



PLANKARTA

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att möjliggöra utveckling av ett funktionsblandat område på Finnslätten (med bostäder, kontor, centrumverksamhet, skola med tillhörande skolgård, hotell och parkering) inom fastigheten Effekten 5. Gestaltningen av den nya bebyggelsen ska ta utgångspunkt i den kontext som de placeras sig i. De befintliga industribyggnaderna i tegel samt områdets industriella och grönskande karaktär är viktiga utgångspunkter vid omvandling av platsen. Delar av Fredholmogatan föreslås bli allmän plats gata samt får en ny utformning. Planen ska följa intentionerna för planprogram för stadsutveckling Finnslätten (PP37).

Information

Detaljplanen hanteras enligt Plan- och bygglagen 2010:900 och planläggs med utökat förfarande. Detaljplanen är framtagen med planbestämmelsekatalogen som började gälla 14 oktober 2021. Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft. Planen ska bidra till att uppfylla Planprogram för Stadsutveckling Finnslätten (pp37)



ÖVERSIKTSKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA
- GCVÄG
- NATUR

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum
- E Transformatorstation
- E₁ Datakommunikation
- K Kontor
- O Hotell
- P Parkering
- P₁ Parkeringsgarage under mark
- R Idrottsplats
- S Skola
- Z Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

plantering. Det ska finnas ytor av vegetation som möjliggör för infiltration av dagvattnet såsom t.ex. infiltrationsytor i form av träd i skelettfjordar, växtbäddar eller motsvarande.

Ändrad lovplikt

- a. Marklov krävs inte för schaktning eller fyllning inom allmän plats GATA.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

- Marken får inte förses med byggnad bortsett från underjordisk byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad bortsett från underjordisk byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h. Högsta nockhöjd är 77 meter över angivet nolplan
- h. Högsta nockhöjd är 70 meter över angivet nolplan
- h. Högsta nockhöjd är 61 meter över angivet nolplan
- h. Högsta nockhöjd är 67 meter över angivet nolplan
- h. Högsta nockhöjd är 64 meter över angivet nolplan
- h. Högsta nockhöjd är 55 meter över angivet nolplan
- h. Högsta nockhöjd är 58 meter över angivet nolplan
- h. Högsta nockhöjd är 65 meter över angivet nolplan
- h. Högsta nockhöjd är 59 meter över angivet nolplan
- h. Högsta nockhöjd är 60 meter över angivet nolplan
- h. Högsta nockhöjd är 63 meter över angivet nolplan
- h. Högsta nockhöjd är 62 meter över angivet nolplan

Markens anordnande och vegetation

- n. Marken får byggas under med garage och planteras. Biparkering ovan mark medges ej.
- n. Marken inom egenskapsområdet får inte användas för bilparkering, med undantag från parkering för rörelsehindrade får finnas.
- n. Gårdsytan ska innehålla ytor för rekreation, lek och vegetation. Minst tre träd ska planteras. Det ska finnas ytor av vegetation som möjliggör för infiltration av dagvattnet såsom t.ex. infiltrationsytor i form av träd i skelettfjordar, växtbäddar eller motsvarande.
- n. Vid uppförande av förskola och grundskola ska en sammanhållen skolgård i proportion till antal elever finnas inom användningsområdet (n₁ och g₁ får ej kombineras).
- n. Det ska finnas ytor för infiltration av dagvattnet inom användningsområdet såsom t.ex. infiltrationsytor i form av träd i skelettfjordar, växtbäddar eller motsvarande.
- n. Vid uppförande av bostäder, centrumverksamhet, kontor och verksamheter ska en sammanhållen yta med vegetation, trädplanteringar, sittplatser och lekutrustning finnas inom användningsområdet.
- n. Naturkaraktär ska bevaras inom egenskapsområdet, med undantag för uppförande av bullerskydd.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g. Markreservat för gemensamhetsanläggning.
- g. Markreservat för gemensamhetsanläggning för en sammanhållen yta med vegetation, trädplanteringar, sittplatser och lekutrustning ska finnas vid uppförande av bostäder, centrumverksamhet, kontor och verksamheter inom användningsområdet (g₁ och n₁ får ej kombineras).

Skydd mot störningar

- m. Vid uppförande av förskola och grundskola ska skolgård utformas så att den klarar riktvärdet för trafikbuller. Bullerskydd med högsta höjd om 4 meter mot Osterleden ska uppföras inom användningsområdet.
- m. I de fall den beräknade fasadnivån för trafikbuller överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå men inte 65 dBA ekvivalent ljudnivå kan enkelsidiga lägenheter om max 35 m² upprättas inom användningsområdet, alternativt lägenheter där minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en skyddad sida som inte överskrider riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. När den beräknade ljudnivån för trafikbuller överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå kan endast lägenheter upprättas där minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en skyddad sida som inte överskrider riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.
- m. Byggnader inom användningsområdet ska utformas med följande byggnadstekniska åtgärder: - Fasader som vetter direkt mot Lugna gatan och Osterleden ska utformas med tät och obrännbart material. Fönster i fasaden får vara öppningsbara. - Utrymningsvägar placeras så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på Lugna gatan och Osterleden. - Friskluftstak ska placeras bort från riskfulla alternativ på byggnadernas tak.
- m. Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet inom egenskapsområdet ska orienteras mot en ljuddämpad sida med avseende på verksamhetsbuller (riktvärdet enligt Zon B).

Takvinkel

- o. Minsta tillåtna takvinkel är 25 grader inom användningsområdet. 10% av takytan tillåts brytas med takterrasser om deras krömmur/räcken understiger 2,5 meter under tillåten maximal nockhöjd.

Utformning

- f. Fasad på byggnadens översta våning ska utformas med stora fönster, andelen glas på våningarna ska vara betydligt större än andelen av annat material.
- f. Marken får överbyggas med planterbart bjälklag. Innergård om minst 900 m² ska finnas inom användningsområdet. Innergård ska kombineras med ljusgård. Högsta höjd ovanvåning gärdskonstruktion är +49,0 meter över angivet nolplan. Uteplatser, växthus, trapphus, krömmurar, räcken och balkonger får uppföras över denna höjd.
- f. Nya byggnadsvolymer inom användningsområdet ska utformas så att det framgår att de utgör tillägg och ska utformas med varsamhet till områdets tegetkaraktär och arkitektoniska gestaltning, vad gäller murade plåstrar samt övriga fasaddetaljer. Nya fasaders utseende ska ges en förstärkt vertikal och horisontell utformning. Nya fasader ska byta karaktär och detaljering vid byte i byggnadshöjd.
- f. Balkong ska vara inglassad och ha en lägsta frihöjd om 3,5 meter ovanför marknivå och får max kraga ut 1,5 meter från fasad. Balkonger får ej kraga ut utanför egenskapsgräns.
- f. Flåkrum, hisschakt, krömmurar och räcken vid takterrasser inom användningsområdet får sticka upp ovanför angiven högsta nockhöjd. Flåkrum ska vara indragna minst 1,5 meter från fasadiv. Hisschakt vid fasadiv ska döljas av krömmur.
- f. Fasad vid trapphus ska utformas med stora fönster mot gemensamhetsanläggning för gatutandamål, andelen glas ska vara betydligt större än andelen av annat material.
- f. Fasad på våning 1 och 2 ska inom användningsområdet markeras och utformas i huvudsak av tegel och väl gestaltade entréer mot kvartersgata.
- f. Marken får överbyggas med planterbart bjälklag. Högsta höjd ovanvåning gärdskonstruktion (bjälklag samt överbyggnad) är +43,0 meter över angivet nolplan. Komplementbyggnad, uteplatser, krömmurar, räcken och balkonger får uppföras över denna höjd.
- f. Fasad på nästacion ska ges ett bearbetat arkitektoniskt och konstnärligt uttryck vad gäller materialval, mönster, kulör och detaljering.
- f. Fasad på nästacion ska ges ett bearbetat konstnärligt uttryck vad gäller mönster och kulör.
- f. Rums höjden i bottenvåning på ny byggnad ska vara minst 2,7 meter från golv till tak inom användningsområdet.
- f. Färdigt golv i ny byggnad ska ha en nivå på minst +0,2m över angränsande gator eller andra skyfallsvägar inom användningsområdet.
- f. Fasad på sockelväning ska inom användningsområdet markeras med byta av mönster, material och kulör, galler ej mot bostadsgård. Entréer ska vara väl gestaltade mot kvartersgata.
- f. Skyttar och belysning inom användningsområdet ska placeras under taklinje och får inte vara förändlig eller blinkande. Skyttar ska placeras på den byggnad som verksamheten är lokaliserad inom.
- f. Balkonger inom användningsområdet som vetter mot allmän plats gata och gemensamhetsanläggning för gatutandamål ska ha en lägsta fri höjd om 3,5 meter ovanför marknivå och får max kraga ut 1,5 meter från fasad.

Utnyttjandegrad

- e. Största bruttoarea är 12100 m² inom användningsområdet.
- e. Största bruttoarea är 14700 m² inom egenskapsområdet.
- e. Största bruttoarea är 17600 m² inom användningsområdet. Utöver angiven största bruttoarea får inglassad balkong, uteplatser, komplementbyggnad samt parkeringsgarage uppföras.
- e. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 20 % av egenskapsområdets yta.
- e. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 20 % av egenskapsområdets yta.
- e. Största tillåtna byggnadsarea inom egenskapsområdet för komplementbyggnader är 50 m².
- e. Största tillåtna byggnadsarea inom egenskapsområdet för komplementbyggnader är 100 m².
- e. Största tillåtna byggnadsarea för skola inom egenskapsområdet är totalt 1575 m² exklusive komplementbyggnader (e₁ får ej kombineras med e₂ och e₃).
- e. Största tillåtna byggnadsarea för bostäder, kontor och centrumverksamhet inom egenskapsområdet är totalt 1000 m² exklusive komplementbyggnader (e₁ och e₂ får ej kombineras).
- e. Största tillåtna byggnadsarea för bostäder, kontor och centrumverksamhet inom egenskapsområdet är totalt 1500 m² exklusive komplementbyggnader (e₁ och e₂ får ej kombineras).
- e. Största bruttoarea är 7450 m² inom användningsområdet.

Villkor för startbesked

- a. Startbesked får inte ges för bostäder inom egenskapsområdet förrän påbyggnad av norra delen av byggnad 398 (område med användning CKO.P) uppförts till en höjd av 67 meter över angivet nolplan.
- a. Startbesked får inte ges för bostäder inom egenskapsområdet förrän påbyggnad av norra delen av byggnad 398 (område med användning CKO.P) uppförts till en höjd av 58 meter över angivet nolplan.
- a. Startbesked får inte ges för bostäder inom egenskapsområdet förrän påbyggnad av norra delen av byggnad 398 (område med användning CKO.P) uppförts till en höjd av 61 meter över angivet nolplan.

Ändrad lovplikt

- a. Marklov krävs även för fallning av träd med en stamdiameter större än 40 cm inom egenskapsområdet. Träd får fallas om sjukdom eller säkerhetsrisk föreligger.

| | | |
|--|--|--|
| VÄSTERÅS STAD Stadsbyggnadsförvaltningen | | LAGA KRAFT Beslutsdatum Antagande 25-04-2024 BN Laga kraft 24-05-2024 BN |
| Detaljplan för Effekten 5 m.fl Finnslätten 2024-04-16 Stadsbyggnadsförvaltningen | | |
| Henric Nilsson Planarkitekt | | Afroditi Manakou Planarkitekt |
| Skala: 1:1000 A1 | | Dp 1975 |