



**Detaljplan för
Kristiansborgsbadet 1 och
del av Västerås 1:36,
Kristiansborg, Västerås**

Dp1897

PLANBESKRIVNING

2019-12-03

Reviderat 2020-03-25

LAGA KRAFT HANDLING

Utökat förfarande

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad
Diarienummer 2018/00126-BN

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



VÄSTERÅS STAD

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANFÖRSLAG	4
Övergripande gestaltningsidé	5
Bebyggelse	6
Mark och natur	13
Infrastruktur.....	16
Risker och störningar	17
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	21
Organisationsfrågor	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Tekniska frågor	21
Anmälan och tillstånd.....	22
Ekonomiska frågor	22
KONSEKVENSER	23
Miljökvalitetsnormer	23
Hållbarhet	23
FÖRUTSÄTTNINGAR	24
Tidigare ställningstaganden.....	24
Platsanalys	25
Bebyggelse	25
Mark och natur	26
Infrastruktur.....	28
Risker och störningar	29

Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten att möjliggöra en framtida utveckling av badhuset och dess närmiljö i samklang med den befintliga bebyggelsemiljöns kulturmiljövärden. Det finns viktiga arkitektoniska och kulturhistoriska värden att bevara både interiört, exteriört i badhuset samt i den park som omger badhuset. Även värdena i den befintliga ladan som finns inom planområdet ska bevaras.

Detaljplanen ska utreda möjligheten att bygga till det befintliga badhuset samt komplettera med bostäder i kanten av parken utan att förvanska befintliga kulturmiljövärden. Bostäderna ska placeras varsamt på ytan som idag utgörs av parkering så att stora kultur- eller naturvärden inte går förlorade. Gestaltningmässigt krävs det en hög nivå för att tillbyggnaden på badhuset samt bostäderna ska göra en så liten inverkan på kulturmiljövärdet som möjligt. Syftet är även att utreda möjligheten att ge planstöd för ladan och skapa förutsättningar att verksamhet kan bedrivas i den.

Ägoförhållanden

Västerås stad äger idag hela planområdet, både Kristiansborgsbadet 1 och Västerås 1:36.

Huvuddrag

Detaljplanen omfattar Kristiansborgsbadet med tillhörande park och delar av Ryttersborgsgatan. Badhuset är från 1961 och är välbevarad med höga kulturhistoriska värden, badhuset har byggts i harmoni med den omkringliggande parken. Badhuset med sin badverksamhet kommer vara kvar, detaljplanen kommer ge skydd till de kulturhistoriskt värdefulla delarna som

finns i badet samtidigt som den ger möjlighet för badet att utveckla sin verksamhet.

På parkeringsplatsen söder om badhuset föreslås två flerfamiljshus på fem våningar. Totalt möjliggör detaljplanen ca 50 stycken lägenheter.

Den gamla ladan som finns i östra delen av planområdet och som är en rest från den Herrgård som tidigare funnits i området säkras genom detaljplanen och dess kulturhistoriska värden skyddas.

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade §63, 2018-03-27 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Byggnadsnämnden har i beslut 2018-03-27, §63, tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken. En strategisk miljöbedömning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Se *Miljöbedömning* under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*.

Planhandlingar

- Plankarta med illustrationsplan och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Dagvattenutredning, *WSP*, 2018-10-16
- Inventering av naturvärdesträd, *Calluna*, 2018-09-13
- Trafikbullenutredning, *ÅF*, 2019-01-09
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, *AIX Arkitekter AB*, 2018-11-12
- Kristiansborgsbadet i Västerås –En karakterisering (kulturmiljövärdesutredning), *Kulturmiljövård Mälardalen*, 2007
- Kulturmiljöanalys Kristiansborg, *Nyréns*, 2017-01-18

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utarbetats av planarkitekt Ronald Carter, Malin Björklund tillsammans med Karin Nordström, Eric Heinisch i samarbete med kompetenser från Västerås stad och fastighetsägare.

Läge

Planområdet är beläget en km norr om centrum i stadsdelen Kristiansborg, öster om Mälardalens Högskola. Planområdet är ca 30 000 kvm stort.



Planförslag

Övergripande gestaltningsidé

Kristiansborgsbadet bevaras och får skydd så dess kulturhistoriska värden kan bevaras samtidigt som utvecklingsmöjligheter till badet säkras. Genom att möjliggöra utbyggnad av badet i en volym ovanpå dagens byggnad.

Parkmiljön i anslutning till Kristiansborgsbadet med värdefulla träd ska i största möjliga mån bevaras och få skydd i detaljplanen. De byggnadsvolymer med bostäder som tillkommer placeras varsamt in i utkanten av parkmiljön på dagens parkeringsplats för att göra så lite åverkan på parkens helhetsintryck som möjligt. De nya bostäderna ska harmoniera med badhusets och parken. Det är viktigt att husen upplevs som att de är varsamt inplacerade i parken. Den nord-sydliga siktlinje som finns från Kristiansborgsallén i söder till Kristiansborgsbadet i norr ska i den mån det möjligt skyddas. Ny bebyggelse placeras in på dagens parkering som idag är hårdgjord. De hårdgjorda ytorna si sydost om inte tas i anspråk för ny bebyggelse omvandlas från parkering till en del av parkmiljön.

Den gamla landsvägen som idag nyttjas som gc-väg ska bevaras i befintlig utformning och sträckning. För att freda parken i största möjliga mån löses all parkering till bostäderna, förutom handikapplatser på yta söder om planområdet. Befintlig lada säkras genom markanvändningsbestämmelse och skyddsbestämmelse för att säkra kulturmiljövärdena.



Figur 1 Planområdet från söder.

Bebyggelse

Bostäderna

Detaljplanen möjliggör två byggrätter för flerbostadshus i den södra delen av planområdet, den delen som idag utgörs av en bilparkering. Det är viktigt att bostäderna upplevs som de är utplacerade i parken och att de inte privatiserar den. Därför utgör kvartersmarken i stort sätt endast mark som redan idag är hårdgjord. För att tydligt markera gränsen mellan bostädernas fastighet och parken föreslås att man genom att anlägga en låg mur, buskage eller en gångstig markerar tydligt var gränsen går, mellan allmänt och privat. Släppet mellan bostadshusen ska utformas så man tydligt visuellt ser parken mellan husen, man bör även kunna röra sig mellan Kristiansborgsskolan och parken genom öppningen mellan husen.

Idag finns det en stor ek placerad i mitten av parkeringsplatsen, den kommer inte vara möjlig att bevara med förslaget. Övriga stora ekar i parken har man kunnat anpassa förslaget efter och på så sätt kunnat bevara. Tre mindre träd ska även tas bort för att anlägga rörelsehindrade parkeringsplatser i direkt anslutning till badhusets entré. För att undvika privatisering av parken bör alla lägenheter ha egna balkonger och inte uteplatser. En gemensam uteplats kan skapas mellan husen för att uppfylla kraven för buller vid uteplats.

Byggrätterna avgränsas av prickmark och har även en högsta exploateringsgrad på 520 kvm BYA inklusive balkonger (e_1). Vid prickmarken mellan det norra huset och Ryttersborgsgatan får balkonger kraga ut max en meter över prickmarken. Mellan byggrätterna skapas en yta där komplementbyggnader tillåts (+++), till exempel cykelskjul, komplementbyggnaderna får max vara totalt 50 kvm (e_2).

Byggnaderna får en nockhöjd på 36,5 meter <36,5>, vilket motsvarar 5 våningar. Det betyder att byggnaderna kommer bli någorlunda lägre än badhuset. För att byggnaden inte ska upplevas så stor begränsas den översta våningen. Endast 20 % av den översta våningen får vara i fasadliv, i övrigt ska våningen vara minst två meter indragen. Totalt får den översta våningen högst

vara 260 kvadratmeter stor (f_1). Eventuella indragna delar av byggnaden som är indragna mindre än två meter ska räknas till de 20 %.

Byggnadens placering intill Kristiansborgsbadet och dess park ställer extra krav på utformningen. Det är därför viktigt att byggnaden får en omsorgsfull gestaltning med hänsyn till områdets kulturmiljövärden och arkitektoniska gestaltning (f_2).

Gavelfasaden på det södra huset ligger i blickfånget från Kristiansborgsallén och utformningen av denna fasaden blir därav extra viktig. Fasaden ska utformas karaktärsfull, det är viktigt att fasaden inte får ett homogent och massivt intryck, utan fasaden ska få en särskilt omsorgsfull gestaltning (f_3).

Bostädernas relation till badhuset är något som förslaget som ligger till grund för detaljplanen har arbetat utifrån. Gestaltningen av bostadshusen ska knyta an till simhallens vita modernistiska utformning, men få ett eget arkitektoniskt uttryck. Fasader bör utföras i ljus puts med träinslag vid terrassbalkongerna. Fönster i trä med aluminiumutsida lackeras i en gyllenbrun ton. Balkonger med glasträcken som ger ett öppet intryck mot parken och omgivningarna.

Arkitekten och exploitören tänker sig att parkhusen bygger på en princip där lägenheternas umgängesytor, genom stora skjutglaspartier får ta del av områdets grönska. Från lägenheternas entréer ges utblickar mot det omgivande parklandskapet. Bebyggelseskalan hålls i nivå med trädridån, fyra våningar, med en indragen femte takvåning och takterrasser högst upp. Byggnadsvolymer avslutas med låglutande tak utan takutsprång. Takavvattningen föreslår de utförs i en silvermetallic ton.



Figur 2 Från Kristiansborgsallén



Figur 3 Planområdet från söder.

Ladan

Ladan, sädesmagasin från 1700-talet, byggnaden är i sig inte unik utan byggnadens värden finns i att byggnaden är den enda rest som finns kvar från den herrgård som tidigare funnits på platsen. Ladan skyddas därför mot rivning genom rivningsskydd (**r**). Ladan får markanvändningen centrumändamål, däremot får den ej användas till hotell eller vandrarhem (**C₁**). Genom den breda markanvändningen som centrumändamål tillåter så kommer ladan även fortsättningsvis, likt idag kunna hyras ut till olika verksamheter och föreningar. Runt ladan prickas marken (**:::**) och byggnaden regleras även i nockhöjd till +30,5 meter **<+30,5>**, vilket betyder att nocken på ladan är cirka 8,5 meter hög. Planbestämmelserna är utformade så på- eller tillbyggnad på ladan inte är möjlig. Byggnaden får även varsamhetsbestämmelser som skyddar att byggnaden ska ha tegeltak (**k₆**) samt fasaden med färgsättning, fönstersättning samt att fönsterfoder ska bevaras (**k₇**).



Figur 4 Ladans norra fasad.

Badhusbyggnaden

För en generell beskrivning om badet samt dess uppkomst se under förutsättningar. Hela Kristiansborgsbadet förutom gymmet som är en senare tillbyggnad får skydd mot rivning (**r**). Kristiansborgsbadet är en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § och får inte förvanskas (**q₁**).

På grund av badhusets kulturmiljövärden har tre utredningar tagits fram som mer i detalj studerar värdena och dess påverkan av en eventuell förändring:

- *Kristiansborgsbadet i Västerås – En karakterisering*, Kulturmiljövård Mälardalen, Rapport 2007:48. Dokumentationen fokuserar framförallt på Kristiansborgsbadets interiöra värden.
- *Kulturmiljöanalys Kristiansborg*, Nyréns Arkitektkontor, 2017-01-18. Analysen studerar platsens historia, byggnadens exteriör samt byggnadens relation till parken och angränsande områden genom en studie av siktlinjer.
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning*, AIX Arkitekter AB, 2018-11-12. Beskrivningen utgår från tidigare framtagna utredningar. I analysen studeras hur kulturmiljövärdena påverkas av de föreslagna ändringar som ligger till grund för planförslaget med fokus på Kristiansborgsbadets interiöra värden.

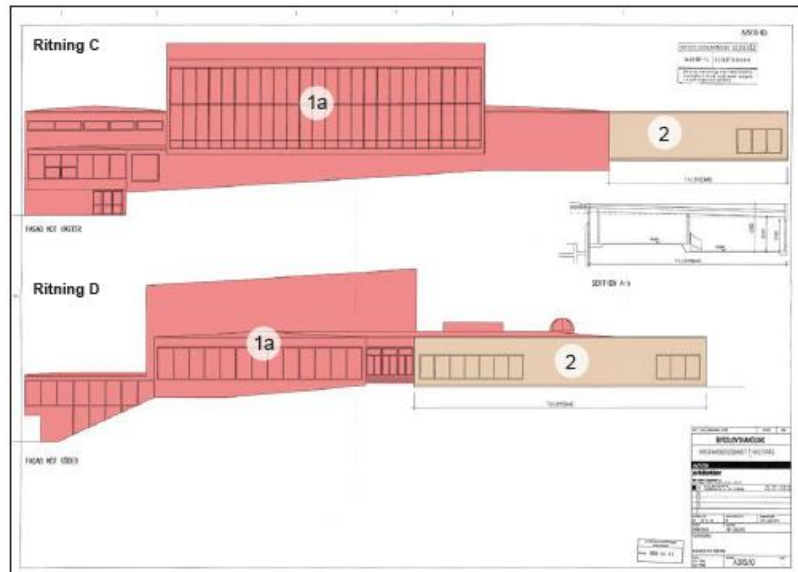
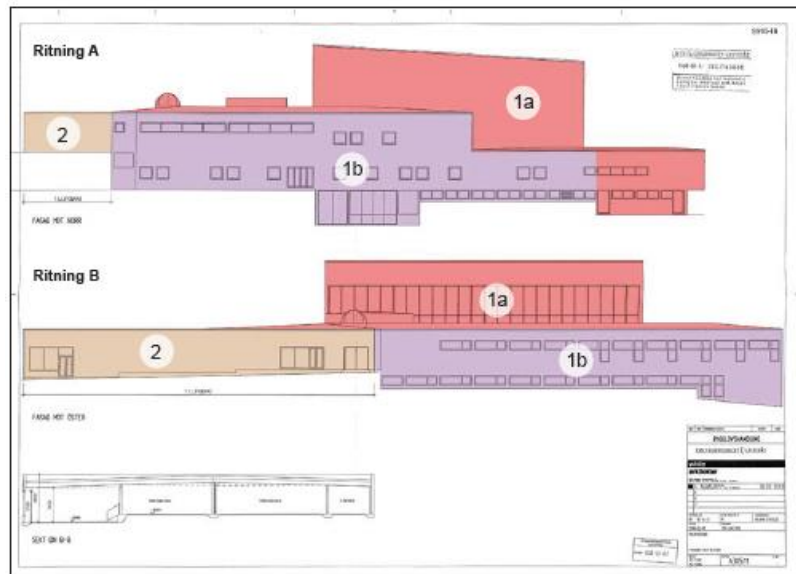
Badhusbyggnaden har en stomme av betong med fasader i en ljus borstruggad puts. Byggnadens formspråk är utpräglat modernistiskt med förskjutna byggnadskroppar i sido- och höjd-led, vilka avspeglar byggnadens invändiga disponeringar. Den stora simhallens höga rumshöjd utgör en högre volym som tydligt adresserar byggnadens centrala funktion som badhus. Fasaderna accentueras av stora fönsterpartier som tillhör byggnadens publika delar och skapar ett samband med den karaktärsskapande ekbacken. Omklädningsrum och personalutrymmen har mindre fönsterpartier. (**k₃**)



Figur 5 Kristiansborgsbadet från söder.

Exteriört har Nyréns tagit fram en tålighetsanalys, där bland annat fasadernas tålighet för förändring studerats. Fasaderna har kategoriserats in i tre kategorier; hög känslighet för ändringar, känsligt för ändringar och tålig för ändringar (se figur 7).

Fönster på fasaderna med högst känslighet för förändring får en skyddsbestämmelse och ska därigenom bevaras (**q₂**). Medan fönster på fasaderna som kategoriserats som känslig för ändring får en varsamhetsbestämmelse och ska bevaras till indelning, proportion, material, storlek och karaktär (**k₂**).



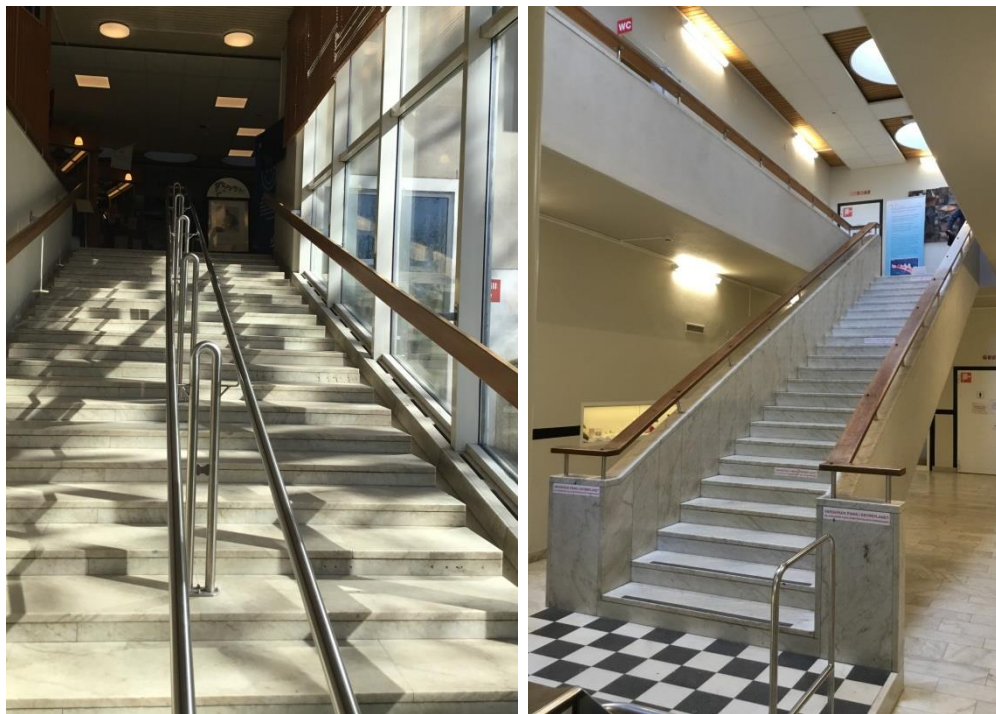
Figur 6 Fasadernas tålighet för förändring. Röda fasader - Hög känslighet för ändringar. Lila fasader - Känsligt för ändringar. Grå - Tåligt för ändringar. Nyréns Arkitektkontor

Taken på Kristiansborgsbadet är flacka och täckta med papp. Takfot saknas men övergången mot taket markeras av en plåtavtäckning i koppar. Ljusinsläppen i form av kupoler i koppar skyddas. Där detaljplanen tillåter påbyggnad gäller inte planbestämmelsen om varsamhet kring taken. (k₁)



Figur 7 Foto på taket med kupolerna i koppar (Kulturmiljövård Mälardalen).

Huvudentrén är omsorgsfull utformad med marmorgolv och marmortrapp med räcken i ek som leder upp till kassorna och sedan därifrån vidare upp till omklädningsrummen (q₄).



Figur 8 Marmortrapp med räcken i ek; trapp från entré till vänster och trapp mot omklädningsrum till höger.



Figur 9 Romerska badet;
svalbassängen till vänster och badhytt till höger.

Romerska badet har höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden då den har en välbevarad funktion och interiör med grå, vita mosaikgolv (k₄). Flera av original badhytterna i ek är kvar, även om några är borttagna för att skapa mer utrymme, dessa badhytter fungerar som rumsavdelare. Ytterligare några kan tillåtas tas bort dock måste minst 7 stycken bevaras till sin helhet i Romerska badet med får flyttas inom rummet (q₃). Svalningsbassängen (kallbassängen) som återfinns längst in i Romerska badet omges av ljusblå, kakelklädda väggar i originalutförande. Bassängen är invändigt omsatt med blått klinker istället för de ursprungliga kakelplattorna. Bassängen är en viktig del av

Kristiansborgsbadets ursprungliga funktion och ska bevaras i sin utformning och funktion (q₈).

Stora simhallen, med sin stora rumsvolym och läktardel utgör grunden i badhuset och har höga arkitektoniska värden. Likaså har de stora fönsterpartier som fungerar som ljusinsläpp höga värden. Fönsterpartierna fungerar också som en arena mellan inne- och utemiljön och skapar stora upplevelsemässiga värden för besökaren. (k₅) Stora simhallen har mosaikklätt golv som ska bevaras till sin utformning (k₄). Även läktaren i stora simhallen är klädd i mosaik, denna ska bevaras (q₅). Den platsbundna konsten, utförd av Eino Hallek, tillför simhallen konstnärliga värden (q₆). Hopptornet som en fast installation, bidrar till det upplevelsemässiga värdet av simhall. Hopptornet ska bevaras, men ej till sin funktion därför tillåts trappen till hopptornen tas bort. (q₇)



Figur 10 Stora simhallen, med stora fönsterpartier och hopptorn.



Figur 11 Stora simhallen, läktare med konstverk av Eino Hallek.

Öppningen mellan den stora simhallen och övrigt bassängrum skapar sikt, rumsliga samband och höga upplevelsemässiga värden i byggnaden. Övriga fönster och ljusinsläpp bidrar precis som i stora simhallen till ljus och rumsliga kontakt mellan inne och ute. Ljusinsläppen och det rumsliga sambandet mellan de båda simbassängsrummen ska bevaras även om en rumsavskiljare sätts upp. För att bevara dessa värden kan en eventuell vägg till exempel utformas med glaspartier upptill och i kanterna. (k₅)

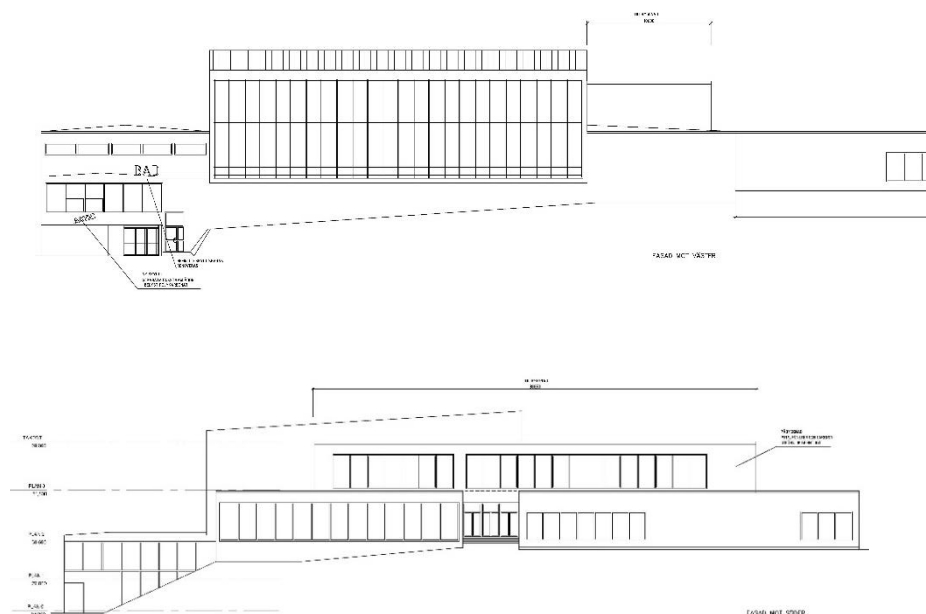


Figur 12 Bild från det som i texten benämns som övrigt bassängrum.

Omklädningsrummen på våning två har mosaikbeklädda golv, dessa ska bibehållas till sin utformning (k₄). I omklädningsrummen på våning två finns även gamla badhytter bevarade. För att kunna anpassa omklädningsrummen till framtida behov får vissa av dessa tas bort dock måste totalt minst 8 ursprungliga badhytter i sin helhet bevaras inom omklädningsrummen. (q₃)

För att möjliggöra utveckling av badhusets verksamhet tillåter detaljplanen en påbyggnad på en begränsad del av badhusbyggnaden. Det är viktigt att ett nytt tillägg inte blir högre än befintliga badhusets högsta volym. Tillbyggnaden tillåts bli högst +35,8 meter <+35,8>, vilket är drygt 1 meter lägre än den högsta delen av badhusbyggnaden. Den nya tillbyggnaden ska uppföras med platt tak likt övriga badhusbyggnad (f₅). Nya fönster och dörrar ska följa badhusets övriga fönstersättning och fönsterindelning (f₆).

För att inte störa badhusets arkitektoniska uttryck får skyltar utvändigt endast placeras i anslutning till huvudentrén (f₇).



Figur 13 Badhusets fasad med tillbyggnad, fasad mot väster respektive söder.

Fornlämningar

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

Tillgänglighet

Det finns en del höjdskillnader i området, bland annat till badhusets entré vilket inte är helt optimalt ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade kan lösas vid respektive entré till bostadshusen och i anslutning till badhusets entré.

Trygghet

Det är viktigt att jobba medvetet med belysning i parken och kring bostads- samt badhusbyggnaden för att skapa en så trygg miljö som möjligt.

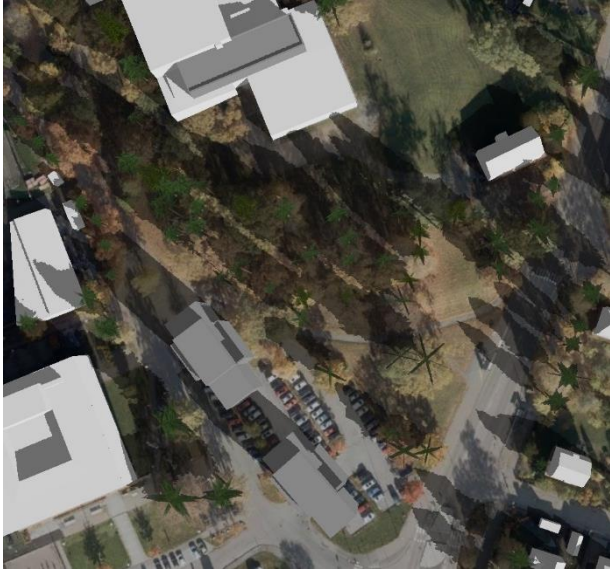
Mark och natur

Naturmiljö

Parken har höga värden inte enbart i de gamla ekarna utan även i relation till badhuset, se beskrivning under rubriken kulturmiljö under förutsättningar. Generellt inom planområdet får träd skydd för fällning genom att det krävs marklov för träd över 35 centimeter i brösthöjd. Om det finns skäl till att godkänna fällning av ett träd i ett specifikt fall ska ett likvärdigt träd återplanteras inom området. Inom planområdet finns det tre träd med mistel dessa får speciellt skydd för fällning i detaljplanen då även dispens från artskyddsförordningen krävs (**n1**). På den östra sidan av gång- och cykelbanan mellan Vallgatan och Rytterborgsgatan växer det fem träd i rad, som utgör del av en dubbelsidig allé. Alléträd skyddas genom Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. För att möjliggöra sammankoppling mellan Vallgatan och Rytterborgsgatan behöver dessa träd avverkas och då krävs det biotopskyddsdispens som söks hos länsstyrelsens naturvårdsenhet parallellt med detaljplanarbetet.

Solförhållanden

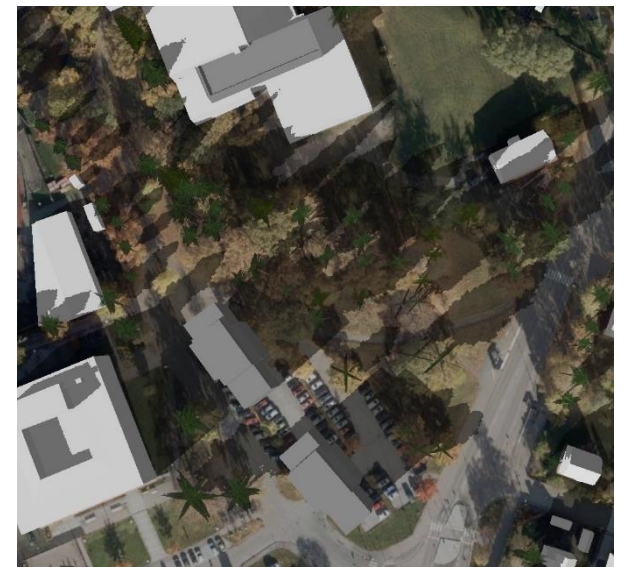
En solstudie har tagits fram för att studera hur den nya föreslagna bebyggelsen påverkar omgivningen. Utredningen visar att den nya bebyggelsen ger viss påverkan med ökad skuggbild i parken under eftermiddagar.



Vårdagjämning kl. 9



Vårdagjämning kl. 12



Vårdagjämning kl. 15



Sommarsolstånd kl. 9



Sommarsolstånd kl. 12



Sommarsolstånd kl. 15

Park och lek

Parkområdet används till rekreation med bland annat pulka åkning och hundrastning, något detaljplanen möjliggör även i framtiden

Infrastruktur

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Ryttersborgsgatan och Vallgatan koppläsammans, detta görs för att öka tillgängligheten från Kristiansborgsallén till badhuset. Vilket kommer resultera i minskad biltrafik på bostadsgatorna norr om badhuset. Gatan kommer att bli 6 - 6,5 m bred och parallellt med gatan kommer det att byggas en gång- och cykelväg på sydvästra sidan. På norr a sidan vid de nya bostäderna kommer det att byggas en gångbana. Gatan kommer utföras för låga hastigheter.

Parkering och angöring

Yta för rörelsehindrade skapas vid entrén till varje bostadshus och det finns även plats i anslutning till badet. Angöring för sopbilar och likande sker genom ficka vid gatan.

Parkering för besökare till Kristiansborgsbadet skapas vid Ryttersborgsgatan och i anslutning till dagens entré samt så behålls den befintliga parkeringen till främst personal i anslutning till Skrågatan, väster om badhusbyggnaden. I den trafikutredning som togs fram 2015 av Trivector Traffic framkom ett behov av 50 parkeringsplatser för bil till badhuset och gymmet, vilket kan tillskapas på allmänplats i anslutning till badet. Behovet av cykelparkering har utredningen bedömts till 75 stycken platser. Dessa föreslås lösas inom kvartersmark i anslutning till entrén, se situationsplan.

Parkering för de boende tillskapas utanför planområdet inom kvarteret Ryttersborg där det finns planer på att bygga ett parkeringshus. Parkeringen för bostäderna skulle därmed kunna lösas genom parkeringsköp. Totalt behövs ca 34 stycken parkeringsplatser för bostäderna utan några reduktionsåtgärder. Totalt behövs 101 stycken parkeringsplatser för cykel till bostäderna varav

hälften placeras i väderskyddade cykelställ intill byggnaderna och hälften i bottenvåningen på bostadshuset.

Kollektivtrafik

Dagens busshållplats blir kvar i befintligt läge.

Avfallshantering

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

För bostäderna har man studerat möjligheten att lösa sophantering genom avfallsbehållare som delvis är nergrävda under mark.

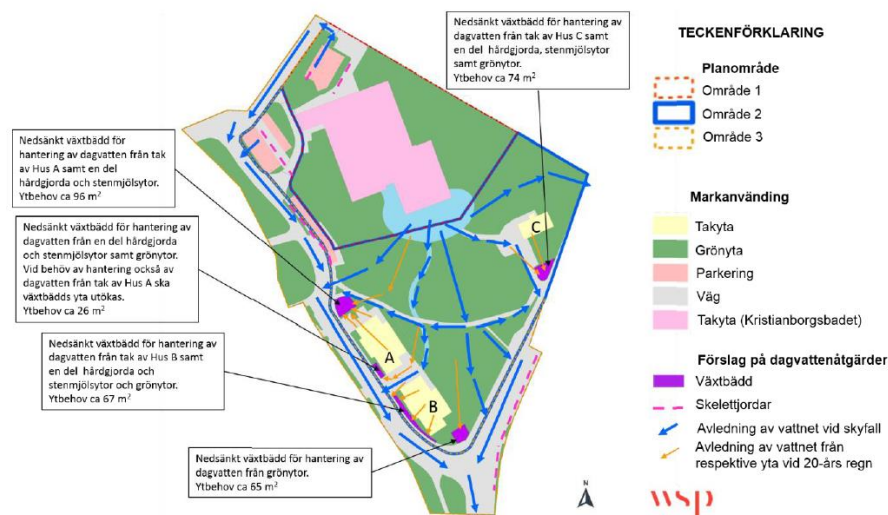
Teknisk försörjning

Det finns fjärrvärme- och elledningar i marken, dessa säkras med planbestämmelsen (**u₁**) och prickmark.

Dagvatten och översvämning

En dagvattenutredning för detaljplanen är framtagen av WSP, för resultatet i sin helhet se utredningen. I utredningen har de tagit fram föroreningsberäkningar på den föreslagna exploateringen, i den framkommer det att samtliga föroreningsmängder ligger under eller är lika med riktvärdena. Det sker även en viss minskning av föroreningsmängderna efter ombyggnation och exploatering med reningsåtgärder. Dagvattenrening förslås främst vid mer förorenade marktyper som nya takytor samt parkeringar och lokalgator för att minska halterna och föroreningsmängderna från området. Rening och fördröjning av dagvatten förslås ske genom infiltrering, sedimentation och översilning genom grönytor i exempelvis växtbäddar och skelettjordar. Ur dagvattensynpunkt är det viktigt att höjdsättningen sker så att skador förhindras på fastigheter och anläggningar vid skyfall och att hänsyn tas till extremregn. Dagvattnet måste kunna rinna ytligt genom och ut från de nya områdena vid skyfall. Vid höjdsättning rekommenderas att hänsyn tas till följande viktiga delar med avseende på dagvatten vid skyfall; att marken lutar

från fastigheter och att det finns ytliga flödesstråk där vattnet kan rinna över parkeringar samt mellan nya huskropparna. Höjdsättning av husen samt placering och dimensionering av dagvattenåtgärder tas fram vid detaljprojektering. Detaljplanen ger dock förutsättningar för att det ska kunna uppnås genom avsatta ytor i plankartan för växtbäddar **n₁** och **dagvatten**, samt krav på att färdigt golv ska vara minst 0,2 meter över angränsande gatas lågpunkt.



Figur 14 Föreslagna dagvattenåtgärder.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns i området, ledningarna har tillräcklig kapacitet så de klarar detaljplanens föreslagna exploatering.

Vatten och avlopp

VA-ledningar finns i anslutning till planområdet, se vidare under genomförandet.

Risker och störningar

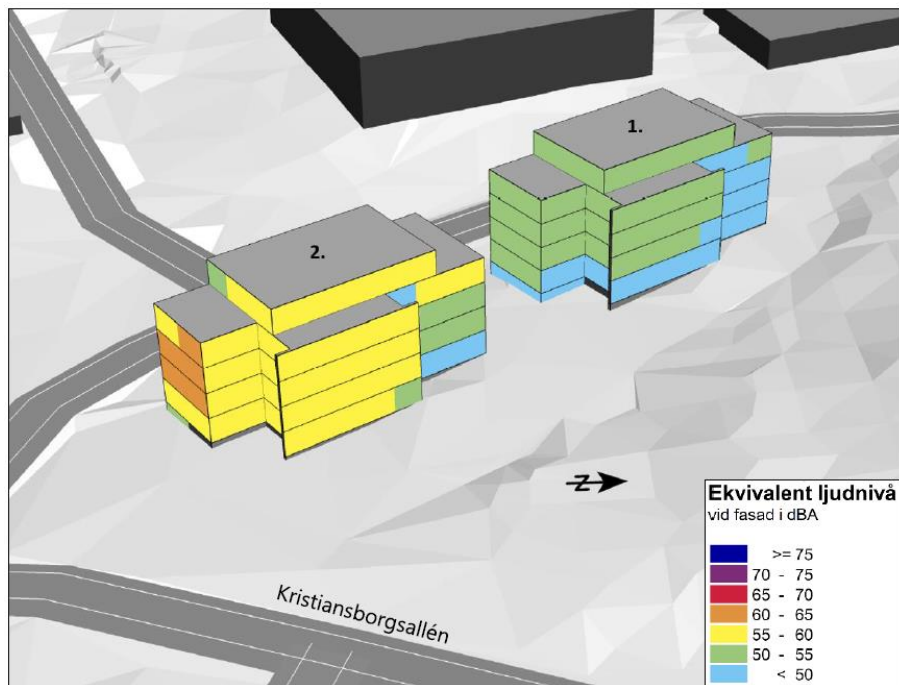
Trafikbuller

En bullerutredning har tagits fram sammanfattningsvis kommer den fram till att majoriteten av lägenheterna innehåller riktvärden för trafikbuller utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Vid hus 2 (det södra) överskrids riktvärdet högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för tre lägenheter med cirka 1 dB där det planeras balkong. Med tätt räcke klaras ljudämpad sida vid innanför liggande fönster. Gemensamma uteplatser med lämplig placering på gården kan innehålla riktvärden enligt förordningen alternativt kan lokala bullerskydd uppföras.

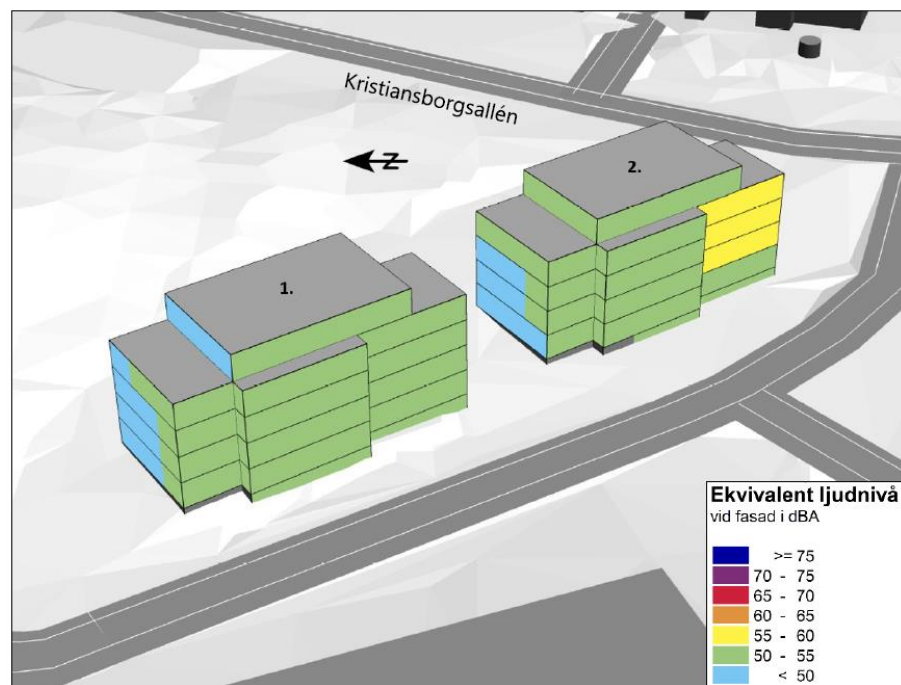
Efter genomförd bullerutredning har hus 2 flyttats ca 4 meter norrut och hus 1 flyttat lite närmre gatan så dess balkonger kommer knappt 1 meter närmre gatan än i utredningen. Bedömningen har gjorts att justeringarna av planbeskrivningen är så små att det inte påverkar utfallet av utredningen mer än att gavelfasaden på hus två kan få bättre bullervärden. En ny bullerberäkning behöver göras i bygglovsskedet om ytterligare ändringar sker.

Bullernivåer från badhuset bedöms ej överskrida riktvärden för verksamhetsbuller men bör beaktas i den fortsatta planeringen särskilt då det planeras för ombyggnation av badhuset.

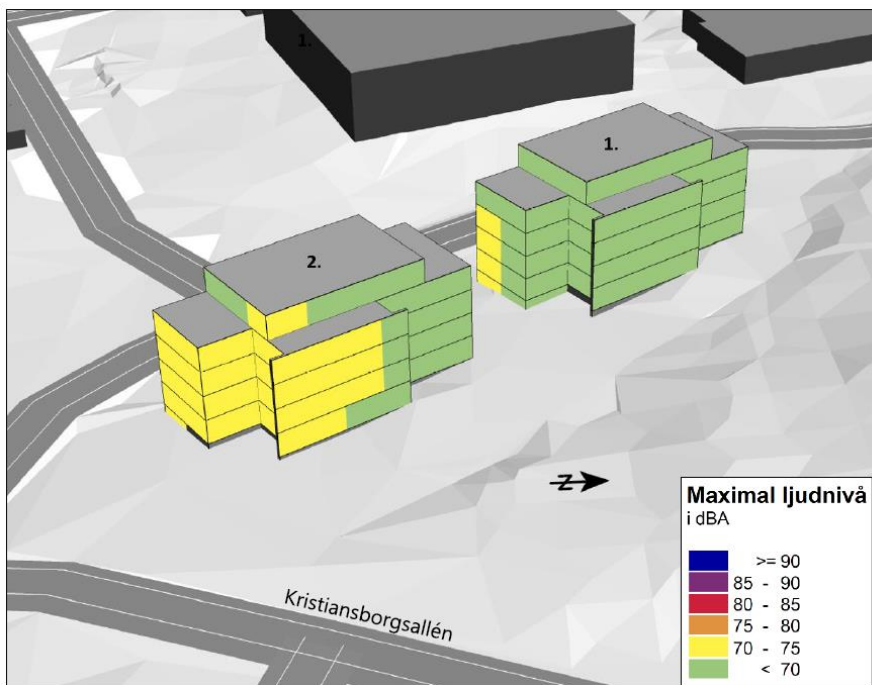
För att klara kraven kring uteplats, planeras en gemensam uteplats mellan de två husen.



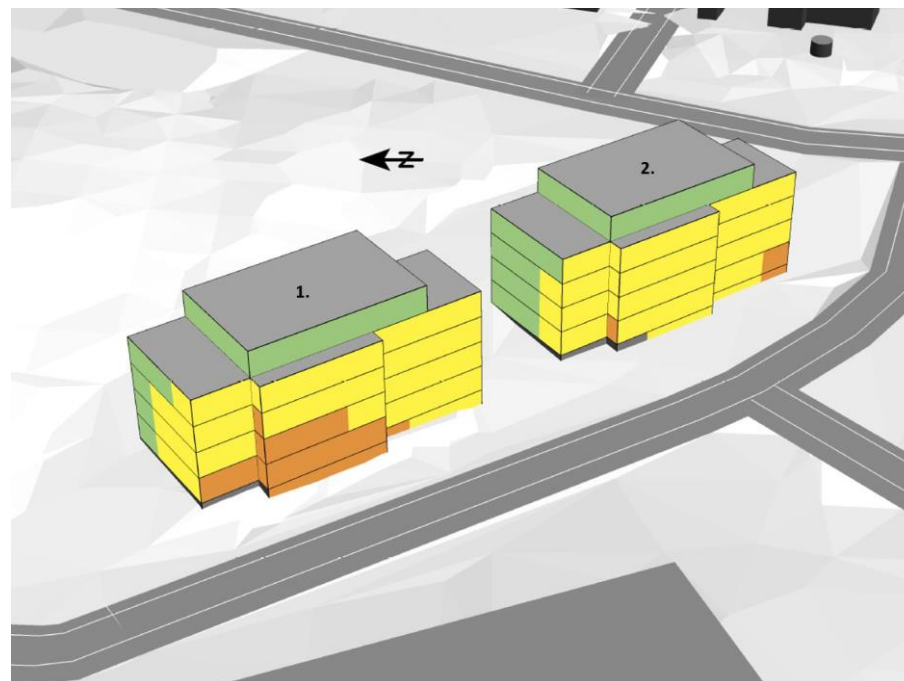
Figur 15 Ekvivalent ljudnivå vid fasad -vy från öst



Figur 16 Ekvivalent ljudnivå vid fasad - vy från väst



Figur 17 Maximal ljudnivå vid fasad - vy från öst



Figur 18 Maximal ljudnivå vid fasad - vy från väst

Luftföroreningar

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 (antagen 2013) överskrids.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. Väster om planområdet på fastigheten Rosenhill 12 har det tidigare funnits en handelsträdgård. Fastigheten har därefter delvis sanerats med avseende på markföroreningar och risken för spridning av eventuellt kvarvarande föroreningar från Rosenhill 12 till planområdet bedöms vara låg.

Säkerhet

Olycksrisker

- Inga olycksrisker

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

Förutsättningar för räddningsingripanden

Framkörningstider:

Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus i 4-5 våningar, samt en samlingslokal i form av ett badhus. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida åtta minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning:

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

Rekommenderat maximalt avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt

inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Därefter skall avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt Boverkets Byggregler inte överstiga 50 meter.

Brandposter med tillräcklig kapacitet finns i tillräckligt antal i och i anslutning till planområdet.

Genomförandebeskrivning

Organisationsfrågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år för hela planområdet förutom för ladan där genomförandetiden är 5 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

Västerås stad är huvudman för allmän platsmark inom området.

Ansvarsfördelning för genomförande

Staden är huvudman för allmän plats. Enskilda fastighetsägare ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark.

Avtal

Markanvisningsavtal ska tecknas med exploitör som ska förvärva den befintliga badhusbyggnaden samt nya byggrätter för bostäder som skapas i planområdet. Avtalet kommer reglera formerna för de kommande överlåtelseavtalen samt vissa genomförandefrågor. Tomträttsavtal för del av Kristiansborgsbadet 1 tecknas med exploitören i samband med övertagande av badhusbyggnaden.

Namnfrågor

När kopplingen mellan Ryttersborgsgatan och Vallgatan öppnas upp för biltrafik föreslås hela gatusträckan få namnet Vallgatan. Vilket betyder att

namnet Ryttersborgsgatan försvinner till förmån för Vallgatan. De två nya husen föreslås således få adresserna Vallgatan 2 respektive 4.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att fastigheter för bostads-, centrum- och besöksanläggningsändamål samt tekniska anläggningar om- och nybildas.

Ledningsrätter

I detaljplanen fastställs u-område, ledningshavaren ansvarar för att söka ledningsrätt.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Inrättande av fastighetsindelingsbestämmelse bedöms inte som nödvändigt för planens genomförande.

Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda

Fastigheten Kristiansborgsbadet 1 som idag är planlagd som allmänt ändamål kommer minska till förmån för Västerås 1:36, marken går då från allmänt ändamål till allmän plats, park. Dagens infart upp till badhusets entré justeras från Västerås 1:36 till Kristiansborgsbadet 1. I den östra delen av planområdet minskar fastigheterna Kristiansborgsbadet 1 och Västerås 1:36 då dagens lada blir en egen fastighet. I sydvästra delen av planområdet minskar Västerås 1:36 till förmån för en eller två nya fastigheter för de föreslagna bostäderna.

För allmänheten betyder det att parkeringsplatsen i sydväst samt infartsvägen till huvudentrén till badet inte längre kommer vara allmänplats. Den allmänna platsen ökar i omfattning öster om badhuset.

Tekniska frågor

Trafik, gator, gång- och cykelvägar

Västerås stad ansvarar för utbyggnad av allmänna gator och gc-vägar.

Teknisk försörjning

En större dagvattenledning och en fiberledning korsar planområdet i söder och berör troligtvis det östra av de två planerade husen. Dessa ledningar är möjliga att flytta, en eventuell flytt av ledningen bekostas av exploatören.

Fjärrvärmeledningar finns både på kvartersmark som säkras med u och inom allmänplats. Om dessa skulle flyttas bekostas flytten av exploatören.

Söder om gc-vägen (den gamla landsvägen) har elnätet en mellan- och en lågspänningskabel som delvis behöver flyttas en eventuell flytt av ledningarna bekostas av exploatören. Elnätet är idag hårt belastat i området och större närförstärkningar kan vara nödvändiga innan nyanslutning kan medges.

Skanova har ledningar/kanalisation inom planområdet. De önskar så långt som möjligt behålla de befintliga teleanläggningarna i nuvarande lägen. Vid en flytt eller om åtgärder krävs för att skydda telekablarna för att möjliggöra exploateringen bekostas det av initiativtagaren.

Anmälan och tillstånd

Fornlämningar

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

Kända fornlämningar finns i området och arkeologiska undersökningar har genomförts. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Markingrepp får inte ske utan tillstånd från Länsstyrelsen.

Biotopskydd

Alléer är biotopskyddade och en biotopskyddsdispens ska sökas hos länsstyrelsens naturvårdsenhet för de träd man vill ta ner i samband med detaljplanen.

Förorenad mark

Om markföroreningar hittas ska Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Västerås stad kontaktas.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren/exploatören utför och bekostar genomförande av planen inom kvartersmark samt anpassning mot närmast omgivande allmän platsmark. Staden ansvarar för utförande av övriga arbeten på allmän platsmark såsom ombyggnad av gata och parkeringsytor, liksom detaljplan och fastighetsbildning. Åtgärderna finansieras av intäkter från försäljning av badhus och byggrätter för bostäder, dessa bedöms täcka stadens kostnader.

Lantmäteriförrättning samt kostnader för eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Konsekvenser

Miljökvalitetsnormer

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

Hållbarhet

Ekologisk hållbarhet

Detaljplanen kommer inte påverka den ekologiska hållbarheten något nämnvärt då inga nya grönytor tas i anspråk för exploatering, utan exploateringen påverkar endast idag redan hårdgjorda ytor. För att bostäderna i detaljplanen ska kunna genomföras kommer träd i anslutning till dagens parkeringsplats behöva tas ner. Det är en större ek som idag står mitt på parkeringsplatsen samt ett flertal mindre träd som berörs.

Alla de övriga gamla träden som finns i planområdet idag kommer få stärkt skydd genom detaljplanen då det krävs marklov för att fälla träd som är över 35 centimeter i diametern.

Social hållbarhet

Detaljplanen bidrar till att badhuset kan utveckla sin verksamhet och därigenom finnas kvar i området. De föreslagna bostäderna kan bidra till en ökad trygghet för de som vistas i parkområdet då det blir fler ”ögon” som ser ut mot parken.

Kulturell hållbarhet

Genom detaljplanen skyddas kulturhistoriska och arkitektoniska viktiga värden i badhuset som har höga värden samt ladan som är enda kvarvarande byggnad i området från den gamla herrgården. Detaljplanen tillåter viss utveckling av

badet, hur dessa utvecklingsmöjligheter påverkar kulturmiljövärdena på badet beskrivs i sin helhet i AIX utredning. Där konstaterar dem bland annat att påbyggnaden som möjliggörs i detaljplanen kommer påverka badets arkitektoniska värden, men genomförbar då utformningen på tillägget tar hänsyn till byggnadens ursprungliga kvalitéer. Tillbyggnaden möjliggör även fortsatt verksamhet i byggnaden vilket anses positivt.

Ekonomisk hållbarhet

Ur en ekonomisk hållbarhet är det positivt att detaljplanen möjliggör att badhuset kan utvecklas och drivas vidare av en privat aktör. Det är även positivt att bostäder möjliggörs i ett läge där infrastrukturen redan idag är väl utbyggd vilket inte kräver några större utbyggnader av infrastrukturnätet.

Samlad bedömning

Den samlade bedömningen är att planförslaget inte innebär någon direkt negativ påverkan på hållbarheten i området. Ur vissa aspekter bidrar förslaget till det positiva.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

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

Översiktliga planer

Detaljplanen överensstämmer med Västerås ÖP 2026. Detaljplanen främjar flera av hållbarhetsstrategierna bland annat; ”Hälsa, välbefinnande och jämlika förutsättningar”, ”Balanserad komplettering samt ”Kulturarv och utveckling i samklang”.

Detaljplaneområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen som är under framtagande för Mälardalens Högskola med närområde, FÖP 71 Gåsmyrevreten.

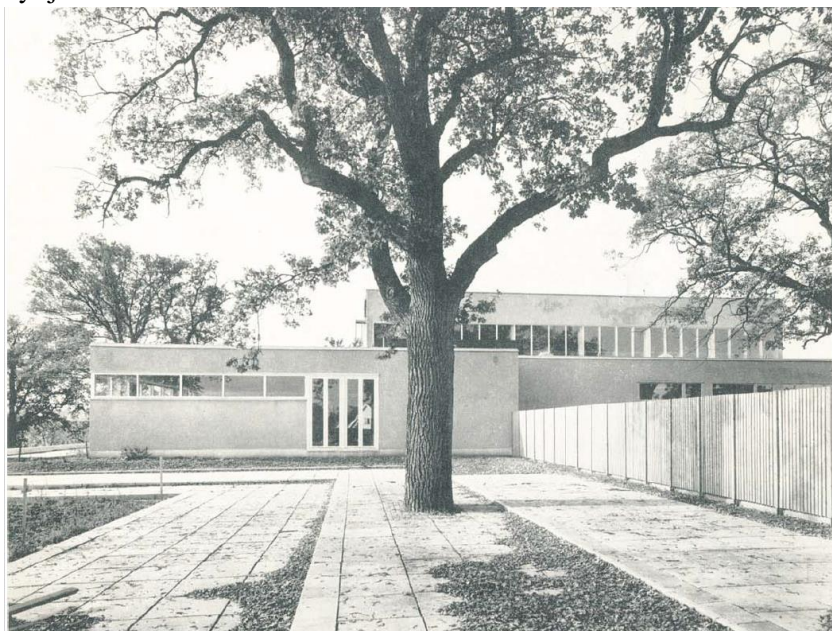
Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Detaljplaneområdet omfattas av två befintliga detaljplaner Pl 752 och dp1431. Detaljplanen Pl 752 omfattar majoriteten av planområdet och har en utmarkerad byggrätt där badhuset finns med en byggnadshöjd på 11 meter. Södra delen av planområdet omfattas av dp 1431 med möjligheten att bygga ett parkeringsdäck på två våningar med en högsta totalhöjd på +22,5. I detaljplanen är sträckningen av Ryttersborgsgatan en annan än vad som sen har byggts, i planen är infarten mitt emot Zimmermansgatan. Istället är dagens infart till Rytterborgsgatan belägen på mark som är detaljplanlagd för GC-väg och kvartersmark för skola och kontor.



både i sido- och höjdded, vilka avspeglar byggnadens invändiga disponering. Fasaderna accentueras av stora fönsterpartier som tillhör byggnadens publika delar och skapar ett samband med den karaktärsskapande ekbacken. Omklädningsrum och personalutrymmen har mindre fönsterpartier.

Byggnaden har en stomme av betong med fasader i en ljus borstruggad puts. Taken är flacka och täckta med papp. Takfot saknas men övergången mot taket markeras av en plåtavtäckning. Mot nordost är de lägre volymerna, vilka inrymmer omklädningsrummen, försedda med överljusinsläpp i form av kupoler. 1998 genomfördes en tillbyggnad på badet då man kompletterade med en gym del, ritad av White arkitekter. Den byggdes på yta som tidigare nyttjas som solterrass.



Figur 19 Solterrassen, bild hämtat ur *Badhus i Västerås*, Arkitekter S A R Gustaf Rosenberg och Olle Stål.

Byggnadens planlösning är till största delen oförändrad sedan invigningen med undantag av entrélösning och placering av kassorna. Merparten av badhusets invändiga helhetsgestaltning är bevarad och den utgörs i huvudsak av mosaikklädda väggar och golv i simbassängsrum, omklädningsrum och i det romerska badet. Mindre anpassningar har gjorts i omklädningsrum och i det romerska badet. Buller dämpande åtgärder i stora trapphallen och stora simhallen påverkar upplevelsen av de sammanhängande avskalade ytorna som kännetecknar modernistisk arkitektur.

Fornlämningar

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

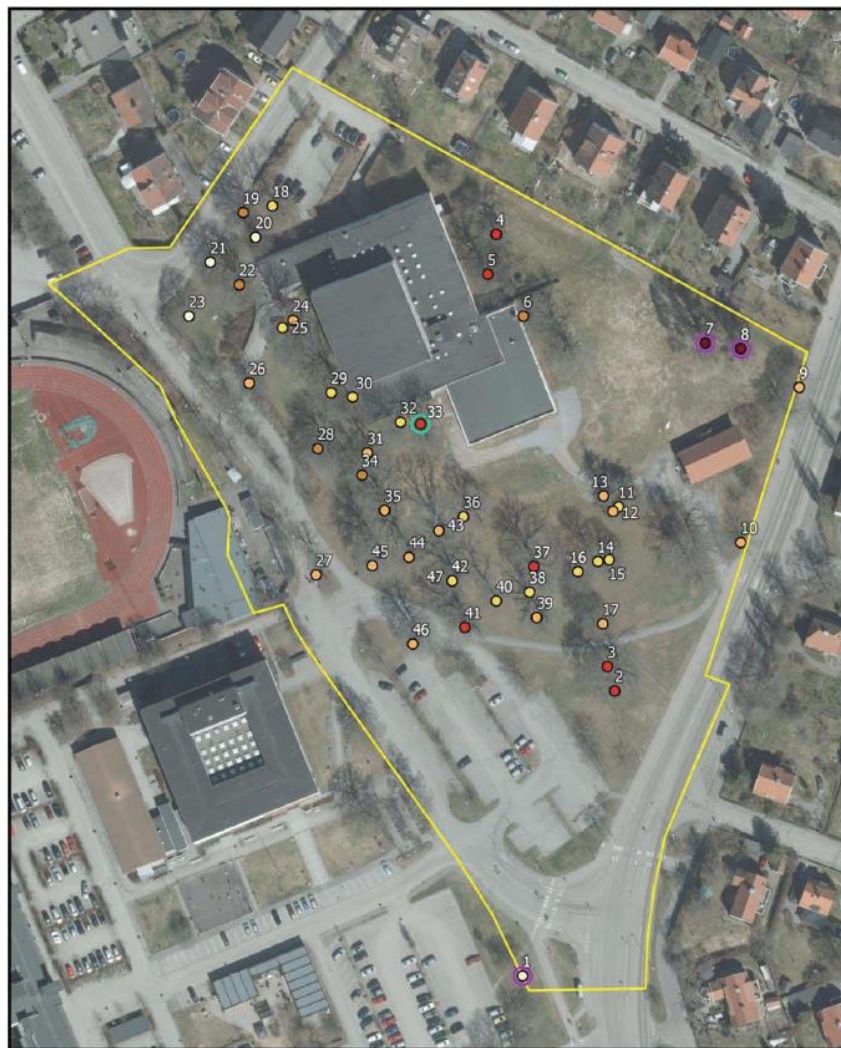
Mark och natur

Naturmiljö

Calluna har på uppdrag av Västerås stad tagit fram en inventering av naturvärdesträd inom planområdet. Av de större träd som finns inom planområdet är det flesta ekar, 34 st. och därefter lönnar, 12 st.

Inom planområdet finns ett träd med ekticka och tre träd med mistel, ektickan är en rödlistad art som är nära hotad och mistel är fridlyst.

Naturvärdesinventeringen går ut på en metod där träden poängsätts utifrån flera aspekter i ett poängsystem från 1 till 6 där en hög siffra indikerar ett högt värde. Inventeringen visade att det finns 47 naturvärdesträd. Inget träd inom planområdet hade värde 6. Av de med naturvärde 5 så kommer inget av träden påverkas av detaljplanen.



Trädinventering Västerås - summa poäng

Avgränsning trädinventering

Arter

- Ekficka
- Mistel

Naturvärdesträd

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

Datum kartproduktion: 2018-09-11
 Koordinatsystem: SWEREF99 16 30
 Copyright bakgrundskarta: ortofoto Västerås

0 0,01 0,02 0,04 km

CALLUNA



Trädinventering Västerås - trädart

Avgränsning trädinventering

Naturvärdesträd

- Ek
- Hästkastanj
- Lärk
- Lönn
- Sålg
- Appelträd

Datum kartproduktion: 2018-09-11
 Koordinatsystem: SWEREF99 16 30
 Copyright bakgrundskarta: ortofoto Västerås

0 0,01 0,02 0,04 km

CALLUNA

Lek och rekreation

Planområdet nyttjas till spontanlek av skolbarn på Kristiansborgsskolan söder om planområdet och som strövområde av närboende.

De närmsta lekplatserna är Kullen som ligger ca 200 meter norr om planområdet och Karlsdalsparken som ligger ca 350 meter sydväst om planområdet.

Tillgänglighet

Området är kuperat, där själva badhuset ligger på en höjd vilket ur tillgänglighetsperspektiv inte är helt optimalt. Övriga gång- och cykelvägar i området har bättre höjdförhållanden.

Trygghet

Det rör sig en hel del folk i området, det finns dock fortfarande endel platser inom planområdet som upplevs som tydliga baksidor. Genom enkla åtgärder i planen skulle känslan av baksidor kunna motarbetas.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består mestadels av morän med inslag av berg i vissa delar.

Infrastruktur

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet är omringat av vägar i tre väderstreck. I öster går Kristiansborgsallén som trafikeras av både bil och stadsbussar men är även ett viktigt huvudcykelstråk för staden.

Parkering och angöring

Idag finns parkering till badet vid Ryttersborgsgatan och intill badet i anslutning till Skrågatan.

Kollektivtrafik

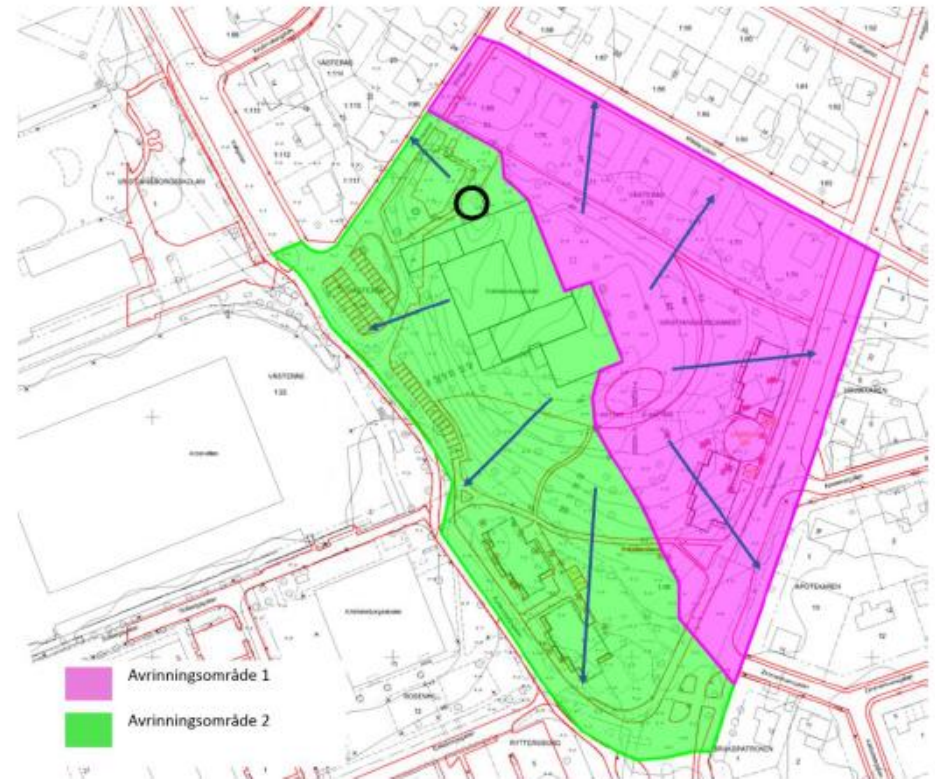
Kristiansborgsallén trafikeras av busslinje nr 5 som går mellan Tunbytorp och Hälla och trafikeras under vardagar med 15 minuters trafik.

Teknisk försörjning

Det finns fjärrvärme- och elledningar inom planområdet och va-ledningar i anslutning till planområdet.

Dagvatten och översvämning

Kartbilden nedan visar att det finns två avrinningsområden för planområdet och en lågpunkt. En dagvattenutredning har tagits fram för förslaget se rubrik Planförslag > Dagvatten och översvämning.



Figur 20 Avrinningsområde

Risker och störningar

Trafikbuller

En bullerutredning har tagit fram för förslaget, se under planförslaget.