



VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

DP 1827



Detaljplan för Kornknarren 1 m fl Råby, Västerås

2018-04-10, rev. 2018-08-21, dnr: 2015/00274-BN

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

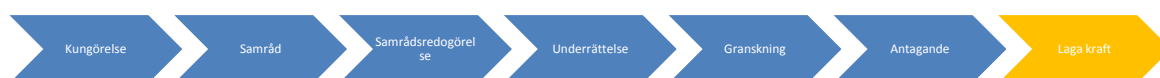
PLANPROCESSEN

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

Utökat förfarande

Detta förfarande är aktuellt då detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Under samrådsskedet för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Samrådstiden är minst tre veckor. En kungörelse ska göras inför samrådet och efter samrådet görs en samrådsredogörelse som redovisas i samband med granskning. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten.

Granskningstiden är också minst tre veckor. Synpunkterna från granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Efter tre veckor vinner beslutet om antagande laga kraft om det inte överklagas.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

TIDPLAN

Detaljplanen har handlagts med utökat förfarande. Planförslaget var utsänt för granskning mellan 7 och 31 maj 2018. Efter granskningen har inkomna yttranden sammanfattats i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden 2018-08-30 och vann laga kraft 2019-02-21 i mark- och miljööverdomstolen.

Barbro Sollén Wilcox
Tel: 021- 39 17 58

Postadress:
Stadshuset
Byggnadsnämnden
721 87 Västerås

E-post:
byggnadsnamnd@vasteras.se
Hemsida: www.vasteras.se

Telefon:
Kontaktcenter: 021 – 39 00 00

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Följande utredningar har tagits fram som underlag för planarbetet. De finns på stadens webbplats www.vasteras.se/planutstallningar och förvaras även på byggnadsnämndens expedition och kan beställas därifrån:

- Arkeologisk utredning, Riksantikvarieämbetet (RAÄ), UV Mitt, 2012:22
- Dagvattenutredning, Mälarenergi AB, 2017-08-10
- Allmänekologisk inventering, Råbyskogen, Västerås, Calluna, 2017-12-01

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Planområdet har de senaste åren varit föremål för utredningar och förslag med syfte att förädla fastigheten Kornknarren1 sedan skolan i området lades ner. Det aktuella planförslaget baseras på byggnadsnämndens uppdrag 2015-05-21 att upprätta en detaljplan för området. Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att inom planområdet uppföra ca 250 lägenheter samt en förskola och ett äldreboende. Byggnaderna utformas med varierande höjder och anpassas till platsens förutsättningar.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva möjligheten att inom planområdet uppföra ca 250 lägenheter. 20 av lägenheterna utformas som så kallade trygghetsbostäder. Planförslaget medger även en möjlighet att uppföra ett äldreboende med ca 72 lägenheter samt en förskola med fyra avdelningar. Byggnaderna utformas med varierande höjder och anpassas till platsens förutsättningar. Byggnadernas vridningar i förhållande till gata, gård och naturmark skapar riktningar, ut- och inblickar och skapar optimala ljusförhållanden för både lägenheter, landskap och mellanrum.

ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Planförslaget redovisar sju fristående punkthus som är placerade i ett fritt förhållande till varandra, samt en integrerad förskola och ett äldreboende. Den ombyggda Stenkumlagatan är kopplad till Tornsvalegatan och Fredriksbergsgatan, som med knixiga rörelser och vändningar leder till den nya bebyggelsen från Råbyleden i öster. I sitt stadsbyggnadsmässiga sammanhang följer gatan i planområdet en struktur som redan återfinns i hela närområdet. Den nya delen av Stenkumlagatan delar planområdet i en nordvästlig och sydöstlig del för att i norr avslutas med äldreboendet intill kvarteret Kungsfågeln 8. Byggnadernas vridningar i förhållande till gata, förgårdsmark och naturmark skapar siktlinjer, ut- och inblickar och optimala ljusförhållanden för både lägenheter, gaturum och bostadsgårdar.



*Gestaltningssidé för föreslagen bebyggelse, vy från Stenkumlagatan i söder i korsningen vid parkeringsdäck.
(Tovatt Architects and Planners)*

Gestaltungsriktlinjer

Nybyggnationen i området ska vara ett positivt tillskott till Råby och väl anpassas till Råbyskogens unika förutsättningar. Även om exploateringen som helhet är hög så har de föreslagna byggnadsvolymerna en relativt liten individuell byggnadsarea. De är placerade i ett medvetet men fritt förhållande till varandra och de åtskiljs i höjd. Planen möjliggör en tolkning av både sockel och takvåning så att verksamheter, souteräng och det översta våningsplanet kan ges ett platsspecifikt och individuellt uttryck. Området ska utformas med sammanhållen bebyggelse med individuella, identitetsskapande, avvikelser vad det gäller detaljer och färgsättning/materialval. Det sammanhållande temat är volymernas komposition, friheten och öppenheten högst upp och längst ner och de två kontrasterande landskapselementen; det hårdgjorda gaturummet och den gröna/mjuka halvprivata sfären som angränsar till den omgivande skogen. Fasadkomposition, indragningar och balkonglösningar ska vara förankrade i planillustrationens gestaltungsförslag och vara genomtänkta och kvalitativa i sin utformning. Det efter samrådtiden bearbetade gestaltungsförslaget nedan ska vara vägledande vid utformning och bygglovprövning.



*Bearbetat gestaltungsförslag, vy från Stenkumlagatan i söder i korsningen vid parkeringsdäcket.
(Tovatt Architects and Planners)*



Bearbetat gestaltungsförslag, exempel på fasadbearbetning. Vy från Stenkumlagatan österut. Råbyklacken i bakgrunden. (Tovatt Architects and Planners)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

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

Översiktliga planer

Detaljplanen överensstämmer med Västerås ÖP 2026.

De strategier i översiktsplanen som främst är applicerbara på planförslaget bedöms vara följande: Bygg staden inåt, bostäder åt alla, enkelt att gå och cykla.

Enligt gällande översiktsplan ska tillkommande bebyggelse i staden vara kvalitetshöjande och ett positivt tillskott i befintligt miljö, genom att exempelvis läka trasiga stadsrum, ge större mångfald, öka underlaget för service och kollektivtrafik och skapa tryggare miljöer. "Överblivna" och dåligt utnyttjade ytor kan bebyggas och på så sätt används marken inom staden bättre. Att bygga staden inåt handlar om att använda marken inom staden effektivare. Det kan ske på många olika sätt till exempel genom tillbyggnader, påbyggnader eller genom rivning och nybyggnad med högre eller tätare bebyggelse. Möjligheten att skapa attraktiva gång- och cykelstråk bedöms vara en viktig utgångspunkt i planeringen, liksom att ansluta väl till befintligt gång- och cykelvägnät.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Stadsplan Råbyområdet, etapp II, nr 225/1964

Fastigheten Kornknarren 1 har i gällande plan beteckningen AI, Område för allmänt ändamål, våningsantal = 1, och har inrymt Stenkumlaskolan som nu är nedlagd. Omgivande skog är i gällande plan planlagd som "park eller plantering".

Övriga berörda gällande planer och program

I Västerås program och riktlinjer 2014-2017 för "Bostadsförsörjning i Västerås", som antogs av kommunfullmäktige den 4 september 2014, står bland annat, att "förtätning ska ske överallt i staden".

"Riktlinjer för parkering i Västerås", antagen i kommunfullmäktige 2015-11-05, ska följas vid genomförandet av detaljplanen.

"Dagvattenpolicy för Västerås stad", antagen i kommunfullmäktige 2014-03-06, samt "Handlingsplan för dagvatten i Västerås stad", antagen i kommunstyrelsen 2014-02-19, ska följas vid genomförandet av detaljplanen.

"Det byggda kulturarvet" – delutredning och underlag till Västerås ÖP 2026. Planområdet är beläget inom ett område som i utredningen utpekats som *Värdefull bebyggelsemiljö*. Det som är en kartmässig tyngdpunkt i detta utpekande är att bostadsenklaverna från 1960-talet är länkade till gröna områden och omger Råbyskogen och att området är en *"sammansatt miljö i tidstypiskt och i det mesta väl hållet skick"*. Fastigheten Kornknarren 1 är i sig inte utpekad som ett mycket värdefullt inslag i området och när det gäller själva skolbyggnadens värde gör staden bedömningen att det finns andra skolor i staden från samma tid som har en jämförelsevis högre kvalitativ gestaltning, är i bättre skick och bättre representerar utförandet från tiden. Utredningen lyfter även att *"Rum finns för förnyelse. Aktivera och komplettera med verksamheter."*



Utsnitt från karta som avgränsar värdefulla bebyggelsemiljöer i "Det byggda kulturarvet" (2003)

Planuppdrag

År 2010 beslutade byggnadsnämnden ursprungligen att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för det aktuella området. 2015-02-27 inkom Fastighetsnämnden med en reviderad ansökan och Byggnadsnämnden gav 2015-05-21, § 96, Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området i överensstämmelse med den reviderade ansökan.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2015-05-21, § 96, tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande

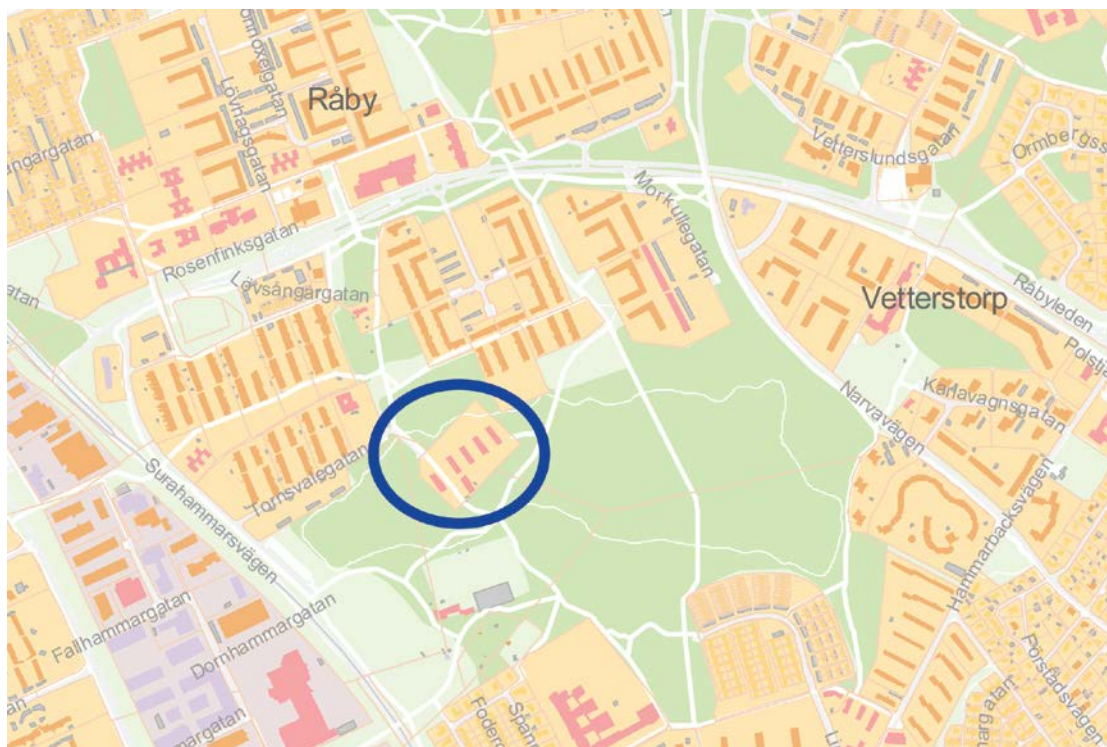
miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Se *Miljöbedömning* under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget i den östra delen av stadsdelsskogen Råbyskogen i Västerås tätort, ca 3 km från centrum, och angörs idag med bil österifrån från Råbyleden, via Fredriksbergsgatan, Tornsvalegatan och nuvarande Kornknarrestigen. Gång- och cykelvägar angör området från alla väderstreck. Planområdet omfattar drygt 3 hektar.

Det som idag utgör stadsdelen Råby bebyggdes under 1960-talets miljonprogram och har en i huvudsak homogen bebyggelse av flerfamiljshus. På senare år har dock det kommunala bostadsbolaget Mimer uppfört radhus i syfte att diversifiera stadsdelens bostadsutbud och stadsdelscentrumet genomgick 2001 en omfattande renovering och ombyggnad och fick då bland annat ett nytt bibliotek. I centrum finns även bland annat en matvarubutik, närbutiker, ungdomsgård. Svenska kyrkan, syrianska kyrkan och andra samfund har också lokaler centralt i stadsdelen och det finns elljusspår, ishockeyrink, fotbollsplaner med mera.



Översiktskarta som visar planområdets lokalisering i Västerås

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Kornknarren 1, Västerås 2:14, Västerås 2:64 och Västerås 4:3 ägs av Västerås stad.

OMRÅDESTRUKTUR

Råby stadsdel avgränsas av Surahammarsvägen, E18 och Narvavägen. I söder gränsar området till Hammarby. Angränsande stadsdelar i öster är Vetterlund och Vetterstorp, i väster Bäckby. Planområdet ligger i stadsdelsskogen Råbyskogen och utgör ca 3,2 hektar. Planområdet

består huvudsakligen av fastigheten Kornknarren 1 på drygt 1,9 hektar. Resterande planområde består av delar av fastigheterna Västerås 4:3, Västerås 2:64 samt Västerås 2:14 som består av kuperad skogsmark.

En stor del av planområdet är ianspråktagen av den nu nedlagda Stenkumlaskolan och består av asfalts- och grusytor samt en slänt där två byggnadskroppar är placerade i sutteräng. Cirka tre meter nedanför den flacka platån är en yta som idag används till markparkering samt angöring till fastigheten österifrån via nuvarande Kornknarrestigen. Delar av fastigheten består även av skog. Den övre delen av planområdet nås idag endast via de befintliga gång- och cykelvägarna. Kornknarren 1 är relativt isolerat från omgivande bebyggelse men i planförslaget knyts fastigheten närmare bebyggelsen, främst via lokalgatan mot fastigheten Kungsfågeln 9, som ägs av IKANO fastigheter.

Stenkumlaskolan och de flitigt använda stråken har skapat en glänta i Råbyskogen där kringliggande naturmark tagits i anspråk för lek, rörelse och vistelse. Planförslaget koncentrerar bebyggelse, kvartersmark och gata/gård till de ytor som redan tagits i anspråk. Inom skolgårdens utbredning och barnens tidigare lekrområden har kvartersmarken utvidgats på ett varsamt sätt i norr och öster. Befintliga stigar utgör gräns mellan framtida kvarters- och naturmark där påverkan på träd, stenblock och fornlämningar minimeras.

Den planerade bostadsbebyggelsen tar vid i den grundidé för områdesplanering som Hammarby/Råby bygger på. Bostäderna kommer att ha nära tillgång till grönska och från bostadshusen är det lätt att ta sig ut i det gröna utan att passera en trafikerad gata. Bostadsbebyggelsen bildar två grupperingar; två punkthus i norr med förskola och fem punkthus i söder som bildar en öppen och mot gatumark upplyft, öppen mot skogskanten. Gatan (Stenkumlagatan) pendlar mellan att vara både gata, plats och förgårdsmark kring de enskilda byggnadernas vridning; Landskap, markbeläggning och hus skapar i dessa lägen en tydlig gräns mellan det publika gaturummet och den halvprivata sfären kring byggnadens övriga tre sidor. Denna gestaltungsprincip är en grundläggande del av plankonceptet och ska betraktas som en vägledande del i det fortsatta arbetet med Kornknarren. Konceptet med gatans utformning innebär att den bakomliggande gårdsmarken (den halvprivata sfären) ska ges en kontrastrik grön prägel där den skarpa gränsen mot gatan blir tydlig genom växtlighet, murar och närbelägen trädplantering. Som helhet bildar den inre och den yttre miljön en böljande och rytmisk upplevelse där spridningsvägar för insekter och fåglar i valda snitt blir minimala (när grön insida möter motstående grön sida). Den upplyfta gården mot söder tar avstamp i och förstärker dagens topografiska förhållande.



LANDSKAPSVÄRDEN

Råbyskogen är en av Västerås stadsdelsskogar med höga värden, både ur naturvårdshänseende och för rekreation. I området finns fornlämningar och kulturhistoriska lämningar. Området kring Råby har varit bebott sedan bronsåldern och kallades tidigare för Kumla (Kumbla) som kommer från ordet gravkummel. Fastigheten Kornknarren 1 utgörs huvudsakligen av en hårdgjord glänta i skogen som kantas av barrskog på blockrik mark.

Lek och rekreation

Råbyskogen är populär ur rekreationssynpunkt och i skogen finns många upptrampade stigar och ett elljusspår. Västerås stad har som riktmärke att invånare ska ha tillgång till stadsdelsskog inom 800 m från boende plats och att man ska ha tillgång till 50 kvm grönyta/person. Dessa är "benchmark" siffror efter rekommendation från Boverket. Det har beräknats att 9863 personer bor inom 800 m avstånd och har Råbyskogen som sin närmaste stadsdelsskog. Det innebär att grönytan blir knappt 46 kvm/per. (För staden som helhet ligger vi på ca 52 kvm grönyta/pers.) I och med planens genomförande minskar, enligt våra beräkningar, ytan med ungefär 2 kvm / person om man antar ca 480 tillkommande boende inom planområdet. Värt att notera är att antalet invånare i närområdet, oavsett denna exploatering, har ökat med 341 personer på två år. I avvägningen mellan behovet av grönyta och behovet av bostäder gör vi bedömningen att denna förändring är acceptabel

i sammanhanget men att åtgärder för att höja kvaliteten och minimera slitage på Råbyskogen bör – och kommer att – genomföras i överensstämmelse med skötselplanen för skogen.

I den norra delen av skogen finns Råby IP, som bland annat används för fotbollspel och allmänhetens skridskoåkning. Planområdet korsas i dag av elljuspåret men i och med planens genomförande föreslås spåret ledas om i skogspartiet söder om det planerade parkeringsdäcket och parallellt med befintlig gång- och cykelväg sydväst om planområdet. På kvartermark planeras en för de boende gemensam gård för lek och umgänge på ca 2000 kvm i direkt anslutning till bostäderna på den västra sidan Stenkumlagatan. På den östra sidan anordnas bostadsgårdar direkt utanför de planerade punkthusen, i anslutning till Råbyklacken. Vid förskolan kommer en gård att anordnas som på minst 3000 kvm, som även den har direkt anslutning till Råbyklacken och därmed ges barnen möjlighet till en nära relation till skog och naturmark.

MARK OCH VEGETATION

Natur

Råbyskogen är en stadsdelsskog som omfattar ca 45 hektar naturmark. Skogen utgörs av äldre barrdominerad barrskog, med talldominans på hållmarker, och gran i fuktiga svackor. Det finns några partier med ljusare skogsljusare parti, bl.a några aspmiljöer med bl. a stor aspticka som signalerar höga naturvärden. Det finns ett antal våtmarksområden i närområdet som till stor del är utdikade men det rinner en fuktstråk genom skogen som har delvis uppdämts för att bromsa vattenavrinning.

I samband med framtagandet av aktuell detaljplan har naturvärden i Råbyskogen inventerats och värderats.

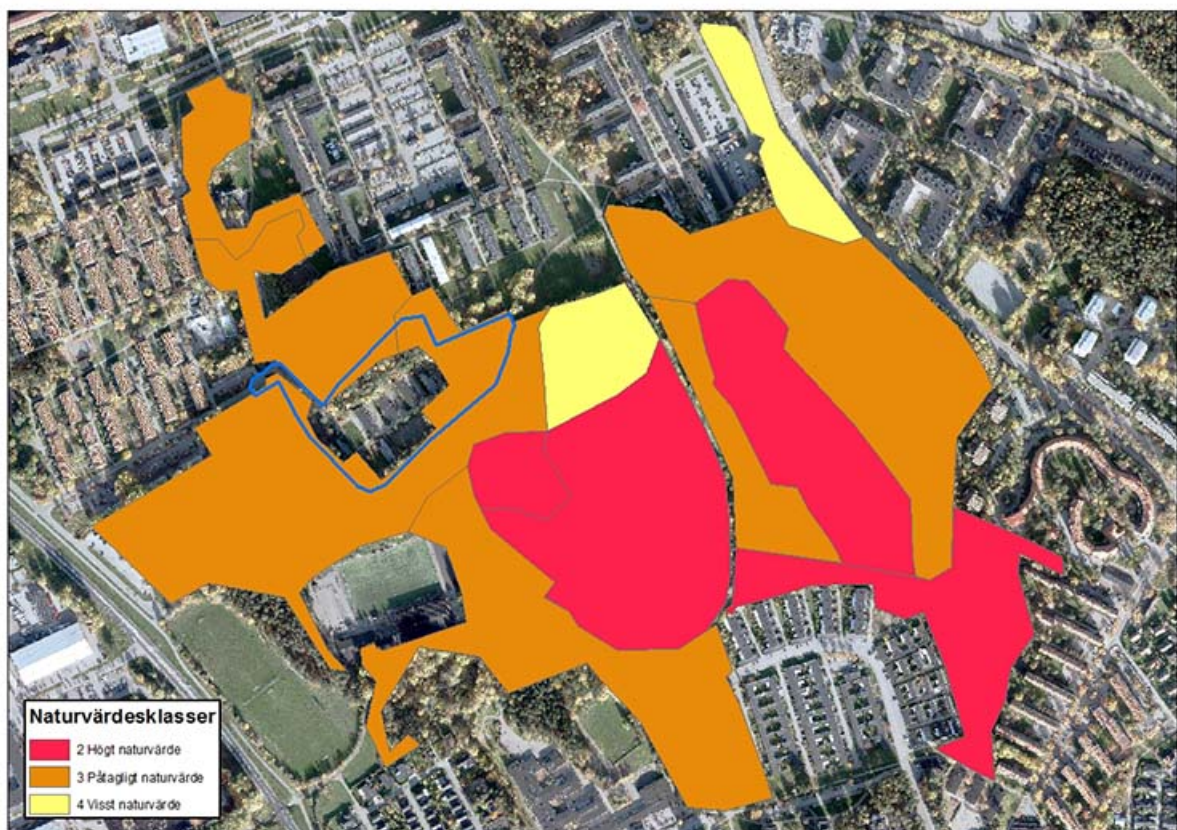


Västerås stads (stadsekolog och skogsförvaltare, 2018) avgränsning av Råbyskogen (ca 45 ha)

Den första inventeringen av Råbyskogen genomfördes 2010 av dåvarande stadsekolog. Efter samrådet för detaljplanen 2017 genomförde Calluna en "Allmänekologisk inventering, Råbyskogen" (2017-12-01) på uppdrag av teknik- och fastighetsförvaltningens naturvårdsenhet. Inventeringen omfattar mark som sköts av staden men som inte i sin helhet bedöms som del av stadsdelsskogen.



Karta som visar hur aktuell planområdesgräns förhåller sig till de av Calluna registrerade naturvärdesarterna i Råbyskogen. (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2018)



Karta som visar hur aktuellt planområde förhåller sig till de av Calluna registrerade naturvärdesklasserna på stadens mark (Råbyskogen och Råbylacken m m) (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2018)

Callunas inventering har utförts enligt SIS-standard (SS 199000:2014) och därmed ska naturvårdsintressanta arter, strukturer och miljöer ha noterats enligt metodiken och i de fall det är motiverad föreslå ytterligare inventeringar. 12 naturvärdesobjekt identifierades, varav fyra bedömdes ha högt naturvärde, sex bedömdes ha påtagligt naturvärde och två bedömdes ha visst naturvärde. Inget område bedömdes ha högsta naturvärde. Vid inventeringen registrerades sex naturvårdsarter och 86 biologiskt eller kulturhistoriskt värdefulla träd, varav de allra flesta består av tall.

Calluna rekommenderar att förekomsten av vedlevande insekter i Råbyskogen kartläggs genom en insektsinventering med utspridda fällor. Inventerarna har dock inte gjort bedömningen att groddjursinventering krävs eller önskas. Alla identifierade naturvärdesarter finns dock utanför aktuellt planområde och ytterligare kartläggning bedöms inte krävas inom ramen för detaljplanen.

Allmän beskrivning av naturen i inventeringsområdet enligt Callunas rapport (2017-12-01):
"Råbyskogen består av flera olika skogsbiotoper såsom hållmarkstallskog, tallskog med inslag av lövträd och gran (blandskog), barrblandskog, granskog samt ädellövskog. Det finns även ett område med igenväxningsmark som tidigare varit åker- eller betesmark, men som i dagsläget är en gräsmark bevuxen med medelålders och äldre asp. Topografin i området är varierad med två höjder med hållmarker belägna centralt i området och en hållmarkshöjd även i den nordvästra delen. Både på höjderna och i sluttningarna förekommer rikligt med block. Tallen är den dominerande arten och träden är relativt gamla på hållmarkerna centralt i området och generellt något yngre liksom mer likåldriga i utkanterna av skogen, vilket tyder på att sentida gallring utförts. Gran förekommer tillsammans med tall i vissa områden, men är generellt yngre än tallarna, även om äldre gran också förekommer. Inslag av lövträd såsom björk, asp och sälg förekommer i vissa objekt och framförallt i utkanterna av skogen på de mer flacka och rika markerna. Här är även buskinslaget större med förekomst av både hassel och t.ex. slånbuskar samt ett rikt fältskikt med bl.a. blåsippa, vitsippa, liljekonvalj och gräs. Ett område med ädellövträd finns i den nordvästra delen av skogen. Träden är inte extremt gamla, bortsett från en grov gammal ek, men mängden död ved är däremot något större här. Mängden död ved i den resterande barrdominerade skogen är annars generellt ganska låg, men bitvis förekommer en del döda stående träd och lågor samt döda grenar och rötter på tallarna på de centralt belägna höjderna."

Geotekniska förutsättningar

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts i samband med planarbetet då stora delar av området redan är ianspråktaget för bebyggelse. Geoteknisk undersökning krävs dock vid genomförandet av detaljplanen. Radonsäker grundläggning förutsätts. Enligt den översiktliga jordartskartan består planområdet huvudsakligen av storblockig morän med enstaka berghällar och stenfria gläntor.

Förorenad mark

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

Vattenområden

Sydost om planområdet finns ett markparti som i Callunas inventering (2017/) beskrivs som "före detta åker/betesmark omgärdad av diken och stenmur" och att motivet för klassningen bland annat är "vattenmiljö i form av dike och naturvårdsarter" och på en höjd i den östra delen av planområdet finns ett markparti där vatten samlas i mer eller mindre korta perioder i samband med regnfall. Ytan har ett visst naturvärde som i och med planens genomförande kompenseras genom att leda dagvatten till de ovan beskrivna ytorna sydost om planområdet där tillflödet förstärker områdets funktion som vattenmiljö.

I och med planens genomförande föreslås dagvatten från planområdet ledas till den förde detta åker/betesmarken i sydost medan markpartiet i öster fylls igen för att möjliggöra nybyggnation i området. Att kompensera igenläggandet av detta markparti genom att förstärka vattenmiljön på annan plats i bedöms vara en positiv insats för naturvärden i detta område.

FORNLÄMNINGAR

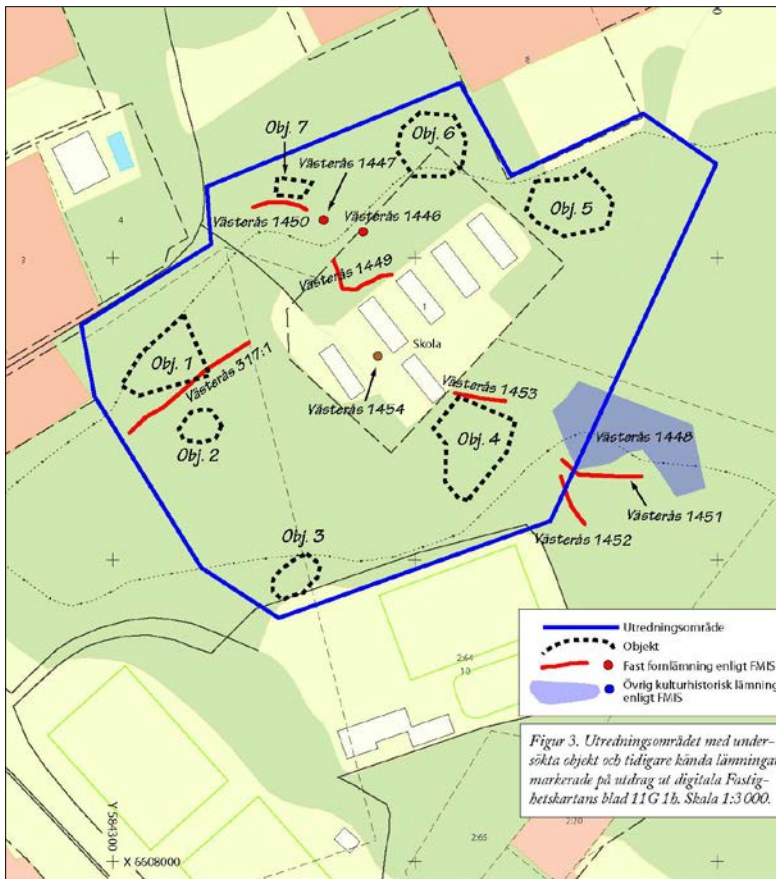
Kända fasta fornlämningar finns i området och arkeologiska undersökningar har genomförts. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Markingrepp får inte ske utan tillstånd från Länsstyrelsen. Ett ingrepp i skyddsområdet för den fasta fornlämningen Västerås 317:1 (stensträng) kommer att krävas för att kunna dra om elljusspåret i ett lämpligt läge. För att detta ska kunna ske krävs ett fastställande av stensträngens avslut och Länsstyrelsen har därför fastställt avslutet genom ett söschakt och i beslut 2017-07-07 bifallit ansökan om markingrepp i stensträngens skyddsområde med följande villkor:

- Arbetet med elljusspåret inte påverkar stensträngen
- Arbetet sker enligt inkomna ansökningshandlingar
- Avvikelser omgående anmäls till Länsstyrelsen i Västmanlands län
- Berörd personal inom staden och underentreprenörer ska vara informerade om och följa beslutet

Beslutet fattades med stöd av 2 kap 12 och 13 §§ kulturmiljölagen (1988:950). Tillståndet är giltigt till 7 juli 2019 (2 år från beslutsdatum).

Den fasta fornlämningen Västerås 1449 (stensträng) berörs av bebyggelseförslaget en del av området kommer i och med planens genomförande att slutundersökas och tas bort, enligt överenskommelse med länsstyrelsen (Lst dnr 431-1286-18). En del av stensträngen kommer dock att finnas kvar på naturmark som i planen benämns NATUR2 – Naturområde med fornlämning. Den övriga kulturhistoriska lämningen Västerås 1453 (röjningsröse) är sedan tidigare utredningsgrävd och kräver ingen åtgärd i och med planens genomförande.

Övriga fasta fornlämningar i närområdet ligger utanför planområdet och hänsyn har tagits till av länsstyrelsen fastställda skyddsområden.



Föreslagen bebyggelse, vy från norr längs med Stenkumlagatan, föreslaget äldreboende till vänster i bild (Tovatt Architects and Planners)

BEBYGGELSE

Bostäder

I nuläget finns inga bostäder i planområdet. Planförslaget innebär ett tillskott på cirka 250 lägenheter i flerbostadshus i fyra till elva våningar. 72 av lägenheterna är i form av ett vårdboende och 20 så kallade trygghetsbostäder.

Punkthusen i fem till nio våningar är kärnan i områdets koncept och struktur. De föreslagna byggnadsvolymer har en relativt liten byggnadsarea, de är placerade i ett medvetet men fritt förhållande till varandra och de åtskiljs i höjd. Planen möjliggör en fri tolkning av både sockel och takvåning så att verksamheter, souterräng och det översta våningsplanet kan ges ett platsspecifikt och individuellt uttryck. Plan och illustration medger en sammanhållen bebyggelse med individuella avvikelser, detaljer och färgsättning/materialval. Det sammanhållande temat är volymernas komposition, friheten högst upp och längst ner och de två kontrasterande landskapselementen – det hårdgjorda i gata och den gröna/mjuka halvprivata sfären. Fasadkomposition, indragningar och balkonglösningar som illustrerats är inspiration för utformningen vid bygglovgivning och genomförande.

Vårdboendet planeras i nuläget att drivas i privat regi och det finns inga avtal med kommunen gällande detta vårdboende. De som får bo på ett äldreboende har ett vårdbehov som är så omfattande att alla hjälpinsatser i en ordinär bostad är uttömda. Vårdbehoven kan vara både fysiska och psykiska. På äldreboendet skall man kunna bo kvar oavsett vilket vårdbehov man får i framtiden. I direkt anslutning till äldreboendet ska det finnas en trädgård i markplan där boende självständigt ska kunna röra sig i en vacker miljö längs med en slinga med frekventa platser för vila.

Trygghetsboende är i juridisk mening helt vanliga bostäder. De boende hyr eller köper din bostad på eget initiativ. De boende behöver inget biståndsbeslut från kommunen. Trygghetsboende i Västerås är för äldre som är för friska för äldreboende men som vill ha mer trygghet och social samvaro än man får i sitt tidigare hem. Boendet är också lämpligt för anhöriga till äldre som bor i äldreboendet. Skillnaden från äldreboendet är att det inte ingår mat, service, omvårdnad eller sjukvård. Däremot ställs det krav på att bostäderna ska vara funktionellt utformade och det finns gemensamma lokaler för måltider, samvaro, hobby och rekreation samt personal/bovård på angivna tider.

Arbetsplatser

I nuläget finns inga arbetsplatser i området. I och med planens genomförande kommer ett vårdboende, dess restaurang/kafé samt förskolan och eventuella andra mindre verksamheter inom området att utgöra nya arbetsplatser som bidrar till en diversifierad miljö i Råby. Som del av bostaden har man även möjlighet att ha kontor eller verksamhet i mindre omfattning. Planen medger även flexibla bottenvåningar för lokaler, butik och verksamheter.



Föreslagen bebyggelse, vy mot förskola och punkthus öster om Stenkumlagatan mot Råbyklacken.
(Tovatt Architects and Planners)

Offentlig service

Äldreboendet och förskolan i området planeras att drivas i privat regi. Ingen offentlig service finns längre i området idag eller föreslås i framtiden men möjligheter finns för kommunal verksamhet att hyra in sig i området då detta inte regleras i detaljplanen.

Kommersiell service

I nuläget finns ingen kommersiell verksamhet i planområdet. Planförslaget medger möjlighet att driva kommersiell service som kvartersbutik, cykelverkstad eller annan mindre verksamhet i bottenplan på flerbostadshuset.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

I nuläget angör man planområdet österifrån via nuvarande Kornknarrestigen som avslutas vid befintlig parkering. Inga andra gator finns i området. Planförslaget innebär att Kornknarrestigen byter namn och förlängs i korsning med en ny gatusträcka i nord-sydlig riktning. Den nya gatan får namnet Stenkumlagatan. Den föreslagna nya bebyggelsen koncentreras utmed gatan. In- och utfart till det planerade parkeringsdäcket kommer att ske från Stenkumlagatan, som i denna sträckning avslutas

med vändplan. Längs med Stenkumlagatans öst-västliga riktning förtydligas befintligt gång- och cykelstråk med en separerad gång- och cykelväg som ansluter till befintlig nät i öster och väster.

Trafikflöden

Trafikflödena i området är idag mycket begränsade och planområdet är inte tillgängligt för genomfartstrafik. Viss fordonstrafik förekommer dock på gång- och cykelvägnätet i området, både för att angöra den övre delen av området där byggnaderna står och för att olagligt "gena" till Råby IP. I och med planförslagets genomförande förtydligas gatustrukturen i området med avgränsade gång- och cykelytor samt vägbanor för fordonstrafik. I och med planförslagets genomförande ökar fordonstrafiken i området men det nya gatunätet innebär inte att någon genomfartstrafik är tillåten i framtiden heller. De framtida trafikflödena i området har uppskattats till ett ÅDT på 372 bilar och antal bilresor till 505 per årsmedeldygn (exklusive nyttotrafik).

In- och utfarter till området, parkeringar

En parkeringsyta för fordon finns idag i markplan i anslutning till nuvarande Kornknarrestigen. Cykelparkering finns i form av några cykelställ i metall i anslutning till befintliga byggnader.

Enligt planförslaget kommer området att angöras med fordon österifrån via den kommunala Stenkumlagatan (tidigare Kornknarrestigen). Gående och cyklar kan angöra planområdet via befintliga separerade gång och cykelvägar i alla vädersträck.

Enligt Västerås stads parkeringsnorm ligger planområdet inom zon 4, vilket innebär ett parkeringstal på 0,75 bilar per lägenhet för ordinarie lägenheter (inklusive trygghetsboende).

För äldreboendet gäller nedanstående beräkning som underlag till antal parkering för bil och cykel.

- På äldreboenden antas ingen av de boende ha bil, så inga boendeplatser behövs.
- För besökande krävs 1,4 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA. **Besöksparkeringsplatserna måste vara väl utformade och inte för trånga, på grund av att många besökare (t.ex. make/maka) själva är äldre och ofta med nedsatt rörelseförmåga.**
- För anställda krävs 3,05 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA.
- **Totalt $1,4+3,05 = 4,45$ bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA.** (Inkluderar plats för eventuella verksamhetsfordon, t.ex. bil för sjuksköterska.)
- Minst 5 % av antalet parkeringsplatser ska iordningställas för personer med rörelsenedsättning.

För cykelparkering vid äldreboendet gäller följande:

- Cykelparkering bör finnas för 28 % av antalet anställda. Detta ger att **det bör finnas cykelparkering för $0,28*0,375 = 10,5$ % av antalet anställda.**
- För besökare gäller Västerås stads parkeringstal för besökare till "Lägenhet i flerbostadshus, bilplatser per genomsnittlig lägenhet", vilket i zon 4 för lägenhet på 1 rum är:
 - $1,7-1,2=0,5$ **cykelparkeringsplatser per lägenhet.**

I aktuellt planförslag ger beräkningsunderlaget i Västerås stads parkeringsriktlinjer för bil och cykel följande utfall för mark- och garageparkering för boende, verksamheters anställda och besökare (förskola och äldreboende) samt bilpool enligt följande:

PARKERING enligt parkeringsnorm	BIL – ORDINARIE PLATS (0,75 / LGH i zon 4)	BILPOOL	CYKEL
Boende (inklusive trygghetsboende)	133	116	372
Verksamhet (förskola) - besökare och personal inkluderat. Drop-off zon för hämtning och lämning.	9	8	23
Verksamhet (äldreboende) – besökare och personal inkluderat.	28		46
SUMMA PARKERING	167	124	395
Gata	57	14	292
P-däck	110	110	
Källare			103

Boendes bilparkeringar anordnas huvudsakligen i ett parkeringsdäck i planområdets södra del, som rymmer 110 bilar. Parkeringar för funktionshindrade anordnas max 25 m från huvudentréer och en drop-off zon anordnas i anslutning till förskolan och äldreboendet.

En dryg tredjedel av all cykelparkering i området beräknas inhysas i källare och suterrängvåningar i entréplan. Övrig cykelparkering inom kvartersmark placeras utomhus och under enklare väderskyddade tak med möjlighet till säker låsning. All cykelparkering utomhus bör planeras som en viktig del av landskapet i den halvprivata sfären med betoning på användarvänliga, säkra, rumsbildande och välintegrerade lösningar.

I området är det möjligt att anordna en bilpool för de boende för att sänka behovet av parkeringsplatser.



Vy från infart Stenkumlagatan västerut mot parkeringsdäck till höger i bild (Tovatt Architects and Planners)

Parkeringsdäcket i områdets sydvästra del är utformat som en souterränglösning i två plan med ramp och övervåning integrerat i kringliggande landskap. Mot Stenkumlagatan och bebyggelse tecknar sig en spaljerad fasad i 1,5 våningar. Den samlade markparkeringen i planområdet mitt hyser parkeringsplatser för personal och besökare till äldreboendet, parkering för bilpool, drop-off för förskolan samt för förskolans personal. Ett mindre antal parkeringsplatser kommer att reserveras för boende och besökare. Vid minskat behov kan denna yta övergå till att användas för lek, spel och sport. Fria yta prioriteras i planeringen över parkeringsytor. Ett mindre antal kantstensparkeringar erbjuds både besökare (boende och verksamheter) samt för boende.

Leveranser och varumottagning kommer att ske från Stenkumlagatan vid äldreboendet och förskolan.

Gång- och cykelvägnät

Planområdet nås idag med gång- och cykel från separerade gång- och cykelvägar norr, väster och öster om området. I och med planens genomförande förtydligas gång- och cykelvägnätet längs med Stenkumlagatans öst-västliga riktning. I gatans nord-sydliga riktning färdas cyklister i blandtrafik.



Översikt gatustruktur Stenkumlagatan med förgårdsmark, parkeringsfickor och cykelparkering (Tovatt Architects and Planners)

Kollektivtrafik

Buss 3 går i linjetrafik med täta turer längs med Råbyleden. Närmaste hållplats är vid Råby Centrum, ca 400 m från planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området kan anslutas till befintligt kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Brandvattenförsörjningen till området behöver förstärkas och en ny brandpost anordnas i samråd med Mälarenergi och Mälardalens brand- och räddningsförbund.

Dagvatten

Idag avleds dagvatten från områdets grusade ytor via markavrinning till grönytorna. Takvattnet från byggnaderna leds mestadels direkt till det kommunala dagvattennätet. Dagvattnet från området leds i dagvattennätet ner till Kapellbäcken och vidare ut till Mälaren (vid Västerås hamnområde).

En dagvattenutredning har genomförts av Lena Höglund på Mälarenergi AB, på uppdrag av Västerås stad (2017-08-10). Utredningen konstaterar att exploateringen av området kommer att innebära att de hårdgjorda ytorna ökar och att det blir mer biltrafik i området. Om inte dagvattnet renas innan det lämnar planområdet så kommer föroreningsbelastningen till Mälaren öka. Det finns ett litet område med våtmark i norra delen av planområdet som i och med planens genomförande föreslås ersättas med en utökning/förbättring av våtmarksområdet sydost om planområdet.

Enligt Västerås dagvattenpolicy och handlingsplan ska dagvatten i alla nya detaljplanerade områden fördröjas likt naturmark. Avrinningen från en kuperad skogsmark är ca 23 l/s ha, det ger att avrinningen från området ska begränsas till 85 l/s. Detta innebär att det i aktuellt område efter exploateringen behövs en total magasineringsvolym på 153 m³.

Exploateringen av området kommer att innebära betydligt större dagvattenflöden från takytor, gator och parkeringar samt en ökad mängd föroreningar som leds till dagvattnet. Västerås dagvattenpolicy har målet att minska dagvattenflödet och föroreningsbelastningen till Mälaren. Detta medför att fördröjning och rening av dagvattnet krävs.

Principlösningarna för dagvattenhanteringen som föreslås är trög avledning av dagvattnet och omfattar fördröjning och rening i svackdiken, raingardens och en dagvattendamm vid infarten till området. Takvattnet ska avledas ovan mark och färdigt golv ska utformas till en höjd som förhindrar översvämning vid extrema regn.

För att minska storleken på fördröjningsdammen i området så föreslås att dagvattnet fördröjs närmare där det uppstår, det vill säga på hårda markytor och tak. Parkeringsytorna bör även renas genom att låta dagvattnet rinna på marken till angränsandegrönytor. Vid den övre parkeringen anläggs grunda svackdiken runt parkeringen som bör kunna fördröja ca 17 m³. Vid parkeringsdäcket föreslås regnbäddar med en fördröjningsvolym på minst 40 m³. Det mesta av takvattnet kan ledas ut på angränsande grönytor och infiltreras i marken. Så kallade gröna tak/vegetationstak anordnas med fördel i området då de inte bara fördröjer takvattnet innan det når gräsytorna utan även bidrar till att byggnaderna smälter in i omgivningen och blir en biologisk och estetisk tillgång i området, särskilt på de lägre punkthusen.

Uppvärmning

Allmänna krav på energiförbrukning som framgår av Boverkets byggregler, BBR, gäller. Det är dock viktigt att vi successivt minskar användningen av el för uppvärmning. Västerås stad har därför som mål att nya byggnader ska uppföras enligt principerna för lågenergihus. Detta gäller även för tillbyggnader och vid ombyggnation. Området kan anslutas till Mälarenergis befintliga fjärrvärmenät, med anslutningspunkt vid infarten till området vid Stenkumlagatan.

El, tele, bredband

Skanova har telekablar i området som tjänat befintliga byggnader i området. Mälarenergi har elledningar i området som tjänat befintliga byggnader. I och med planens genomförande har dessa ledningar ingen funktion utan kommer att ersättas med nya.

Avfall

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

Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbodas mellan byggnadskropparna samt i utrymme i bottenplan av äldreboende och förskola. Miljöbodas och lokaler för avfallshantering i gatuplan nås från den kommunala gatan Stenkumlagatan. Då syftet med detaljplanen bland annat är att möjliggöra för en förskola och många barn kommer att vistas på fastigheten så bör extra stor vikt läggas på placering, angränsningsplats och trafiksäkerhet för att minimera risken för olyckor. Vafab Miljö AB bör kontaktas under projekterings- och bygglovsfasen för att säkerställa att avfallshanteringen går att utföra korrekt.

RESURSHUSHÅLLNING, ÅTERANVÄNDNING

Den befintliga infartsgatan kommer att finnas kvar och i viss mån byggas om. Befintliga byggnader rivs i sin helhet. En stor del av planområdet är dock redan ianspråktagen mark. Den naturmark som tas i anspråk kompenseras genom åtgärder på allmän plats som bekostas av exploateringen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet, trygghet

Planområdet är i dag relativt isolerat och svåröverblickbart vilket medför risk för vandalisering och upplevelse av otrygghet och osäkerhet. Upplevelsen av trygghet och säkerhet bedöms förbättras avsevärt i och med planens genomförande då nya byggnader med många boende och mycket liv och rörelse skapas och "ögon" på närområdet kommer att finnas alla tider på dygnet. Området kommer även att utformas med tydligare siktstråk och bättre belysning. Stora delar av området är idag svårtillgängligt på grund av de stora höjdskillnader som finns mellan områdets övre och nedre del och bristen på gång- cykel- och bilvägar med flacka lutningar. I och med planens genomförande förändras gatustrukturen och tillgänglighetsgraden till det bättre, inte bara i utemijön utan även i de nya byggnaderna som kommer att byggas enligt gällande tillgänglighetskrav.

Störningar

Området är beläget långt från större genomfartsgator, järnväg, kraftledningar och verksamheter som kan förorsaka störande lukt, ljus eller ljud och några fördjupande utredningen har därför inte bedömts som nödvändiga. En minimal risk finns att strålkastarljus från Råby IP kan upplevas som störande för boende i området och för att eventuella störningar ska minimeras bör strålkastarbelysningen ses över vid genomförandet av detaljplanen.

Skyddsanordningar, skyddszoner

De två befintliga skyddsrummen i området kommer i och med planens genomförande att rivas och ska ersättas med nya med en kapacitet på sammanlagt 180 platser. Samråd sker med Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap (MSB) om exakt utformning och placering.

ÅTGÄRDER FÖR ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Planområdet ligger högt upp i avrinningsområdet och det är bara mindre avvattningsstråk som passerar igenom området. Det instängda området som finns idag försvinner i och med planens genomförande, men det är viktigt att planera marklutningar så att inga nya instängda områden skapas och att inte dagvattnet kan rinna ner i eventuella källare och sutterängvåning (förråd, skyddsrum) mot gatan vid skyfall. Eftersom den kommunala gatan kommer att fungera som en sekundär avrinningsväg vid extrema regn så måste färdigt golv utformas till en höjd över gatan som förhindrar översvämning vid extrema regn.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

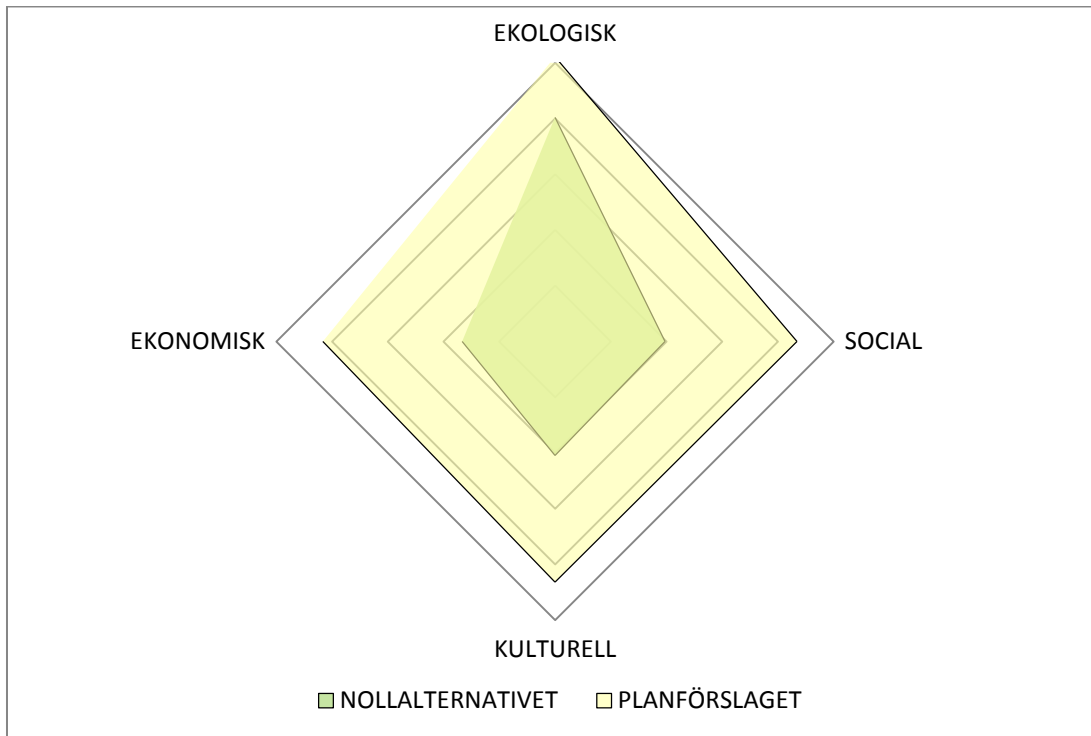
MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2015-05-21, § 96, tagit ställning till att detaljplanen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, 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 detaljplanearbete för nya bostadsområden. Analysen visar om vi går mot en ökad social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet vid den föreslagna planläggningen. Bedömningen redovisas i nedanstående diagram med kommentarer.



SOCIAL HÅLLBARHET

Inom 400 m från planområdet finns fritidshemmet Svalan, ett gruppboende samt äldreboende och på ca 500 m avstånd Fredriksbergs förskola och Nybyggeskolans grundskola. I och med planens genomförande tillförs Råby ytterligare ett äldreboende, trygghetsboende samt en förskola i direkt anslutning till de nya bostäderna.

Den nya bebyggelsen bedöms kunna stärka den sociala hållbarheten i närområdet då bostadsbebyggelsens utformning kompletterar befintlig bebyggelse som främst består av flerfamiljshus i tre våningar utan hiss. Befintlig bebyggelse i närområdet har olika upplåtelseformer och den föreslagna bebyggelsen kommer att bygga vidare på detta, med en blandning av hyresrätter och bostadsrätter. I området kommer att finnas bostäder med hiss med och utemiljöer med god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Bra platser för spontana möten kommer att finnas inom det totala området t ex i form av en framtida bostadsgård med lekplats och vistelseytor, förskola med tillhörande entréyta och gård, äldreboende med kafé och entréytor, miljöbodas m . Detaljplanen ger möjlighet till service och handel i bottenvåningar på bostadshuset och området har nära till Råby centrum, Sparvens kapell och församlingshem etc.

Sett utifrån barn och ungdomars bästa innebär ett genomförande av planen i nuläget relativt korta avstånd till skolor, service och stadens centrum, dit trafiksäker transport med cykel eller till fots är möjlig. Närmaste hållplats för turtät kollektivtrafik finns ca 500 från planområdet (stadslinje 3). Tillgång till rekreation och lekmiljöer kommer att finnas i planområdet som även har direkt anslutning till elljuspåret och andra rekreationsytor i Råbyskogen samt Råby IP. Planförslaget innebär att det

befintliga elljusspåret behöver dras om i en annan sträckning men exploateringen ska bekosta en omdragning som kommer att bli flackare och därmed mer tillgänglig.

Planområdet är i dag relativt isolerat och svåröverblickbart vilket medför risk för vandalisering och upplevelse av otrygghet och osäkerhet. Upplevelsen av trygghet och säkerhet bedöms förbättras avsevärt i och med planens genomförande då nya byggnader med många boende, förskolebarn och personal skapar liv och rörelse i området vilket innebär att "ögon" kan hålla koll alla tider på dygnet.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Planområdet är beläget i Råby stadsdelskog. Enligt riktlinjerna i Grönstrukturplan för Västerås tätort (del av Västerås Översiktsplan 2026), är stadsdelsskogen ett värdefullt område där "särskild hänsyn ska tas till områdenas kvaliteter" och "stor hänsyn krävs till utpekade värden och/eller kompensation görs. Planen medför att viss del av skogen tas i anspråk för att förbättra tillgängligheten och funktionen i området men detta kompenseras genom att naturvårdsåtgärder genomförs för att kompensera inanspråktagen mark. Av planområdets 3 ha planläggs ca 150 kvm som NATUR och utöver redan planlagd mark på 2 ha tas **drygt 1 ha** av Råbyskogen i anspråk som kvartersmark för bostäder, tekniska anläggningar, parkeringsdäck och kommunal gata (delvis redan befintliga Kornknarrestigen). Inanspråkstagandet har gjorts i nära samarbete med stadens naturvårdsenhet och ambitionen har varit att endast ta i anspråk mark för att göra området tillgängligt och funktionellt samt minimera påverkan på identifierade naturvärden samt i viss mån kompensera med finansiering av naturvårdsåtgärder.

Exempel på åtgärder som kommer att ingå i avtalet med blivande byggherrar är att förstärka vattenmiljöer i det område som i Callunas inventering benämns "*före detta åker/betesmark omgärdad av diken och stenmur*", välbehövlig gallring av granskog samt att anlägga tillgänglighetsanpassade grillplatser och informationstavlor om natur- och kulturvärden i Råbyskogen.

En bedömning av naturvärden och planens ekologiska konsekvenser har genomförts av kommunbiolog, kommunekolog och skogsförvaltare och i samråd med dessa bör viss gallring av skogen genomföras för att förbättra överblickbarhet och upplevelse av trygghet och säkerhet. Detta bör även kunna medföra en förbättrad ekologisk hållbarhet då t ex större granar tas bort. Ett skydds- eller säkerhetsavstånd mellan naturmarken och bebyggelse på ca 10 m är nödvändig och detta område är planlagt som kvartersmark som inte får bebyggas för att minimera risker för klagomål på skuggverkan från framtida boende.

Dagvatten bedöms kunna fördröjas och infiltreras nära källan men kan även ledas till det område sydost om planområdet där förbättring av vattenmiljöer är önskad.

Möjligheten att återanvända befintliga byggnader har utretts med bedöms inte som ekonomiskt hållbart då stora investeringar t ex skulle krävas i nya ventilationssystem och förbättrad isolering. Byggnaderna i sig bedöms inte heller ha något nämnvärt arkitektoniskt värde. Den möjlighet till positiva sociala och kulturella effekter som en nybyggnation kan medföra i området bör också vägas in i processen.

KULTURELL HÅLLBARHET

I och med genomförandet av denna detaljplan finns möjligheter att höja det estetiska värdet av bebyggelsen i området och förbättra kopplingen till bebyggelse i närområdet. Läget i Råbyskogen är spännande och unikt. Här finns omedelbar närhet till värdefullt natur- och rekreationsområde samtidigt som området har god tillgänglighet till stadens kommunikationer och serviceutbud. Två

fornlämningar påverkas av exploateringen omdragningen av elljusspåret men detta görs i samråd med länsstyrelsen.

EKONOMISK HÅLLBARHET

I nuläget är användning av befintlig bebyggelse inte ekonomiskt hållbar då den byggbara marken inte är optimalt utnyttjad och byggnaderna förfaller och endast medför kostnader för staden. Befintliga VA- och fjärrvärmesystem har kapacitet för den planerade användningen av området. Planen innebär viss investering i omdaning av befintligt vägnä, tekniska anläggningar och ledningar samt kompensationsåtgärder för ianspråktagen naturmark men detta bör vägas mot den förbättrade tillgängligheten till området och den mer optimala användningen av marken som detta medför samt samt det tillskott till bostads- och serviceutbudet som planen möjliggör. Initialt belastats projektet med kostnader för arkeologiska utredningar etc men långsiktigt bedöms planförslaget medföra betydande ekonomisk hållbarhet för staden tack vare planförslagets relativt höga exploateringsgrad.

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

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att området är fritt från markföroreningar och att lämpliga åtgärder för rening av vägdagvatten genomförs i överensstämmelse med dagvattentutredningen för området. Bedömningen att miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten kommer att kunna följas baseras på att:

- Inga verksamheter som kan påverka yt- och grundvattnen negativt planeras inom området
- Dagvattenmängden bedöms i och med planens genomförande öka men då hållbara åtgärder vidtas i överensstämmelse med Västerås stads policy och handlingsplan för dagvatten för att minimera ökade flöden bedöms ökningen efter genomförandet av planen inte bli nämnvärd
- Det kommer att finnas anläggningar med tillräcklig kapacitet för rening och fördröjning av dagvatten från tillkommande bebyggelse
- Inga betydande morfologiska ingrepp som t ex grävning och muddring i vatten ska ske (vattenverksamhet)

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATIONSFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Västerås stad, tillsammans med utsedda byggherrar, ansvarar för planens genomförande. Ett avtal som reglerar genomförandet ska tecknas mellan parterna, se nedan under avtal. Kommunen är huvudman för allmän plats, där staden ansvarar för framtida drift och underhåll. Detta gäller gata (Stenkumlagatan) samt naturområden. Det kommunala bolaget Mälarenergi är huvudman för tekniska anläggningar på kvartersmark (transformatorstationer) och dagvattenmagasin inom allmän plats, NATUR.

Avtal

Ett markanvisningsavtal avseende Kornknarren 1 och delar av Västerås 2:14, Västerås 2:64 och Västerås 4:3 finns tecknat mellan Västerås Stad och byggherrarna Hemsö och Riksbyggen. Markanvisningsavtalet ger byggherrarna rätt att under vissa villkor förvärva kvartersmarken inom ny detaljplan, samt att reglera frågor som rör exploateringen. Markanvisningsavtalet fullföljs genom köpeavtal för förvärv av marken samt ett genomförandeavtal, som reglerar genomförande frågor avseende ekonomi, ansvarsfördelning, tidplan, byggnadsskyldighet samt reglera att bebyggelsen uppförs i överensstämmelse med detaljplanens intentioner. Inom planområdet ska befintliga skyddsrum som kommer att rivas ersättas med 180 skyddsrumspatser i nya bebyggelsen enligt beslut från myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Köpe- och genomförandeavtal ska tecknas innan detaljplanen antas.

Namnfrågor

Den befintliga Kornknarrestigen i området föreslås döpas om i och med planens genomförande. Gatan utökas i korsning och gatorna föreslås få det gemensamma namnet Stenkumlagatan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger bildande av flera fastigheter för i huvudsakligen bostadsändamål. Inom del av planområdet medges även bildande av fastigheter med ändamål äldrevård, förskola, centrum samt tekniska anläggningar. Del av detaljplanen är utlagd för parkering till bostäderna inom planområdet. Denna kan dels utgöra en egen registerfastighet eller utgöra ett skifte till en av de nybildade bostadsfastigheterna. Om en marksamfällighet (tillika registerfastighet) bildas bör samtliga bostadsfastigheter som nyttjar parkeringsanläggningen ha del i densamma. För att reglera drift- och underhållsfrågor bör en gemensamhetsanläggning dessutom inrättas. I samband med lantmäteriförrättningen ska även de områden som enligt detaljplanen är utlagda för allmän platsmark (gata och natur) regleras till anslutande kommunägd fastighet.

Om marken indelas i flera fastigheter kan ytterligare gemensamhetsanläggningar behöva inrättas 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/er bildas i direkt anslutning till anläggningsförrättningen. Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning görs hos Lantmäterimyndigheten i Västerås kommun av fastighetsägaren.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser, tomtindelning Kornknarren 1 akt 1980K-407/1965 fastställd 1965-10-15, gäller för fastigheten Kornknarren 1. I och med planens antagande upphävs dessa bestämmelser.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Aktuellt planområde är sedan tidigare planlagt för allmänt ändamål och kommer i och med planens genomförande att planläggas huvudsakligen som kvartersmark. Eftersom det föreslås en utökning av

ändamålsmöjligheten med framför allt bostäder, förskola och äldreboende kommer fler människor att röra sig i området och trafiksituationen förändras för de befintliga bostadsområdena längs Tornsvalegatan och Fredriksbergsgatan, genom vilka angöring till planområdet sker. Trafikflödena på dessa gator bedöms öka. Elljusspåret i Råbyskogen kommer att få en förändrad dragning som blir flackare och som inte kommer att korsa Stenkumlagatan. Den nya dragningen förläggs söder om Stenkumlagatan, direkt söder om parkeringsdäcket. Exploateringen och omdragningen av elljusspåret kommer att ha viss inverkan på två fasta fortlämningar i området. Genomförandet av dessa åtgärder sker i nära samarbete med länsstyrelsen.

Planförslaget innebär även en ökad tydlighet och säkerhet för gång- och cykeltrafikanter då ingen biltrafik kommer att tillåtas på gång- och cykelbanor och en tydligare separerad gång- och cykelväg anordnas i östvästlig riktning längs med Stenkumlagatan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Staden bekostar genom exploateringen utredningar för framtagande av detaljplanen och detaljplankostnaden. Ekonomiska frågor regleras i kommande genomförandeavtal mellan Staden och utsedda byggherrar.

Exploateringen och byggherrarna bekostar anläggningar inom allmän plats som krävs för projektets genomförande så som; ombyggnation och nybyggnation av nuvarande Kornknarrestigen till Stenkumlagatan, anlutande gc-vägar, naturvårdsåtgärder, arkeologiska åtgärder, flytt av ledningar, omdragning av elljusspår och dagvattenanläggningar.

Inom kvartersmarken ansvarar byggherrarna uppförande av ny bebyggelse, skyddsrum och anläggningar. Ansvar för rivning av befintliga byggnader regleras i kommande genomförandeavtal mellan Staden och utsedda byggherrar. Finansiering av VA-, el- och fiberledningar inom kvartersmark kan ske gemensamt för Mälarenergi, byggherrar och ledningsägare. Eventuell flytt av Fibras kablar och kanalisation i planområdet bekostas av exploatören. Anläggningar ska överlåtas till och förvaltas av Mälarenergi samt övriga ledningsägare (Telenor, Skanova). Rivning av befintlig fjärrvärmekammare vid nuvarande Kornknarrestigen samt nya fjärrvärmeledningar bekostas av Mälarenergi. Anslutningsavgifter för vatten- och avloppsanläggningar tas ut genom taxa och belastar inte projektet.

Kostnader för kompletterande geotekniska- och eventuella andra utredningar som krävs för byggnation bekostas av byggherrarna.

Stadens kostnader för exploateringsprojektet finansieras genom markförsäljning till byggherrarna.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-och dagvattennät: Projektering och utbyggnad av va-anläggningar, inklusive dagvattendamm på allmän plats, ska ske i samråd mellan byggherrarna, Västerås stad och Mälarenergi AB. Dessa anläggningar ska ägas och förvaltas av Mälarenergi. För VA-anläggning ska självfall på ledningar eftersträvas. Planområdet kan anslutas till det kommunala VA-nätet. Ytorna som föreslås för fördröjning av dagvatten i dagvattenmagasin ska ligga på allmän plats, NATUR, och ägas och förvaltas av Mälarenergi AB för att säkerställa skötseln och dagvattenhanteringen. För drift och underhåll av ytorna som omger dagvattenmagasinet ansvarar Tekniska förvaltningens park- och naturvårdsenhet.

Fjärrvärme: Planområdet kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet via anslutningspunkt i sydöstra delen av planområdet.

Elnät: Två nya transformatorstationer placeras i området och ska ägas och förvaltas av Mälarenergi AB. Tillgången till byggkraft i närheten av planområdet är begränsad innan nya de mottagningsstationerna finns i området vilket bör beaktas i projektplaneringen.

Brandpostnät: Befintlig försörjning bedöms inte som tillräcklig och en ny brandpost ska placeras i anslutning till Stenkumlagatans nord-sydliga riktning i samråd med Mälardalens Brand- och Räddningsförbund och Mälarenergi AB.

Övrigt ledningsnät i området anordnas i samråd med berörda ledningsägare och bekostas av byggherrarna.

Västerås stads teknik- och fastighetshetsförvaltning, natur- och parkenheten, ska ansvara för drift och underhåll av mark planlagd som NATUR, exklusive område på allmän plats för dagvattenmagasin som ägs och förvaltas av Mälarenergi AB.

Skyddsrum: Det är ett villkor för slutbesked att skyddsrum har kommit till stånd inom planområdet i och att utförandet godkänts av myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) i överensstämmelse med lagen om skyddsrum (2006:545).

Arkeologi: Länsstyrelsen i Västmanland har i beslut 2017-07-07 bifallit ansökan om markingrepp i skyddsområdet för den fasta fornlämningen Västerås 317:1 med följande villkor:

- Arbetet med elljusspåret inte påverkar stensträngen
- Arbetet sker enligt inkomna ansökningshandlingar
- Avvikelser omgående anmäls till Länsstyrelsen i Västmanlands län
- Berörd personal inom Västerås stad och dess underentreprenörer ska vara informerade om och följa beslutet

Beslutet fattades med stöd av 2 kap 12 och 13 §§ kulturmiljölagen (1988:950). Tillståndet är giltigt till 7 juli 2019 (2 år från beslutsdatum).

Samordning av åtgärder för de två berörda fornlämningarna Västerås 317:1 och Västerås 1449 ska göras i samråd med länsstyrelsen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har handlagts under ledning av Barbro Sollén Wilcox, översiktsplanerare på Stadsbyggnadsförvaltningen. Övriga medverkande har varit Ulrika Wikström, projektledare på Mark och Exploatering, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Charlotte Edberg, trafikplanerare, Teknik- och fastgihetsförvaltningen, Nora Kvassman, arkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen, Maud Eskilsson och Helena Lindholm, Kommunala Lantmäterimyndigheten, Stadsbyggnadsförvaltningen, Kris Jasinski, stadsekolog, Stadsbyggnadsförvaltningen, Jörgen Gustafsson, skogsförvaltare, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Anders Carlström, geografiska informationssystem, Stadsbyggnadsförvaltningen, Karin Spets, Kultur- och fritidsnämndens stab, Jan Melander, Kultur- och fritidsnämndens stab, Roland Axelsson och Stefan Zangelin, Barn- och ungdomsförvaltningen, Helena Duske, Sociala nämndernas stab samt Kenneth Hammarström och Lena Höglund, Mälarenergi.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Barbro Sollén Wilcox

Översiktsplanerare