter an till den bebyggelsestradition med tegelfasader i gult och rött som finns på Bäckby. Även putsade fasader i mustiga kulörer karaktäriserar området.

För att uppnå önskad gestaltning och skapa en variation i uttryck styr planen detta genom tre utformningsbestämmelser.

- f1 - Fasader ska hålla en dämpad jordnära kulör anslutande till bebyggelse i Välljärnet. tex röda, varmgula, bruna och mörkgröna kulörer kan ingå liksom tegel och behandlat trä
- f2 - Fasadkulörerna ska liksom antalet våningar variera längs Lisjögatan
- f3 - Bottenvåningar kan accentueras i avvikande kulör, material eller fönstersättning

Husens taklutning regleras med en största och minsta takvinkel om 27 respektive 45 grader.



Exempel på material, färger och gestaltning för fasader inom Välljärnet.

Bebyggelse

Bebyggelse

Planen omfattar två bebyggelseområden på ömse sidor om Välljärngatan. Den norra delen omfattar del av fastigheten Martinprocessen och den södra av fastigheten Välljärnet. Planen reglerar marken för bostadsanvändning men ger även möjlighet att använda bottenvåning till verksamheter.

Ett markförlagt ledningstråk löper från norr till söder längs områdets västra sida vilket begränsar markens byggbarhet. Marken regleras som u-område – markreservat för allmänna underjordiska ledningar som endast kan förses med byggnader av kompletterande karaktär.

Välljärnet



Situationsplan Välljärnet.

Fastigheterna Välljärnet 2 och 3 bebyggdes efter det att byggnadsnämnden 2017 beslutat att ge förhandsbesked. Bebyggelsen omfattar fyra flerbostadshus i fyra respektive sex våningar, se bilden nedan.

Byggnaderna är placerade parallellt med Lisjögatan. Gårdar, parkeringar och angöring är orienterade mot väster vilket ger goda förutsättningar för ljusa uteytor och lägenheter.

Planen förhåller sig i höjd och fotavtryck som den uppförda bebyggelsen men ger visst utrymme för framtida flexibilitet. Denna flexibilitet är främst orienterad mot väster eftersom eventuella tillbyggnader där inte skulle påverka bebyggelsens enhetlighet mot Lisjögatan.



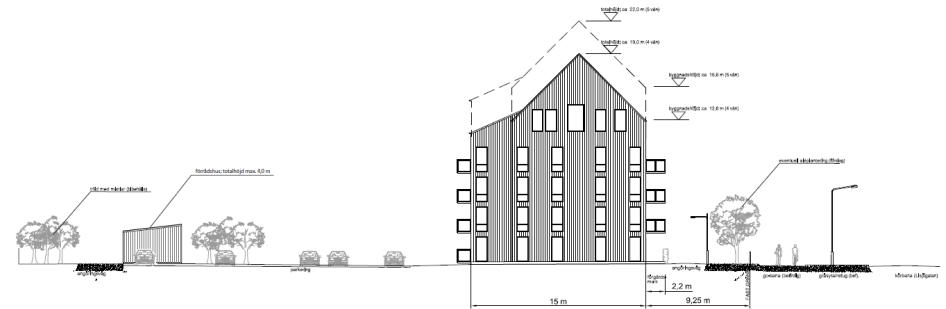
Vy från Lisjögatan över bebyggelsen på Välljärnet.

Martinprocessen



Situationsplan Martinprocessen.

Bebyggelsen inom Martinprocessen medges på samma sätt som inom fastigheten Välljärnet.



Principsektion för bebyggelsens placering i relation till gårdsmiljö, till vänster och Lisjögatan, till höger.

Det markförlagda ledningstråket regleras även här som u-område – markreservat för allmänna underjordiska ledningar. Ytterligare ledningstråk längs Lisjö- och Välljärngatan samt en transformatorstation begränsar byggrätterna och skyddas i planen som u-område, prickmark respektive E-område.



Fasadelevation mot Lisjögatan. Våningsantalet varierar, passager och öppna siktlinjer skapas mellan husen.

En variation av antal våningar ger ett spel i höjd längs planområdets sträckning. Byggnaderna regleras med högsta nockhöjd. Plankartans angivna nockhöjder medger konstruktioner av trä.

Byggrätterna är uppdelade i flera avsnitt med viss möjlighet till flexibel placering. Syftet är att möjliggöra passager och öppna siktlinjer mellan Lisjögatan och den äldre bebyggelsen i väster samtidigt som gaturummet stärks.



Föreslagna flerbostadshus, Martinprocessen, bild Reierstam Arkitektur.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum finns inom Välljärnet 2 och Martinprocessen 2.

Tillgänglighet

Välljärnet

Vid förhandsbeskedet för bebyggelsen inom Välljärnet 2 och 3 bedömdes att såväl inne- som utemiljöer uppnådde god tillgänglighet.

Martinprocessen

I illustrationsplanen föreslås ett internt trafiknät med ökad möjlighet att gå såväl som köra bil inom fastigheterna. Tillgängligheten bedöms kunna öka då nya stråk i huvudsakligen nordsydlig sträckning ger ytterligare möjligheter. Våningsplanen nås via trapphus med hiss.

Trygghet

Inom området Bäckby bör man generellt se över trygghetsaspekterna, framför allt vid gång- och cykelstråk. Det kan gälla åtgärder som att röja buskar och träd och att belysningen förbättras så att man får bättre överblick av området intill gång- och cykelvägen, vilket kan öka känslan av trygghet. Särskilda åtgärder bör göras i gång- och cykeltunnlar, eftersom många boende upplever dessa som särskilt otrygga. Inom ramen för Bäckbysatsningen görs åtgärder för att förbättra miljön och öka trivselen och tryggheten.

Detaljplanen kan bidra till ökad trygghet längs Lisjögatan bland annat genom att flera kommer uppehålla sig på platsen och vistas närmare gatan. Fasader, entréer och fönster kommer att vändas mot befintliga gångstråk och på så sätt bidra till en ökad trygghet.

Mark och natur

Naturmiljö

Flera mistelträd som tidigare fanns inom Välljärnet 2 och 3 har fällts i samband med byggnationer. Länsstyrelsen har förelagt Bostad Mimer AB, med stöd av 26 kap 9 § miljöbalken, att återplantera fem mistelvänliga träd inom fastigheterna Martinprocessen 2 och 3.

Förekomsten av mistlar har kartlagts och utformning av planförslaget tar hänsyn till dessa. Inga nya mistlar kommer att behöva tas bort med den placering av komplement- och huvudbyggnader som medges för fastigheterna Martinprocessen 2 och 3. För att ytterligare säkra förekomsten av mistlar omfattas en grupp träd av bestämmelsen n₁, skydd mot fällning.



Mistlar inom Martinprocessen.

Park, lek, idrott och rekreation

Inom området finns öppna ytor med plats för lek, idrott och rekreation. Inom Martinprocessen finns bland annat grusade ytor anlagda för bollsporter. Dessa

ges i och med planen, byggrätter, ny lekplats och en multisportplan föreslås därför.

En stor del av områdets gårdsytor lämnas obebyggda med bevarade och återplanterade träd och grönska. I Bäckby finns flera ytor för rekreation och lek inom 30 till 70 meter från planområdet. En allaktivitetsyta norr om korsningen Puddelugnsgatan och Lisjögatan har iordningställt av Mimer. I nordväst på cirka 400 till 600 meters avstånd ligger Bäckbyskogen där det bland annat finns motionsspår och utegym, se kartbilden på nästa sida.

Inom Bäckby kan lek- och rekreationsytor nås via trygga och gröna passager. Trafikseparerade korsningspunkter stödjer på flera punkter säkra passager över större vägar som Lisjögatan och Surahammarsvägen. Kartan på nästa sida visar de grönytor som finns närmast planområdet.

Kompensationsåtgärder grönytor

Inom Martinprocessen skyddas värdefulla mistelträd av en planbestämmelse (n₁- Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.) Martinprocessens mittersta del av grönremsan längs Lisjögatan skyddas med prickmark från bebyggelse och de flesta av de lövträd som omger den mindre kullen bevaras som ett landskapselement i kvarteret.

Som kompenserande åtgärder för de träd som fälls inom Martinprocessen, skapas trädplanteringar som omger gårds- och planteringsytor i kvarteret. Planteringsytor kommer till stor del att innehålla pollinerande växter som underlättar biologisk spridning.



Grönytor närmast planområdet.

Geotekniska förhållanden

Leran inom planområdet är sättningsskänslig, alla nya byggnader föreslås därför grundläggas med stödpålar och fribärande golv. Pålar kan behövas ned till mellan 6,0 – 14,0 meter under markytan. Grundläggning bör utföras med frostskydd och normal dränering.

Infrastruktur



Körslina för sopbil, handikapparkering och sopkärl, Martinprocessen.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Parallellt med Lisjögatan löper en gång- och cykelväg. För att förhindra oönskade trafikrörelser över denna är planområdets östra gräns försedd med utfartsförbud.

Välljärnet

I samband med förhandsbesked för den uppförda bebyggelsen inom Välljärnet 2 och 3 prövades tillfarter, angöring och parkering. Tillfart sker från Stångjärnsgatan i söder och Välljärnsgatan i norr. Transporter, angöring och parkering kan ske längs kvartersgator i nära anslutning till de fyra husen.

Martinprocessen

För Martinprocessen 2 och 3 möjliggörs en ny tillfart via Välljärnsgatan. Transporter, angöring och parkering kan ske i en kvartersgata i slinga runt den södra gruppen hus. Slingan ansluter även till gata för den norra husgruppen. Trafik till denna del av planområdet ansluter från Puddelugnsgratan och använder samma infart som trafik till befintlig bebyggelse. Kvartersgatan ska utformas med omsorg för att vid behov möjliggöra trafik med större fordon men samtidigt inte inbjuda till fortkörning.

Parkering och angöring

Välljärnet

Bilparkeringar, inklusive en bred plats avsedd för rörelsehindrade, finns inom 25 meter från respektive entré. Möjlighet att angöra med bil finns i anslutning till entréerna.

Parkeringsbehovet var vid tiden för förhandsbeskedet 64 parkeringsplatser inklusive besöksparkering. Inom fastigheterna Välljärnet 2 och 3 gavs möjlighet för åtta parkeringsplatser, samt fyra handikapparkeringar utanför.

De resterande 56 parkeringsplatserna som behövdes löstes inom 500 meters gångavstånd på intilliggande fastigheter.

Martinprocessen

I illustrationsplanen för Martinprocessen redovisas 91 parkeringsplatser. Utöver detta kan bilpool komma att erbjudas de boende. Handikapparkering kan ordnas inom 25 meter från trapphus.

Cykelförråd kan placeras på ytor där planen anger mark för komplementbyggnad. De i illustrationsplanen inritade förråden rymmer 172 platser för cykel.

Ytor för angöring finns vid parkeringarna och vid bebyggelsens fram- och baksidor. Transporter med större fordon har möjlighet att köra i en lokal slinga mellan Puddelugngatan och Välljärngatan. Sopbil/avfallsfordon kan ta sig denna väg för att tömma sopkärl.

En mindre yta med användningen *gata* har ordnats för att lösa tillfart över ett befintligt parkstråk på gatumark i kvarterets södra del.

Kollektivtrafik

Goda förutsättningar för kollektivtrafik finns genom att det i nära anslutning till planområdet finns tre busshållplatser, Puddelugngatan, Välljärngatan och Stångjärngatan.

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i mindre miljöhus eller liknande.

Martinprocessen

Sopkärl föreslås ligga på bebyggelsens västra sida inom 50 meters gångavstånd där de är tillgängliga för de boende och för sopbil. Miljöhus är möjliga att förlägga tillsammans med de komplementbyggnader som föreslås längs områdets västra kant.

Teknisk försörjning

Genom Martinprocessen 2 och 3 och Välljärnet 2 och 3 passerar en större ledning. Marken regleras som u-område - markreservat för allmänna underjordiska ledningar. Markytan förses i planen med rättighet att uppföra komplementbyggnader.

Inom Martinprocessen 3, vid Välljärngatan, finns en nätstation. Denna ges planstöd genom en rättighet för E-område för teknisk anläggning. Erforderliga skyddsavstånd måste hållas, parkering av bilar kan inte ordnas dikt an E-området.

Ytterligare markförlagda ledningar skyddas i flera delar av planområdet från att bebyggas genom prickmark/plusmark och som reservat för allmänna underjordiska ledningar.

Dagvatten och översvämning

Inför förhandsbeskedet för kvarteret Välljärnet genomfördes en dagvattenutredning. Området gav enligt beräkningar inte upphov till ansevliga föroreningshalter i förhållande till ställda riktvärden. Enligt utredningen ska 128 kubikmeter dagvatten vara möjliga att rena och fördröja inom planområdet. Därför föreslår utredningen bland annat att svackdiken anläggs längs Lisjögatan och att gårdar utformas med genomsläppliga material och infiltrationsstråk. Med rening i diken bedömdes föroreningshalter kunna minskas jämfört med befintliga förhållandena.

Den inför samrådet framtagna dagvattenutredningen förordar att för att säkerställa god avrinning och minskad risk för uppdamning av dag- och dräneringsvatten bör en lägsta golvnivå sättas med hänsyn till lutning på intilliggande mark på ett sådant sätt att lokala lågpunkter undviks. Lägsta golvnivå ska vara högre än gatunivå vid förbindelsepunkt för dagvatten för att en tillfredsställande avledning av dag- och dräneringsvatten ska kunna erhållas.

Dagvattenutredningen förordar att dagvatten fördröjs inom fastigheten med hjälp av diken och fördröjningsytor. Förutsättningarna är något olika mellan Välljärnet och Martinprocessen men har mycket gemensamt.

Åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som begränsade. Perkolationsmagasin, fördelning av dagvattnet över grönytor samt gröna tak kan tillämpas i viss utsträckning.

Vid mycket stora regn kommer omgivande dagvattensystem inte att räcka till för att avleda dagvatten och sekundära avrinningsvägar kommer att uppstå. Inom planområdet finns möjlighet att skapa tre nedsänkta ytor vilka tillåts vattenfyllas vid skyfall, så kallade skyfallsytor.



Förslag dagvattenhantering för planområdets norra del. Gult illustrerar diken/fördröjningsyta med ytavrinning från vägar och parkeringar. Grönt redovisar diken/fördröjning för omhändertagande av takavvattning, källa Sigma Civil AB.

För att åstadkomma tillräcklig rening behöver diken till exempel underbyggas av ett krosslager eller upphöjda regnbäddar. Bedömningen är då att planförslaget inte verkar negativt för att nå målet för miljö kvalitetsnormen (MKN).



Förslag dagvattenhantering för den södra delen. Gult illustrerar diken/fördröjningsyta med ytavrinning från vägar och parkeringar. Grönt redovisar diken/fördröjning för omhändertagande av takavvattning, källa Sigma Civil AB.

För att området ska få en väl fungerande dagvattenhantering regleras följande i plankartan. En generell bestämmelse anger att takvatten ska avledas ovan mark. Planen reglerar även att golvnivå inom Martinprocessen ska ligga på minst +10,30 meter för att säkerställa att golvnivån ligger högre än omgivande lågpunkter.

Risker och störningar

Verksamhetsbuller

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för verksamheter som kan medföra att buller uppstår inom eller utanför planområdet.

Enligt de mätningar och beräkningar som genomförts blir ljudnivåerna från industrifastigheterna på andra sidan Lisjögatan inom hela planområdet, lägre än aktuella riktvärden. Bullersituationen kan ändras i framtiden eftersom detaljplanerna inom verksamhetsområdet tillåter olika typer av industriverksamheter.

Trafikbuller

Spårtrafiken på Mälarbanan ligger cirka 700 meter söder om planområdet och bedöms inte ge upphov till buller överstigande gällande riktvärden.

En generell bestämmelse om att gemensamma uteplatser ska placeras på västra sidan av bostadshusen tillförs planen för att säkerställa att riktvärden uppfylls. Se vidare detaljerad redovisning av buller nedan.

Välljärnet

Bostadshusen i kvarteret Välljärnet utsätts för buller från trafiken på Lisjögatan, Välljärngatan och Stångjärngatan. De ekvivalenta och maximala ljudnivåerna för framtidens trafiksituation har beräknats.

Ekvivalent nivå; inga byggnader får över 60 dB(A) mot Lisjögatan, på gårdssidan högst 55 dB(A). På de stora gårdssytorna i anslutning till bostäderna är ekvivalentnivån högst 50 dB(A) 1,5 meter över mark.

Maximala ljudnivåer; vid bostäder fås upp mot 75 dB(A), på gårdssidan högst 70 dB(A). På de stora gårdssytorna i anslutning till bostäderna är maximalnivån högst 70 dB(A) 1,5 m över mark.

BBR:s krav för trafikbuller inomhus ska uppfyllas och granskades i bygglovsprövningen samt vid verifiering av kraven enligt BBR. Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att;

- *alla bostadsrum får högst 60 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå vid fasad i bostadslägenhet större än 35 m²*

eller

- *minst hälften av bostadsrummen får sida med högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärdet)*

och

- *den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 65 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 m².*
- *gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnsekvivalentnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.*
- *riktvärden enligt Zon A i "Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad karaktär" BFS 2020:2 innehålls*

Planen reglerar detta med bestämmelser.

Martinprocessen

De planerade bostadshusen utsätts för buller från trafiken på Lisjögatan Välljärnsgratan och Puddelugngatan. Inga fasader får över 60 dB(A) ekvivalentnivå.

Med föreslagen lägenhetsplanering får drygt hälften av lägenheterna högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Knappt en tredjedel av lägenheter om högst 35 m² får 60 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen.

Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gården.

Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att

- *alla bostadsrum får högst 60 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå vid fasad i bostadslägenhet större än 35 m²,*

eller

- *minst hälften av bostadsrummen får sida med högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärdet)*

och

- *den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 65 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 m².*
- *gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnsekvivalentnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.*
- *riktvärden enligt Zon A enligt "Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad karaktär" BFS 2020:2, innehålls*

Planen reglerar detta med bestämmelser.

Luftföroreningar

Den nya bebyggelsen förväntas inte medföra ökade luftföroreningar eftersom den inte bidrar till någon kraftigt ökad trafik, tung trafik eller nya verksamheter.

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Genomförandet av planen bör inte medföra att de gränsvärden som satts i Västerås handlingsplan för utomhusluft (2013) överskrids.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts för att utreda eventuell förekomst av föroreningar i mark och grundvatten inom planområdet.

Föroreningar har inte påträffats i förhöjda halter som kräver efterbehandling inför planerade markarbeten och nybyggnation med bostäder.

Genomförandebeskrivning

Organisationsfrågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast till en mindre del allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Fastighetsägare ansvarar för åtgärder för detaljplanens genomförande inom kvartersmark.

Ansvarsfördelning för genomförande

Exploatören ansvarar och bekostar alla nödvändiga åtgärder för planens genomförande.

Namnfrågor

Inom kvartersmark föreslås följande gatunamn för lokalgator:

Mursäckagränd för den nya gatan som sammanbinder Stångjärnsgatan med Välljärnsgatan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att nya fastigheter för bostadsändamål samt för teknisk anläggning inom kvartersmark bildas. Ansökan om avstyckning och fastighetsreglering sker hos lantmäterimyndigheten av fastighetsägare.

Ledningsrätter

Ledningshavare kan ansöka om upplåtelse av ledningsrätt för underjordiska ledningar.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Om kvartersmark indelas i flera fastigheter kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggningar för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av till exempel kommunikationsytor, parkering, gemensam gård, grönytor, ledningar med mera. Vid en anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, ingående fastigheter samt andelstal för drift och utförande med mera. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning görs av fastighetsägaren till lantmäterimyndigheten. Det kan bli aktuellt med ersättning för fastighetsägare vid inträde i gemensamhetsanläggningar och för upplåtet utrymme. För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som inrättas, kan samfällighetsförening bildas enligt reglerna i lag om förvaltning av samfälligheter.

Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda

Tidigare obebyggda områden kan bebyggas enligt detaljplanens intentioner. Nya fastigheter för bostadsändamål kan bildas.

För ekonomiska konsekvenser se rubrikerna *Ekonomiska frågor*, *Kostnader*, *Avgifter* samt kapitlet *Konsekvenser* och rubriken *Ekonomisk hållbarhet* på följande sidor.

Tekniska frågor

Trafik, gator, gång- och cykelvägar

För att möjliggöra angöring till södra delen av Martinprocessen krävs att en ny tillfart anläggs till Välljärnsgatan. Samråd med teknik- och fastighetsförvaltningen krävs innan den nya tillfarten till Välljärnsgatan projekteras.

Parkering

Boendeparkering och besöksparkering för bilar möjliggörs på bostadskvartersens gårdar. Fastighetsägaren ansvarar för att parkering utförs enligt kommunens riktlinjer.

Teknisk försörjning

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar är inlagda inom kvartersmarken (u1).

Dagvatten

Enligt genomförd dagvattenutredning ska 128 kubikmeter dagvatten vara möjliga att rena och fördröja inom planområdet vilket ska redovisas i samband med bygglov. Genomförd dagvattenutredning (*Sigma Civil, 2020-11-20*) föreslår olika åtgärder. Det är fört till plankartan som en upplysning.

Brandposter

Närmaste brandposter finns på Puddelugngatan, Välljärnsgatan, Stångjärnsgatan samt längs Lisjögatan. Avståndet från stora delar av planområdet är för stort och brandpostnätet behöver förtätas för att säkerställa effektiva brandsläckningsinsatser.

Anmälan och tillstånd

Markföroreningar

Om markföroreningar upptäcks ska miljö- och hälsoskyddsförvaltningen underrättas.

Biotopskydd

Länsstyrelsen har den 21 februari 2019, diarienummer 527-4779-2018, förelagt Bostad Mimer AB att återplantera fem mistelvänliga träd inom området. Hantering och skyldigheter beskrivs i föreläggandet.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören bekostar alla nödvändiga åtgärder som krävs för planens genomförande.

Exploatören bekostar detaljplanen inklusive de utredningar som krävs för detaljplanens antagande.

Utbyggnad av anläggningar för teknisk försörjning och byggnader inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Ändringar på alla befintliga ledningar, vägar och tillhörande anläggningar såsom gatubelysning som uppkommer till följd av exploateringen bekostas av exploatören.

Lantmäteriförrättningar bekostas av exploatören, andra fastighetsägare eller ledningshavare.

Mälarenergi och andra ledningsdragande bolag bekostar utbyggnad av ledningsnäten vilket finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa.

Avgifter

Detaljplanen omfattar endast till en mindre del allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Fastighetsägare ansvarar för åtgärder för detaljplanens genomförande inom kvartersmark. Inga avgifter krävs därför för planens genomförande.

Konsekvenser

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer, MKN, syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande MKN för utomhusluft (SFS 2010:477); vattenförekomster (SFS 2004:660); kemiska föreningar i fisk och musselvatten (SFS 2001:554); eller omgivningsbuller (SFS 2001:554).

Hållbarhetsbedömning

Västerås stads stadsbyggnadsförvaltning gör bedömningen att detaljplanen inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6 kap 3 §. Någon strategisk miljöbedömning enligt kraven i PBL 4 kap. 34 §, behöver därför inte upprättas.

Ekologisk hållbarhet

- Området utsätts för visst trafikbuller men kommer att klara uppställda riktvärden.
- Grönytor med begränsade värden för lek och rekreation tas i anspråk för bebyggelse.
- Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande MKN eller gränsvärden för utomhusluft överskrids.
- Dagvattnet kommer även i fortsättningen att fördröjas lokalt. Dock är möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten begränsade, olika åtgärder föreslås i genomförd dagvattenutredning.
- Med ökad andel bostäder och inflyttning i området ökar underlaget för kollektivtrafik i området.
- Träd med mistlar finns inom planområdet. Föreslagen bebyggelse anpassas så att mistlarna ska kunna finnas kvar.

Social hållbarhet

Området ligger nära Bäckby centrum med bibliotek, apotek och dagligvaruhandel. Viss service och handel finns även i angränsade verksamhetsområde. Närheten till kollektivtrafik är förhållandevis god, i nära anslutning finns tre busshållplatser. Det är möjligt att cykla från/till och inom området på befintliga cykelvägar.

Områdets äldre, lägre bebyggelse ligger indragen från Lisjögatan och har lämnat plats för en grönremsa med klippt gräs. Marken är flack men siktlinjerna bryts av grupperingar av träd som bildar halvöppna rumsligheter. Planen ger möjlighet till en något högre skala och placerar hus i den gröna remsan längs Lisjögatan. Den nya bebyggelsen bidrar till att den långsträckt Lisjögatan tillförs ett blickfång. Ökad rörelse och mänsklig närvaro i området bedöms bidra positivt till tryggheten.

Närområdet innehåller mycket likartade bostadstyper. Planens genomförande innebär boendeanternativ i nya lägenhetstyper och storlekar. Flerfamiljshusen i kv. Välljärnet utgör ett av fastighetsägarens allra mest efterfrågade lägenheter. Ambitionen är att inom fastigheterna Martinprocessen 2 och 3 tillskapa andra upplåtelseformer än hyresrätt för att på så sätt tillsammans med den ökade variationen av bostadstyper samt möjliggöra bostadskarriär inom området.

Barnperspektiv

Det finns inga offentliga lekplatser inom området, dock ytor för spontan lek och rekreation. Planens genomförande innebär att en idag till största delen oanvänd och bullerutsatt grönyta längs Lisjögatan bebyggs och öppna gårdsytor programmeras för rekreation och lek i en från trafiken avskärmad miljö. En multisportanläggning och en lekplats planeras inom kv. Martinprocessen och i det redan bebyggda kv. Välljärnet finns en lekplats lämplig för barn upp till cirka 12 år. Säkra passager som är avskilda från fordonsrörelser skapas inom båda kvarteren.

En översyn av trygghetsaspekterna runt gång- och cykelstråk kring planområdet vore viktig. Bättre överblickbara gång- och cykelvägar och åtgärdade gång- och cykeltunnlar skulle gynna inte minst barnens förutsättningar.

Ekonomisk hållbarhet

Planen innebär att förutsättningar för en ökad lokalbefolkning skapas. Det kan bidra till förbättrade möjligheter till utveckling av handel, service eller arbetsplatser. Efter genomförandet av planen kommer fler kunna bo inom samma yta vilket skulle innebära ett mer effektivt utnyttjande av marken. Planförslaget kan nyttja redan utbyggd infrastruktur vilket sparar resurser.

Samlad bedömning

Planförslaget innebär att grönytor tas i anspråk. Planförslaget bedöms ändå tillföra sociala och ekologiska värden då grönytor rustas upp och tillgängliggörs, kompensationsåtgärder genomförs och den mänskliga närvaron ökar.

Den samlade bedömningen är därför att de positiva konsekvenserna överväger de negativa.

Förutsättningar

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintressen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan 2026

Planen överensstämmer med *Västerås översiktsplan 2026* (revidering antagen 2017). Översiktsplanen har en tydlig linje för stadens utveckling fram till 2026 och pekar på att alla stadens delar behöver utvecklas för att bostads- och hållbarhetsmål ska kunna uppnås. För Bäckby nämns att stadsdelen har vissa möjligheter till utveckling inom befintlig struktur samt att Bäckby ska vara ett tryggt bostadsområde som inkluderar alla boende och verksamma.

Planförslaget 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 kollektivtrafiknätet som ryggrad.

Planprogram för Bäckby

Området omfattas av planprogram för Bäckby (P31). Planprogrammet redovisar utveckling och förnyelse av den yttre miljön på Bäckby och pekar ut marken som lämplig för både verksamheter och bostäder. Syftet med planprogrammet är att ta ett helhetsgrepp på utvecklingen i stadsdelen. Förnyelse av den yttre miljön genom nya bygggrätter och översyn av tillgänglighet och kommunikation inom stadsdelen och dess samband med övriga staden kan bidra till att stärka stadsdelen och ge större möjligheter till val av boendeform inom stadsdelen.

Detaljplanen fullföljer intentionerna i planprogram för Bäckby.

Detaljplan

Gällande detaljplan pl 925 (laga kraft 1987-09-10) upphävs för planområdet när detaljplanen vinner laga kraft.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 27 september 2018, § 209, dnr BN 2018/00719–3.1.2, tagit ställning till att detaljplanen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap., 11 §, miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Samråd om behovsbedömning har skett med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Platsanalys



Planområdet markerat med rött.

Bäckby är konsekvent utformat utifrån ett storskaligt trafiksystem med trafikseparering, öppna gaturum mellan förhållandevis homogena bebyggelseområden, stora parkeringsytor och ett sammanhängande grönstråk i stadsdelens mitt. Bebyggelsen är övervägande i en till tre våningar. Två höga bostadshus nära centrumkärnan utgör landmärken och avbrott i den låga bebyggelsen.

Planområdet ligger i den östra utkanten av Bäckby, där bebyggelsen dragits in från Lisjögatan och lämnat plats för en grön remsa med klippt gräs, små rekreativa ytor och parkeringsplatser. Landskapet domineras av den långsträckt Lisjögatans starkt betonade nordväst-sydöstliga riktning. Marken är flack men siktlinjerna bryts av grupperingar av träd som bildar halvöppna rumsligheter runt rekreations- och parkeringsytor.

Inga mötesplatser eller servicefunktioner som bidrar till ett mer intensivt stadsliv finns inom planområdet. Öppna gräsytor och avgränsade grusade ytor ger möjlighet till viss rekreation, spontanlek eller idrott.

Bebyggelse

Bebyggelse

Bostadsbebyggelsen väster om planområdet ligger längs med eller rätvinkligt mot Lisjögatans riktning. Husen är uppförda gruppvis med byggnaderna utformade i samma material, volymer och former. De parallellt orienterade byggnaderna har en radhusliknade typologi i två våningar. Fasaderna är utförda i gult tegel och har flacka tak med rött tegel. De rätvinkligt orienterade husen är flerbostadshus i tre våningar. Även dessa har gult fasadtegel och flacka sadeltak.



Radhusliknande bebyggelse inom Martinprocessen 3.

Inom den södra delen av planområdet på fastigheterna Välljärnet 2 och Välljärnet 3, har fyra flerbostadshus (160 lägenheter) uppförts. Husen ligger längs Lisjögatan och skyddar en sydvästvänd gård från trafikbuller. Fasaderna utgörs

av olika infärgade betongelement och taken har en flack lutning. Skalan varierar mellan fyra och sex våningar.



Flerbostadshus inom Välljärnet 2 och Välljärnet 3.

Öster om planområdet ligger Bäckby industriområde. Industriområdet liksom den äldre bebyggelsen i Bäckby bostadsområde ligger indraget ett gott stycke från Lisjögatan. Byggnaderna är utformade efter verksamheternas olika funktioner men håller en konsekvent låg skala och bildar en enhetlig byggnadslinje längs Lisjögatans sträckning. Området innehåller både arbetsplatser och service av olika slag. Exempel på verksamheter är livsmedelsbutik, skrot/lager, fordonsservice, drivmedelshantering, grossist, idrottsanläggning mm.

Fornlämningar

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

Skyddsrum

Det finns skyddsrum i de långsträckta flerbostadshusen inom fastigheterna Puddelugnsgratan 1 och Välljärnsgratan 1, väster om planområdet.

Mark och natur

Naturmiljö

Marken inom Martinprocessen utgörs delvis av klippta gräsmattor med träd samt delvis av hårdgjorda, asfalterade/grusade, ytor som parkeringar och platser för sport och lek. Marken är flack, höjderna varierar med någon knapp meter. Något högre uppbyggda vallar med planterade träd kantar markens östliga delar.

Inom området finns mistelbärande träd. Strax utanför områdets södra och sydöstra plangräns, i allén längs Välljärnsgratan, finns ytterligare träd med mistlar. Mistelträden omfattas av artskyddsförordningen och allén av biotopsskyddsbestämmelserna (7 kap. 11 § miljöbalken) och får inte fällas utan dispens från länsstyrelsen. Några av träden inom fastigheten Välljärnet har i samband med redan uppförd bebyggelse tagits bort.

Park och lek

Västerås stad arbetar med att ta fram en ny grönstrukturplan. Grönstrukturplanen för Västerås tätort (2004) pekar inte ut några särskilda värden inom planområdet. Normal planerings- och miljöhänsyn ska tas i samband med förändringar.

Det finns inga offentliga lekplatser inom planområdet.

Idrott och rekreation

Inom Martinprocessen finns en inhägnad yta som kan användas som plan för idrott.

Tillgänglighet

Då marken inom planområdet huvudsakligen är flack samt att få avgränsande planteringar, häckar eller staket avgränsar terrängen, är tillgängligheten god. Gång- och cykelstråket förbi området är en längre och stundvis bullerutsatt raksträcka.

Trygghet

Planområdet, beläget mellan Lisjögatan och den befintliga bebyggelsen i Bäckby, har inom Martinprocessen avsnitt med dungar av träd och öppna gräsytor. Avståndet till närmaste bostadshus är närmare 80 meter. Belysning är jämt placerad längs Lisjögatan men sprider sparsamt med ljus in över Martinprocessen. Miljön kan kvällstid därför framstå som obefolkad, mörk och svår att överblicka.

Geotekniska förhållanden

Marken inom både fastigheten Välljärnet och Martinprocessen består generellt av lera på friktionsjord ovan berg. Leran är torrskorpefast till ett djup av 1,0 - 2,0 m. Underliggande lös lera med mycket låg skjuvhållfasthet finns i lager om 4,0 - 9,0 m. Berggrund eller sten finns mellan 6 - 14 meter under markytan.

I delar av båda fastigheternas parkering, gång- och cykelväg finns fyllnadsmassor på cirka en meters djup.

Infrastruktur

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik



Gång- och cykelvägar (röd markering) längs det lokala gatunätet.

Se karta under rubriken *Platsanalys* för överblick av gatunätet. Öster om planområdet löper Lisjögatan i nordvästlig/sydöstlig riktning. Lisjögatan och den något lägre bort i öster belägna Surahammarsvägen är de större matargatorna för trafik till östra delen av Bäckby. Båda vägarna kopplar samman Köpingsvägen i söder med väg 56 i norr. Planområdet begränsas i norr och söder av Puddelugns-gatan och Stångjärns-gatan samt delas på mitten av Välljärns-gatan.

Gång- och cykelvägar passerar parallellt med Lisjögatan längs områdets östra sida och förgrenar sig mot väster längs Puddelugns-gatan, Välljärns-gatan och Stångjärns-gatan. Ytterligare möjligheter att röra sig till fots och till viss del med cykel finns inom planområdet och längre mot öster.

Parkering och angöring

Inom Martinprocessen finns en mindre parkeringsplats för bilar som kommer behållas. In- och utfart till parkeringsplatserna sker från Puddelugns-gatan.

Inom Välljärnet har parkeringsbehovet lösts på kvartersmark eller som samutnyttjande med intilliggande område. Infart för bilar sker i norr från Välljärns-gatan och i söder från Stångjärns-gatan.

Plankartan är försedd med utfartsförbud längs hela Lisjögatans sträckning.

Kollektivtrafik

I nära anslutning till planområdet finns tre busshållplatser, Puddelugns-gatan, Välljärns-gatan och Stångjärns-gatan.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar, elledningar, fjärrvärme, tele, bredband finns framdraget till planområdet. Genom Martinprocessen och Välljärnet passerar en kulvert som omfattas av ledningsrätt.

Dagvatten och översvämning

Läs sammanfattning av dagvattenutredning under rubriken *Planförslag/Dagvatten och översvämning*.

Dagvatten från planområdet leds via kommunalt ledningsnät till Kapellbäcken delvis kulverterat, delvis som öppet dike. Kapellbäcken är inte klassificerad som vattenförekomst i VISS (Vatteninformationssystem Sverige), vilket innebär att status och miljö kvalitetsnorm (MKN) saknas för recipienten. Gällande vattenförekomst blir därför Mälaren -Västerås hamnområde.

SMHI:s skyfallskartering visar på att området inte påverkas av kringliggande områden vid extrema regn. De stora grönytorerna gör att avledningen fördröjs även vid ett 100-årsregn.

Miljö kvalitetsnorm (MKN) för recipienten Mälaren-Västerås hamnområde

Vattnets ekologiska status bedöms som *Dålig* utifrån en sammanvägning av biologiska, kemiska och fysiska egenskaper hos Mälaren-Västerås hamnområde. Provtagningar visar på dåliga värden för planktontrofiskt index (PTI) samt näringsämnespåverkan växtplankton.

Kvalitetskrav för vattnets kemiska ytvatten bedöms ej uppnå god status på grund av halter av bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg). Bedömningen är att problemet med dessa ämnen har en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att lösa det.

Risker och störningar

Mälardalens Brand- och Räddningsförbund konstaterar att planområdet inte ligger inom riskavstånd från någon känd riskkälla. Därmed finns ingen risk för påverkan på människor och miljö inom planområdet.

Närmaste brandposter finns på Puddelugngatan, Välljärnsgatan, Stångjärnsgatan samt längs Lisjögatan. Avståndet från stora delar av planområdet är för stort och brandpostnätet behöver förtätas för att säkerställa effektiva brandsläckningsinsatser.

Verksamhetsbuller

Öster om planområdet ligger Bäckby industriområde. Det industribuller som kan förekomma inom planområdet är ljud från ventilationsanläggningar på och i angränsande kontors- och industribyggnader. Detta medför att en industribullerutredning har tagits fram för planförslaget. Läs sammanfattning av utredning under rubriken *Planförslag/Risker och störningar/Verksamhetsbuller*.

Trafikbuller

Trafik längs omkringliggande bilvägar medför att en trafikbullerutredning tagits fram för planförslaget. Läs sammanfattning av utredning under rubriken *Planförslag/Risker och störningar/Trafikbuller*.

Farligt gods och skyddszoner

Närmaste transportled för farligt gods är Surahammarvägen. Den är en sekundär transportled och ligger som närmast på cirka 300 meters avstånd. Något behov av utredningar av risker bedöms inte nödvändigt.

Skred och ras

Inom planområdet finns ingen risk för skred eller ras.

Förorenad mark

Inom Bäckby industriområde, väster om planområdet, finns uppgifter om att tidigare verksamhet använt den flyktiga föroreningen tri (klorerad alifat) i begränsad omfattning. Tri kan påverka inomhusmiljön. Avståndet till de två områden där tri ska ha förekommit är drygt 80 respektive 130 meter. De verksamheter som funnits där är av sådant slag att det inte brukar förekomma stora mängder föroreningar. Västerås stad har inte gått vidare med krav på markundersökningar. Bedömningen är att det är liten risk för påverkan på de bostäder som omfattas av detaljplan för Välljärnet och Martinprocessen.

Radon

Mätningar av radonvärden i närområdet visar generellt på årsmedelvärde under 200 Bq/m³. Området bedöms således inte vara inom radonriskområde.

Lukt och allergener

Planområdet ligger cirka 50 meter väster om Bäckby industriområde. Inga kända störningar av oönskad lukt finns.