



Hans Larsson  
Tel 021-39 12 54  
stadsbyggnadskontor@vasteras.se

## Detaljplan för Öster Mäljarstrand, etapp 2 (MUAB), Västerås

### PLANBESKRIVNING

---

#### INLEDNING

##### Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planillustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Till planen hör också en övergripande miljökonsekvensbeskrivning (SWECO VIAK 2007-04-18), med en kompletterande MKB för denna detaljplan (SWECO 2009-11-19) samt Gestaltningssprogram för Byggnader och för Landskap (Archus Arkitekter resp. Nivå landskapsarkitektur AB, 2007-04-18).

##### Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att fullfölja intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Centrala Mäljarstranden genom att;

- pröva lämplig omfattning och inriktning för den fortsatta bebyggelsen, med i huvudsak bostäder och inslag av ej störande verksamheter.
- ange ramarna för en attraktiv utformning av bebyggelse, bostadsgårdar, strand- och kajstråk, samt övriga gator, platser och parker.
- klarlägga de övergripande förutsättningarna avseende markföreningar och markens stabilitet, samt visa att dessa faktorer inte är ett hinder för områdets planläggning och utbyggnad.

#### PLANDATA

##### Läge och omfattning

Planområdets läge framgår av kartan på nästa sida. Det är drygt 24 hektar stort, varav nästan 15 ha består av vattenområde.

##### Markägoförhållanden

En stor del av planområdet (Västerås 1: 141) ägs av Mäljarstrandens Utvecklings AB (MUAB). Övriga fastigheter (Västerås 1:154 och 1:203) ägs av Västerås kommun.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

##### Fördjupad översiktsplan för Centrala Mäljarstranden, ÖP 56

Planområdet ingår som en del i den fördjupade översiktsplanen för Centrala Mäljarstranden (ÖP 56), antagen av kommunfullmäktige i april 2004. Den föreslagna markanvändningen överensstämmer till stora delar med översiktsplanen.

I området vid vattnet har dock både hus tagits bort och bebyggelsen dragits längre från vattnet, för att ersättas av allmänna platser. Den angivna grundstrukturen för bebyggelsens höjd har delvis frångåtts, genom att detaljplanen generellt föreslår en högre exploatering. Bland annat föreslås ett högt hus i anslutning till torget vid vattnet.



Illustration från översiktsplanen för Centrala Mälarsanden  
Planområdet är markerat med streckad svart linje.

### Detaljplan

Planområdet är tidigare inte planlagt. I öster gränsar området till detaljplan Öster Mälarsstrand, etapp 1 (MUAB), Dp 1645 och i väster till detaljplan för Kv. Notudden, båtuppläggning mm. Dp 1281.

### Planuppdrag

Vid byggnadsnämndens sammanträde i april 2009 fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta denna detaljplan.

### Bostadsförsörjningsprogram

Området är upptaget i Kommunalt Bostadsstrategiskt Program för 2010-2012 med 250 lägenheter under perioden och med byggstart 2011.

### Strandskydd

Hela planområdet omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken (MB), utom den del vid Mälarparken som ligger mer än 300 meter från Mälaren.

Vid framtagandet av Översiktsplanen för Centrala Mälarsanden, konstaterades efter samråd med länsstyrelsen, att strandskyddet inte kunde hävas genom ett generellt beslut, utan prövning av detta skulle ske gentemot MB 7 kap 18 §, i samband med att nya detaljplaner tas fram för området. Se under rubrik Upphävande av strandskydd på sid. 11.

## Behovsbedömning av betydande miljöpåverkan

Planens genomförande bedöms kunna ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §.

Vid behovsbedömningen har tagits hänsyn till projektets storlek och omfattning, med ca 600 lägenheter inom ett 24 ha stort planområde, i kombination med läget intill Mälaren. Marken består till stora delar av uppfylld mark och hårdgjorda ytor som är kvar från tidigare verksamhet vid ångkraftverket.

I området kommer att finnas kvar båtanknutna verksamheter i mindre skala, samt en stor båtmarina vilken föreslås utvidgas med en ny båtpir och fler bryggplatser.

Planförslaget bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids, eller att kulturarvet eller speciella särdrag i naturen påverkas.

En miljökonsekvensbeskrivning för hela det framtida utbyggnadsområdet Öster Mälarstrand, har upprättats av SWECO VIAK, 2007-06-13. Som en bilaga till denna övergripande MKB har gjorts en kompletterande redovisning och bedömning av den betydande miljöpåverkan för den nu aktuella detaljplanen. En sammanfattning av denna kompletterande MKB (SWECO Environment AB, 2009-11-19) finns under avsnittet Planens konsekvenser, på sid 14. Den miljöspekt som behandlas i denna är; naturmiljön (ett bestånd av gamla ekar). markförhållanden med markföroreningar, strandskydd, utbyggnad av en betongpir i småbåtshamnen, samt buller.

För planen görs även en kortfattad beskrivning av planens konsekvenser, med hjälp av Hållbarhetsfyran för platsen och miljön, se sid 15.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark och vegetation

Markanvändningen inom planområdet är idag i huvudsak båtanknuten, med olika byggnader för båtserviceverksamhet och båthus, båtuppläggning, kajer, samt pirar och båtbryggor. Marken består här av uppfylld mark som hårdgjorts med grus och asfalt.

Notuddsparken har stora naturvärden som främst är knuten till de stora ekarna och undervegetation av hassel. Här finns också ett strandparti vid Mälaren där strandskogen består av en alsumpskog (med inslag av björk och hägg). Detta tillsammans med träspånger genom den sankta marken, ger området en spännande karaktär,

Norr om Notuddsparken finns ett tjugotal stora ekar, varav hälften bedöms vara av stort värde. Planens utformning innebär att 8 av dessa kan behållas. Se vidare planens MKB.

### Risk för översvämningar

Normalvattenståndet i Mälaren är + 0,83 (RH 2000). Ny bebyggelse skall konstrueras så att den klarar angivna nivåer för översvämningrisk, 1,5 m över normalvattenståndet, vilket innebär en nivå på + 2,33. Detta uppfylls för den föreslagna bebyggelsen i detaljplanen. De mindre byggnaderna vid Lasse Färnlöfs plats ligger lägst och föreslås ha en golvhöjd på ca + 2,80.

### Geotekniska förhållanden

Stora delar av planområdet är belägen på gammal sjöbotten, som har fyllts upp med olika fyllnadsmaterial. Fyllning med bergmassor förekommer lokalt. I sydöstra delen av planområdet har aska deponerats från verksamheten vid ångkraftverket. Lagret med kolaska varierar från 0,5 till 4 meter. Under fyllnadslagren består grunden till stor del av lerlager som varierar i tjocklek mellan 1 till 7 m. Djupet till fast berg är 3 till 11 m. Grundvattnet ligger på mellan 0,6 till 1,2 meter under markytan.

Med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna, föreslås att byggnaderna grundläggs på stödpålar. Uppfyllnader över nuvarande marknivåer medför marksättningar och bör därför minimeras.

Notuddsparken består av fast mark som höjer sig 3-5 meter över omgivningen.

### Markförhållanden och markföroreningar

Markförhållanden och föroreningssituationen beskrivs ingående i planens övergripande MKB (2007). Sedan dess har planområdet delvis sanerats. Södra delen av planområdet och det gamla cisternområdet är sanerat enligt platsspecifika riktvärden för Centrala Mälarstranden. Övriga delar av planområdet kommer att saneras för att klara platsspecifika riktvärden för avsedd markanvändning. Inga nya uppgifter om föroreningar har tillkommit. Se vidare planens MKB.

### Radon

Undersökningar från närliggande områden visar att marken klassas som i huvudsak lågradonmark, men även normalradonmark i några punkter. Radonundersökningar bör utföras av respektive byggherre.

### Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

### Service

*Offentlig service.* Närmaste förskolor finns vid Björnövägen, 300-400 m från planområdet och på olika platser i Viksäng. Närmaste skola är Waldorfskolan, åk 1-9, vid Regattavägen (ca 400 m), Viksängsskolan, åk 7-9 (ca 500 m), Kunskapsskolan, åk 6-9, vid Ångkraftverket (ca 600 m), samt Storängsskolan, åk 1-6, (ca 700 m). En viktig mötesplats i området är Viksängskyrkan, med församlingshemmet Arken.

Planläggning ska påbörjas för en ny förskola/skola i anslutning till detta planområde.

*Kommersiell service* finns i Viksängs centrum (ca 600 m från planområdet), med livsmedelsbutik, uttagsautomat, bank, apotek, restaurang, familjeläkarmottagning m.m. Livsmedelsbutiker finns också vid Mälarparksmotet (ca 400 m) och vid Viksängsgatan (ca 500 m).

### Kollektivtrafik

Busslinje 10 trafikerar Björnövägen (300-400 m från planområdet) på vardagar. Linje 15 trafikerar Kaserngatan (500 m) på vardagar med tätare trafik. På helger förlängs denna linje från Talltorp och har ändhållplats i närheten av Mälarparksmotet (ca 400 m).

### Befintliga byggnader

De två byggnaderna på Notudden är en rest av de sommarvillor som uppfördes runt sekelskiftet 1900. Den norra byggnaden är uppförd 1896 i den för den tiden moderna schweitzerstilen. Exteriört är det i stort sett bara färgsättningen och tillbyggnaden av altanen som här förändrats sedan en tillbyggnad 1904. Se bild på nästa sida.

Interiört finns mycket av den ursprungliga utformningen bevarad med tapeter, takmålningar och kakelugnar. Byggnaden bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde, enligt en skrivelse från Västmanlands länsmuseum 2009-10-21. Byggnaden är i privat ägo.

Den södra byggnaden, vilken ägs av Västerås stad, är en enklare rödmålad trävilla i två plan med mansardtak.

Bebyggelsen på Notudden bedöms sammantaget ha ett sådant kulturhistoriskt värde att den omfattas av 3 kap 12 § PBL. I planen ges byggnaderna bestämmelsen *k = Värdefull bebyggelse. Byggnaderna får inte rivas och ska underhållas så att de inte förfaller. Vård och underhåll ska ske på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Underhåll ska ske med material och metoder som är anpassade till byggnadernas egenart.*



*Sommarvilla på Notudden i Schweitzerstil. Foto Ia Manbo, Västmanlands läns museum.*

Som komplement till denna planbestämmelse anger planen att byggnadskvarteret inte får delas upp i mer än två tomter.

## PLANFÖRSLAGET, BOSTADSBEBYGGELSE

### Stadsdelen Öster Mälarstrand

Exploateringsområdet Öster Mälarstrand utvecklas av Mälarstrandens Utvecklings AB (MUAB). Bolaget har i samband med den förra detaljplanen illustrerat en framtida utveckling av området, se nästa sida. Området föreslogs då delas upp i fem olika detaljplaner och översiktligt bedöms att det sammanlagt kan inrymma ca 2400-2800 lägenheter. Avtalet mellan Västerås stad och MUAB innebär att JM AB och Peab Bostad AB får hälften av byggrätterna inom området och att Västerås stad fördelar den andra hälften av byggrätterna på övriga aktörer på bostadsmarknaden.



*Övergripande illustrationsplan Archus Arkitekter/Nivå landskapsarkitektur AB. Observera att illustrationen för denna detaljplan (ettapp 2) har ändrats.*

## Planområdet

Inom området planeras för ca 600 lägenheter i fem stora bostadskvarter som kan delas upp i flera mindre fastigheter och exploateringsenheter. Sammanlagt ger planen byggrätter motsvarande ca 67 000 kvm bruttoarea (ljus BTA). Byggrätten för yta under mark motsvarar ca 26 000 kvm BTA.

De olika bostadskvarteren har ett varierat innehåll; 4 punkthus i bakgrunden mot Mälarparken, en hög profilbyggnad vid vattnet, lamellhus med 4 till 6 våningar kring gemensamma bostadsgårdar, samt ett tiotal radhus. Detta bedöms ge förutsättningar för den variation av hustyper, lägenhetsstorlekar och familjekonstellationer som eftersträvas. Dessutom ger planen möjligheter att integrera gruppboenden och äldreboenden valfritt inom bebyggelsen. Planen möjliggör inslag av verksamhetslokaler i bottenvåningarna i några kvarter, men målsättningen är att service i huvudsak koncentreras till Lasse Färnlöfs plats. Det norra befintliga huset i Notuddsparken ges byggrätt för bostad och kontor, och det södra för bostad, kontor och förskola.

## Stadsbyggnadsidé

Planförslaget lägger stor vikt på att skapa attraktiva miljöer och lägenheter med höga boendekvaliteter i stadsnära läge. Planutformningen erbjuder möjligheter till en varierad och identitetsstark bebyggelse med sjöutsikt och naturnära samband.



*Perspektiv över planområdet som visar stadsbyggnadsidén. Aros Arkitekter AB.*

Kvarteren öppnar sig i en lätt solfjädersform ner mot vattnet. Idén om kvarterstaden lever kvar men i en friare form och med omväxlande gestaltning. Lamellhus ligger kring öppna gårdsrum och bildar mindre kvarter och punkthus betonar vissa lägen. Stadsradhus möter naturmark. Bebyggelsens utbredning och volymer medger en variation i samklang med fasadutformning och gårdsrum i en modern och trivsam gestalt. Husens fria gavlar gestaltas som framsidor. Fasader mot Öster Mälärstrands allé utformas med sockelvåning i avvikande kulör. Gårdar färgsätts företrädevis i ljusa kulörer och, där så är lämpligt, i starkare kulör.

Sjöutsikt, kontakt med den omgivande parken och rörelser mot vattnet har prioriterats i planarbetet vid utformning av kvarter, gårdar och byggnader i plan och höjd. En bärande tanke har varit det centrala parkrummet som leder genom bebyggelsen från Mälarparken ner mot Mälaren. Det ändrar utefter sin sträckning karaktär från det stadsmässiga till mer naturligt. I det nedre parkrummet sparas befintliga ekar som skapar volym åt parken och är viktiga ur ett upplevelsemässigt och historiskt perspektiv. Parkstråk och utblickar ger intressanta rörelser genom området.

I områdets inre del mot Mälarparkens höjd inpassas fyra höga punkthus som tar tag i sluttningen och ger utblickar mot Mälaren och staden. Det är tänkt att byggnaderna ska utformas med en gemensam grammatik men med individuella variationer. De uppbyggda gårdarna integreras med Mälarparken och dess höga naturvärden.

Radhusen ges en stadslig karaktär. De ligger mycket sjönära och attraktivt vid en naturskön plats som integreras med Notuddsparken.

Vid vattnet finns ett högt hus som ett identitetsskapande och orienterande landmärke, placerat vid centrumtorget och där Öster Mälärstrands allé skarpt byter riktning. Byggnaden är framflyttad mot torget i gaturummet och bildar med övriga torgbyggnader torgets rumslighet och riktning. Placeringen accentuerar stadsdelen och ger möjlighet till många attraktiva lägenheter i allra bästa läge.



*Bilden visar Lasse Färnlöfs plats från vatten, med den höga profilbyggnaden i fonden. Aros Arkitekter AB.*

### Lasse Färnlöfs plats

Platsen är stadsdelens publika mötesplats och centrum med omgivande torgbyggnader för butiker, kontor, föreningslokaler och olika servicefunktioner. Torget bildar ett stadsrum som öppnar sig mot Mälaren i fonden av Öster Mälärstrands allé. Torgytan sluttar svagt mot vattnet och får sin förlängning ut i vattnet med en träbrygga. Bilden på nästa sida, visar att torget kan möbleras för caféer och restauranger. Platsen är lämplig för någon form av offentlig konst.

## Båtpirer, bryggor och båtplatser

I torgets förlängning sträcker sig de befintliga båtpirerna ut i Mälaren. Planen ger möjlighet att bygga fler båtpirer och därmed skapa fler båtplatser. Planillustrationen visar också en möjlighet att skapa utsiktsplattformar längs ut mot Mälaren. Möjligheterna att angöra båtpiren med Elbafärjan och andra passagerarbåtar utreds för tillfället.



*Bilden visar Lasse Färnlöfs plats från vatten från sydost. Aros Arkitekter AB.*

Hela området för befintliga och nya båtpirer och båtplatser har i planen getts beteckningen WV1 = Småbåtshamn, med tillägget att detta ej är för bostadsändamål. Båtplatser upplåts enligt sedvanliga hyresavtal med Kultur-, idrotts-, och fritidsnämnden.

Fyrskippet Svenska Björn, som är förlagt inom planområde, har i planen getts beteckningen WV2 = Hamn, fyrskipp.

## Gatumiljöer

Öster Mälarstrands allé löper i genom planområdet som en ”grön tråd”, i form av en trädplanterad boulevard med tre rader träd. Då den passerar det centrala parkrummet integreras gatan med parkstråkets torgyta i höjd och beläggning. Övriga gator har trädplanteringar med kantstensparkering. Byggnaderna har en meter förhöjd sockel och förgårdsmark längs fasaderna mot trottoarerna. Se även illustration på sidan 10.

Allmänhetens tillgänglighet till gång- och cykelbanorna längs Öster Mälarstrands allé (och Mälarparksvägen) säkerställs i planen med x-områden.

## Namnsättning – se planillustration

Huvudgatan genom planområdet heter Öster Mälarstrands allé och infartsgatan förbi Viksängskyrkan heter Mälarparksvägen. Parkområdet vid Notudden har tidigare getts namnet Notuddsparken.

För torget vid vattnet föreslås nu namnet Lasse Färnlöfs plats.

För de nya gatorna i planområdet föreslås namnen Spinnakergatan och Genuagatan.

De nya bostadskvarteren har tidigare getts namnen Focken, Genuan, Spinnakern, Bommen och Skotet.

Kvarteret med de två husen på Notudden har getts namnet Notudden.



## Bostadsgårdar

Gårdarna är liksom sockelvåningarna upphöjda över gatunivåerna med ca en meter. Gårdarna är i nivå med husens bottenvåningar och nås från trapphus, utvändiga trappor och ramper. Mindre murar och planteringar skapar rumslighet mellan gård och gata. Planen föreskriver att bostadsgårdar ska vara nåbara från omgivande gator, samt ha plats för lek och samvaro.



*Bilden visar förhållandet mellan gård och gata. Gården är tillgänglig via en trappa till det upphöjda gårdsbjälklaget. Bild; Aros Arkitekter AB*

## Parker

I anslutning till Mälaren ligger Notuddsparken som är ett vackert naturområde, med ett bestånd av gamla ekar och ett strandparti med våtmarkskaraktär. De stora ekarna ska i framtiden friställas så att de blir solbelysta, men undervegetationen (bl.a. hassel) ska gallras varsamt. I de våta partierna blir det en mer vildvuxen karaktär. Gamla kulturlämningar som husgrunder, bersåer ska lyftas fram och stigar och grillplatser ska anläggas. Väster om bebyggelsen anläggs en helt ny aktivitetspark för lek och spontanidrott, där planillustrationen bland annat visar en bollplan. Parken förbinder Mälarparken med Notudden och får genom ekplanteringar också en viktig roll som spridningskorridor för rödlistade arter (lavar och vedlevande insikter) mellan ekbestånden i dessa parker.

En bärande idé i gestaltningen av de nya bostadskvarteren är det parkstråk som sträcker sig från Mälarparken till Mälaren. I området vid radhusen vidgar sig parkstråket kring en samling befintliga vackra ekar som sparas.

Se bild på nästa sida.



*Bilden visar parkområdet genom de nya bostadskvarteren, med den höga profilbyggnaden i bakgrunden och radhusen till höger. Aros Arkitekter AB.*

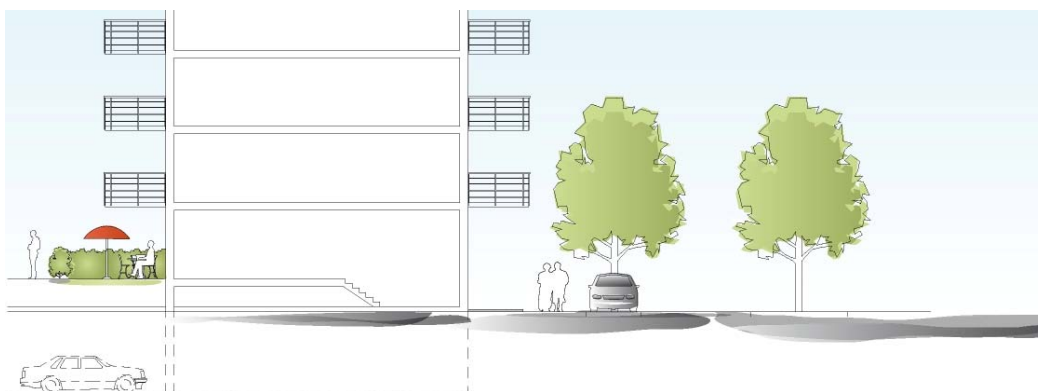
### Angöring och parkering

Planområdet angörs ifrån två håll via Öster Mälarstrands allé, samt via Mälarparksvägen förbi Viksängskyrkan. Gatunätet inom planområdet består i huvudsak av allmänna gator. En kvartersväg angör kvarteren (bland annat radhusen) nordost om Notuddsparken via Spinnakergatan, som också är angöringsgata för de två befintliga husen i parken. De två fastigheterna tillträde säkerställs med ett servitut över gc-vägen norr om parken.

Angöring till den stora parkeringen sydväst om Notudden, för båtägare med flera, sker via Lasse Färnlöfs plats. Kajen vid vattnet är tillgänglig för biltrafik, bland annat för att båtägare ska ha möjlighet att transportera utrustning till sina båtar.

Hastigheten på gatorna inom planområdet är begränsad till 30 km/h.

Parkering för bostadskvarterens behov är löst på olika sätt; i parkeringsgarage under bostadsgårdarna inom respektive kvarter (totalt ca 70 % av platserna) och som kantstensparkering i anslutning till bostadskvarteren.



*Parkeringsdäcken ligger under bostadsgårdarna. Bild; Aros Arkitekter AB. Bilden visar också förhållandet gata – hus - gård.*

Tre parkeringar föreslås utgöra särskilda parkeringsfastigheter, dels i anslutning till bostadskvarteren vid den nya aktivitetsparken (för att klara parkeringsbehovet för dessa kvarter) och dels väster om Lasse Färnlöfs plats för att säkerställa parkeringen till planerad kommersiell service i bottenvåningen på det höga profilhuset.

Sammanlagt redovisas ca 820 parkeringsplatser inom planområdet för de ca 600 lägenheterna och för föreslagna verksamhetslokaler. Detta motsvarar drygt 1,3 platser per lägenhet, inklusive gästplatser.

Förutom dessa parkeringar finns ca 120 platser för båtägare och besökare till Lasse Färnlöfs plats, på grusplanen mellan Notuddsparken och vattnet.

### Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer och de offentliga rummen och parkerna. Alla lägenheter kommer att vara tillgängliga med hiss.

### Flexibla byggrätter

Byggrätterna inom kvarteren anges på plankartan för respektive illustrerad byggnadskropp som en ”byggruta”. På plankartan är denna byggruta utformad med marginal för att ge flexibilitet vid den kommande projekteringen, för antal lägenheter per trapphus och för olika lägenhetsstorlekar. Den formella byggrätten anger hur stor byggnadsarea (e= 000 kvm) som får bebyggas inom byggrutan. För några byggnadskroppar är byggrutan betydligt större än den angivna byggrätten (ex. 13-våningshusen), medan byggrutan för 16-våningshuset har mycket små marginaler, för att här mer tydligt styra den illustrerade önskade utformningen. Generellt kommer de flesta husen bli smalare än vad den byggbara rutan anger på kartan.

Den sammanlagda byggrätten för en byggnad är således den tillåtna byggnadsarean gånger angivet våningstal. När alla angivna byggrätter summeras ger detta den totala byggrätten i detaljplanen, vilken motsvarar ca 67 000 kvm bruttoarea (ljus BTA). I ljus BTA ingår inte garage, källare, vindsförråd, miljöbod mm.

### Upphävande av strandskydd

Planområdet är idag till stora delar utfyllt och avgrusad mark som har varit och är i anspråktagen av olika båtanknutna verksamheter, verkstadslokaler, tillfälliga båthus och båtuppläggning, samt en stor båtmarina med bryggor, båtservice och parkeringar. Denna del bedöms ha begränsat värde för det rörliga friluftslivet och den biologiska mångfalden, eftersom det redan är exploaterat.

Notuddsparken har ett stort värde för det rörliga friluftslivet, eftersom där finns en lättillgänglig och tätortsnära natur- och vattenmiljö. Betydande värden finns också med avseende på biologisk mångfald, vilket framgår av naturinventeringar som redovisas i planens övergripande MKB. I Notuddsparken finns två äldre villor, där tomtmarken ägs av Västerås stad.

Det bedöms finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet, enligt 7 kap. 18 § MB för de områden som i planen är föreslagna som Byggnadskvarter, LOKALGATA, TORG och PARK, eftersom dessa områden är i anspråktagna på ett sådant sätt att de saknar betydelse för strandskyddets syfte; ytor för olika industri- och båtverksamheter, med uppställning av båtar och bilar. De är idag hårdgjorda ytor som till vissa delar är marksanerade och förberedda för exploatering. Ett upphävande av strandskyddet i denna del bedöms inte försämra allmänhetens tillgång till området, eftersom detaljplanen förbättrar möjligheten till ex. strandpromenader och ökar andelen allmänna gröna ytor betydligt.

Bland annat skapas två nya parkstråk som förbinder Mälarparken med Notuddsparken och Mälaren.

Hela stadsdelen Öster Mälarstrand, med planerade ca 2500 lägenheter, bedöms tillgodose ett för Västerås stad angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Markanvändningen har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Centrala Mälarstranden (ÖP56).

Det bedöms inte finnas särskilda skäl för ett upphävande av strandskyddet i den del som omfattar Notuddsparken (betecknas NATUR på plankartan) med dess betydelse för det rörliga friluftslivet och den biologiska mångfalden. Här föreslås att strandskyddet även fortsättningsvis ska gälla, förutom för de två befintliga husen med sina tomter. Planbestämmelsen NATUR förtydligas med texten; *"Inom området tillåts inte mindre byggnader eller andra anläggningar som kan hindra det rörliga friluftslivet"*.

Det bedöms inte heller finnas skäl att upphäva strandskyddet inom de områden som i planen motsvaras av Vattenområden; Öppet vattenområde och Småbåtshamn, samt den del av den allmänna platsmarken som är betecknad P-PLATS och KAJ. Inom område för Småbåtshamn anger planen att detta inte är till för bostadsändamål. Parkeringsplatsen mellan Notudden och vattnet behålls i planen, eftersom den bedöms vara en anläggning som tillgodoser det rörliga friluftslivet, i detta fall båtlivet.

Ansökan om upphävande av strandskyddet, med mer utvecklade motiv för att upphäva detta, görs i en särskild skrivelse till länsstyrelsen under planens utställande.

Länsstyrelsen har i oktober 2007 beslutat att upphäva strandskyddet inom hela området för den intilliggande detaljplanen Öster Mälarstrand, etapp 1, Dp 1645. Strandskyddet är också sedan tidigare upphävt inom detaljplanen för Kv. Notudden, båtuppläggning mm, Dp 1281. Denna plan omfattar bland annat resterande del av Notuddsparken.

## STÖRNINGAR

### Trafikbuller

En beräkning av trafikbuller har gjorts för hela Öster Mälarstrand och en kompletterande för denna detaljplan (ACAD International, sept. 2009), vilket beskrivs ingående i planens MKB. I denna beräknas att ca 36 lägenheter har bullervärden i fasad som överstiger 55 dB(A) ekvivalentnivå och därför behöver planeras med "tyst sida", med ljudnivåer på högst 45 dB(A). Andelen lägenheter där "tyst sida" behöver tillämpas är ca 6 % Enligt Översiktsplan för staden (ÖP 54) får ljudnivå, i undantags, uppgå till högst 50 dB(A) och detta beräknas gälla ett fåtal lägenheter. I MKB:n rekommenderas att kompletterande bullerberäkningar görs i samband med att husen projekteras.

Följande planbestämmelse har därför införts i planen;

*I det fall trafikbullret överstiger 55 dB(A) ekvivalentnivå i fasad skall minst hälften av boningsrummen placeras mot fasad utsatt för högst 45 dB(A) ekvivalent nivå per dygn.*

### Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar (PM10) och ozon enligt MB 5:1. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids.

I planens övergripande MKB bedöms att miljökvalitetsnormerna inte kommer att överskridas, även med den ökade trafiken som planen innebär. Det konstateras att bebyggelsen består av öppna och välventilerade gaturum.

### Risker

Enligt Mälardalens Brand- och räddningsförbunds (MBR) sakkunnigutlåtande, finns eller planeras inga verksamheter, inom eller utanför planområdet, som kan medföra

olycksrisker.

### Förutsättningar för räddningsingripande

#### **Framkörningstider**

Planen föreslår bostadsbebyggelse i maximalt 16 våningar, vilka bedöms motsvara grupp A-bebyggelse, enligt MBR:s beteckningar. Räddningsstyrkans framkörningstid får, enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst, inte överskrida 5 minuter till sådan bebyggelse. Fastställd tidsram överskrids inte.

#### **Brandvattenförsörjning**

Planområdet ska enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 m. Närmaste befintliga brandposter finns på Mälarparksvägen och Bogvägen, i direkt anslutning till, respektive 300 m från planområdet. För att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning inom planområdet bör uttagsposter anläggas i planområdet med sammanlagd flödeskapacitet på minst 1200 liter/minut och med maximalt avstånd på 150 m.

### TEKNISK FÖRSÖRJNING

#### **Vatten och avlopp, dagvatten**

Planerad bebyggelse ansluts till befintliga försörjningssystem, liksom de befintliga husen på Notudden. Avloppsvatten bedöms kunna anslutas till befintlig avloppsledning utan att pumpas.

Brandposter skall anläggas enligt MBR:s riktlinjer, enligt avsnittet ovan.

En stor del av dagvattnet från tak, gårdar, husdränering och hårdgjorda ytor avleds till Mälaren via dagvattenbrunnar och självfallsledningar. Möjligheterna till avledning av dagvatten till grönytor, dels från grönstråket i planområdets norr del och vidare ”runt” Notudden och dels till det gröna stråket mellan bostadsgårdarna, ska utredas vidare under planarbetet och kommande detaljprojektering. Nedsmutsat dagvatten från Öster Mälstrarands allé avleds till den gröna mittremsan, där det fördröjs och i viss mån renas genom avledning till gatans gröna mittremsa.

Schaktning för ledningar ska minimeras med hänsyn till föroreningar i marken.

#### **Uppvärmning och energihushållning**

Den nya bebyggelsen planeras att värmas upp med fjärrvärme. En kortare sträcka av en befintlig fjärrvärmeledning måste flyttas.

Västerås stad har som mål att nya byggnader ska uppföras enligt principerna för lågenergihus. Enligt beslut Kommunfullmäktige är följande nivåer de högst tillåtna för att definieras som lågenergihus i Västerås;

För bostäder som uppvärms på annat sätt än elvärme (ex. fjärrvärme), är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 75 kWh/m<sup>2</sup>/år. För verksamhetslokaler är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 70 kWh/m<sup>2</sup>/år.

Pågående byggnationer av bostäder i den första detaljplanen uppges klara dessa krav.

Byggnaders utformning får inte hindra montering av solfångare eller solceller.

#### **EI**

För att klara elförsörjningen till den nya bebyggelsen måste en ny nätstation byggas. En särskild tomt för denna förslås strax norr om Genuagatan.

Tele, bredband mm

Fastigheterna förbereds för anslutning till data, tele, TV etc. Stadsnätet finns i området.

#### Avfall

Fastighetsnära avfallshantering för källsorterat hushållsavfall, samt avfall med producentansvar, förutses ske i särskilda utrymmen i bostadshusens bottenvåningar. Dessa utrymmen ska utformas enligt Renhållningsverkets rekommendationer. Grovavfall och farligt avfall kan lämnas vid närmaste Återbruk, vid Malmabergsgatan.

I planen anges en särskild byggrätt för en gemensam miljöbod, för kvarteren norr om Notuddsparken.

Inom båthamnen planeras särskilda miljöbodar och platser för hantering av båttoaletter.

### KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

#### Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Planens genomförande bedöms kunna ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagen, 5 kap. 18 §.

Här redovisas en sammanfattning av den MKB som upprättats för detaljplanen (SWECO 2009-11-19). Den omfattar ca 20 sidor och utgör en kompletterande bilaga till den fullständiga MKB:n för hela Öster Mälarstrand, (50 sidor, SWECO VIAK AB 2007-06-13).

Dessa handlingar kan på begäran fås från Stadsbyggnadskontoret.

#### Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning

MKB:n beskriver de specifika konsekvenser som ett genomförande av detaljplan 2 antas medföra. Konsekvenserna beskrivs med avseende på;

- Naturmiljön avseende det bestånd av ekar som finns centralt i planområdet.
- Markförhållande och markföroreningar.
- Strandskydd
- Utbyggnad av betongpiren i småbåtshamnen.
- Buller.

Planförslaget bedöms medföra *övertvägande positiva konsekvenser* för naturmiljön. Det gäller med avseende på att en del av ekarna inom planområdet bevaras. Ekarna har betydelse för bl.a. förekomsten av rödlistade arter.

Med föreslagna saneringsåtgärder bedöms markföroreningarna *inte ge några negativa konsekvenser* för människors hälsa och miljö.

Ett upphävande av strandskyddet för hela planområdet bedöms på lång sikt kunna ge *negativa konsekvenser* för allmänhetens tillgänglighet och för växt- och djurlivet. Därför föreslås att strandskyddet för naturmarken vid Notuddsparken får vara kvar.

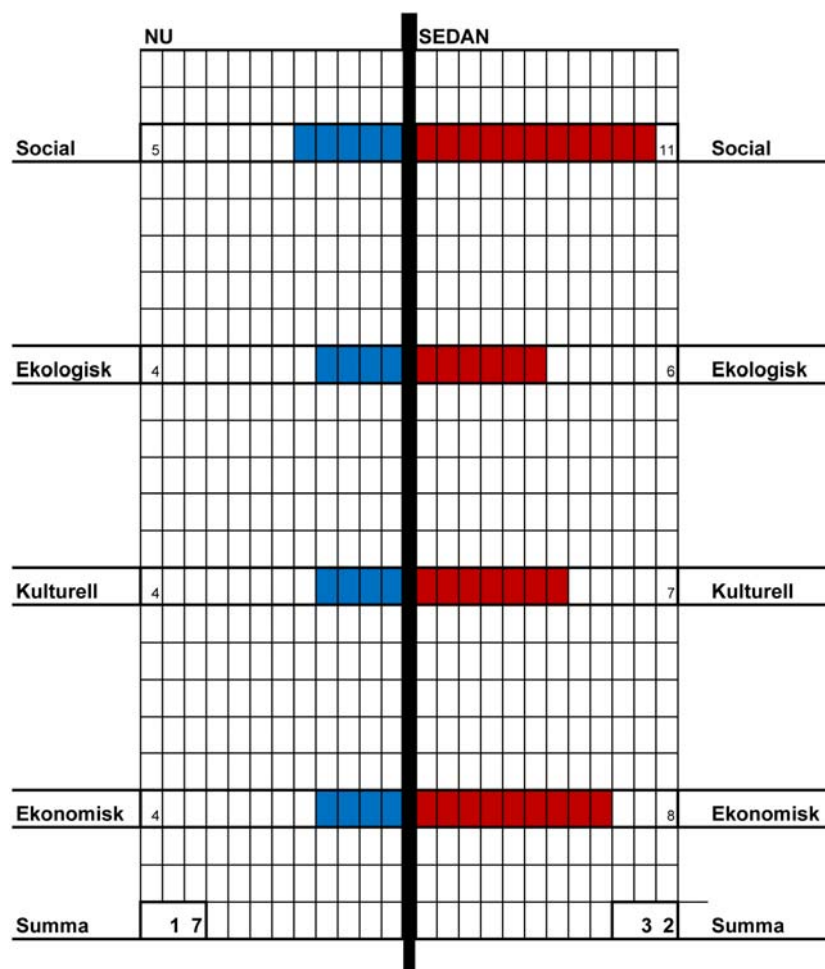
Utbyggnaden av betongpiren bedöms främst ge konsekvenser under byggskedet i form av grumling och eventuell spridning av sedimentbundna föroreningar. En särskild utredning rekommenderas för att säkerställa att påverkan på vattenmiljön minimeras.

Riktvärdena för ekvivalenta ljudnivåer bedöms kunna klaras, för en del lägenheter med omdisponering till "tyst sida". Planförslaget bedöms därför få *små konsekvenser* ur bullersynpunkt.

#### Hållbarhetsfyran för platsen och den yttre miljön

Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadskontorets verktyg för att visa om planer och projekt uppfyller målen för en god bebyggd miljö, utifrån de fyra hållbarhetsaspekterna; socialt, ekologiskt, kulturellt och ekonomiskt. Diagrammet på nästa sida visar platsens förutsätt-

ningar innan planeringen och redovisar planens inverkan på miljön, och blir på detta sätt en riktninganalys.



### Kommentarer

Diagrammet visar att planen förbättrar alla hållbarhetsaspekterna.

De *sociala värdena* ökar betydligt inom området; planen ger ökade förutsättningar för och närhet till kommersiell och offentlig service, det blir en blandning av olika typer av bostäder och det skapas lekplatser och sociala mötesplatser för olika åldersgrupper.

De *ekologiska värdena* ökar genom att exploateringsgraden är hög, samtidigt som det finns stora gröna värden som behandlas i enlighet med grönstrukturplanens intentioner., Dessutom ökar befolkningsunderlaget så att kollektivtrafiken ges bättre förutsättningar.

De *kulturella värdena* ökar genom att området förvandlas från en industrikaraktär, till ett attraktivt bostadsområde med en vacker och tillgänglig strand, torg och nya parkområden. De kulturhistoriskt intressanta bostadshusen på Notudden ges varsamhetsbestämmelser och blir en kulturbärare tillsammans med Notudden. Småbåtshamnen lever kvar och de få rester av det som idag finns kvar av den gamla industrimiljön, som den gamla cisternringen med sina stora ekar behålls.

De *ekonomiska värdena* ökar genom att många bostäder byggs med närhet till och utsikt över Mälaren, samt att den byggbara marken är optimalt utnyttjad.

Den sammanlagda poängsumman för de sociala, ekologiska, kulturell och ekonomiska värdena är 17 idag och ökar till 32 när planen är genomförd.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har bedrivits av en projektgrupp med representanter för staden och Mälarstrandens Utvecklings AB (MUAB); Hans Larsson (planansvarig), Anna Paterek och Anders Brunzell (Sbk), Kim Tatti (Fk), Tim Parksjö (Lmf), Paula Krumlinde (TNS) Inger Karlsson (Mhf), Jan Melander (KIF-staben), Karl-Gunnar Andersson (Mälarenergi), Stefan Jönsson (MUAB), Anders Rastin (JM AB) och Thomas Rylander (Peab Bostad AB)

Medverkande konsulter har varit Jan-Ove Fogelberg och Charlotte Larsson (Aros Arkitekter AB), vilka har utformat föreslagen bebyggelse, planillustrationen, samt olika illustrationer. MKB:n har gjorts av SWECO med Jennie Brundin som ansvarig.

### Stadsbyggnadskontoret

Hans Larsson

Lennart Gustafsson