



# Detaljplan för Hagadal 1, Annedal, Västerås Dp 1980

## PLANBESKRIVNING

16 april 2024

## SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

Samrådstitid: 6 maj – 26 maj 2024

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

Diarienummer 2019/00254

# Innehållsförteckning

VAD ÄR EN DETALJPLAN? .....	3
Planförfarande .....	3
INLEDNING .....	4
PLANFÖRSLAG .....	5
Motiv till planbestämmelser .....	5
Övergripande gestaltungsprinciper.....	6
Bebyggelse .....	8
Mark och vatten.....	9
Risker och störningar .....	10
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	14
Organisatoriska frågor .....	14
Fastighetsrättsliga frågor .....	14
Tekniska frågor .....	14
Ekonomiska frågor .....	14
Prövning enligt annan lagstiftning.....	14
KONSEKVENSER .....	15
Miljö .....	15
Riksintresse .....	15
Stadsbild och kulturmiljö .....	17
Trafik och mobilitet.....	17
FÖRUTSÄTTNINGAR .....	18
Tidigare ställningstaganden.....	18
Riksintressen .....	18
Platsanalys.....	19
Infrastruktur.....	19
Risker och störningar .....	20

## Vad är en detaljplan?

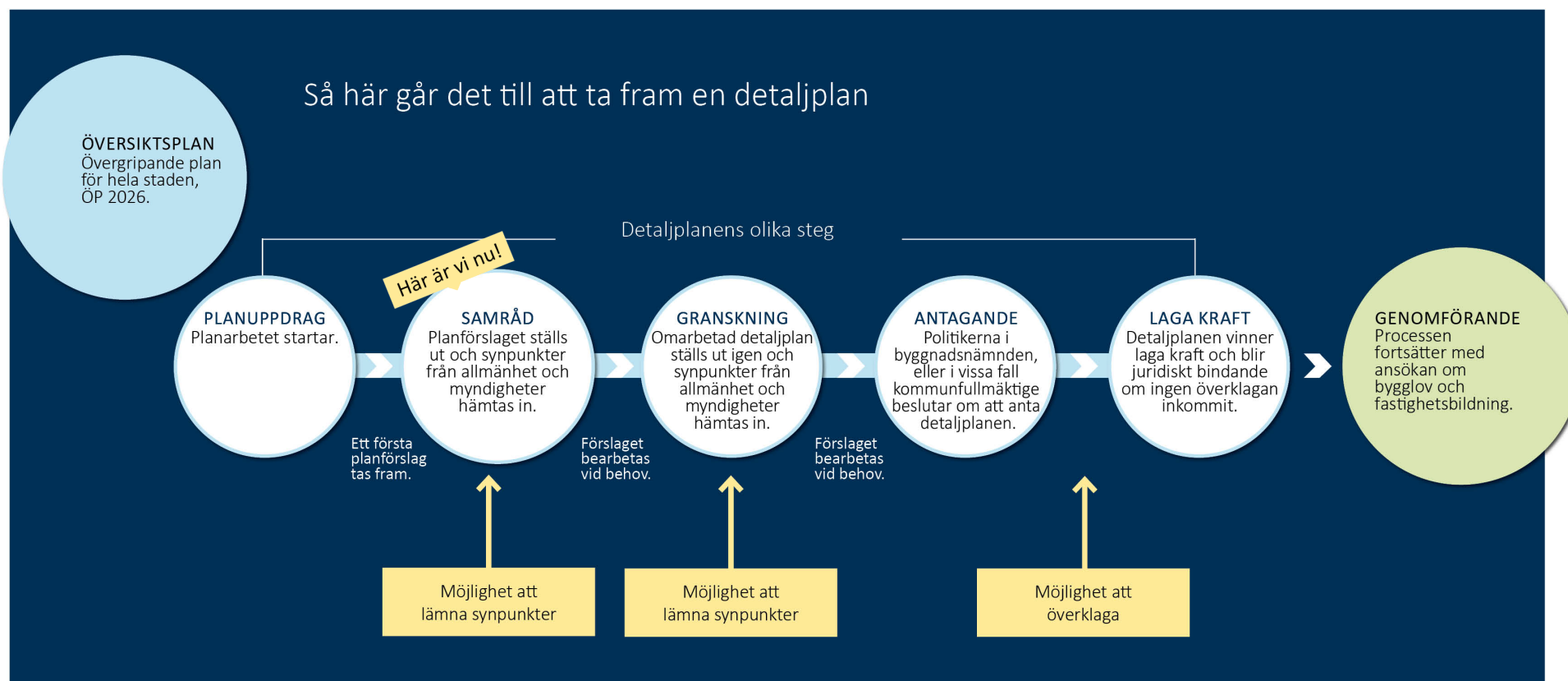
En detaljplan talar om hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område. Det kan handla om ett kvarter eller några fastigheter. En ny detaljplan görs för att ta reda på om ett område är lämpligt för en viss användning, exempelvis bostäder eller kontor. Detaljplanen består av en juridiskt bindande plankarta, och en planbeskrivning.

Detaljplaner tas fram i flera steg och beroende på planens komplexitet kan processen ha olika omfattning och ta olika lång tid. Under processen vägs

allmänna och enskilda intressen mot varandra. Samråd sker alltid med aktörer som berörs av detaljplanen. Det kan till exempel vara fastighetsägare, föreningar och olika myndigheter. Det är plan- och bygglagen, PBL, som styr arbetet med detaljplaner.

## Planförfarande

Detaljplanen planläggs med standardförfarande.



# Inledning

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett utökat antal bostäder på fastigheten Hagadal 1, samtidigt som ny bebyggelse harmonierar med befintlig kulturmiljö.

## Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör upp till 4 bostäder inom fastigheten Hagadal 1.

Detaljplanens utformning är flexibel på ett sådant sätt att andra typer av byggnation än radhus är möjliga, till exempel enbostadshus, två bostadshus och flerbostadshus. Typen av möjlig bebyggelse begränsas av andra krav såsom kulturmiljö, parkeringsnormer, bullerkrav och hisskrav med mera.

Detaljplanen begränsar storleken på framtida bebyggelse i volym och höjd för att harmoniera med befintlig kulturmiljö.

## Ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Hagadal 1 som ägs av en privatperson.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 180 månader (15 år) från att planen vinner laga kraft.

## Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning med illustrationer.
- Fastighetsförteckning

## Utredningar

- Dagvattenutredning, *Dagvattenutredning. DV Hagadal 1. VAP VA-Projekt AV*, 30 november 2023.

- Trafikbullerutredning, *Rapport A. Trafikbullerutredning DP 1980 Hagadal 1, Västerås. D0136663. efterklang*, 24 oktober 2023
- Geoteknisk undersökning, *PM Geoteknik. Projekteringsunderlag. Revidering 1. Gren Consulting AB*, 11 september 2023.
- Sol- och skuggstudie. *Hagadal 1. Archus*. 22 augusti 2023.

## Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade 26 januari 2023, att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

## Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram på uppdrag av byggnadsnämnden av planarkitekt Ulf Liljankoski och arkitekt Susanne Shahoud Malo i samarbete med kompetenser från Västerås stad och fastighetsägare.

## Läge

Detaljplaneområdet omfattar cirka 1 140 kvadratmeter mark och är beläget 1,5 kilometer från Västerås centrum i stadsdelen Annedal.

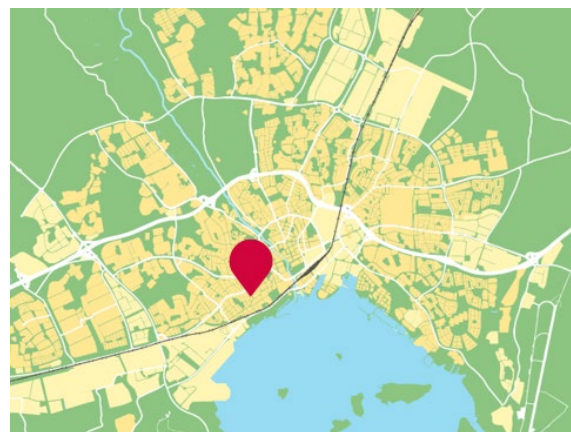


Bild 1: Planområdets läge i Västerås.

# Planförslag

## Motiv till planbestämmelser

Detaljplanen är framtagen med planbestämmelsekatalogen som började gälla 1 oktober 2020.

### Användningsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
<b>B Bostäder</b>	Planområdet är avsett för bostadsändamål.

### Egenskapsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
<b>ö<sub>1</sub> Marken får inte förses med byggnad.</b>	<p>I den västra delen av planområdet avser bestämmelsen att värna om de siktlinjer i nord-sydlig riktning, längs med Annedalsgatan, som karakteriserar befintlig kulturmiljön. Bestämmelsen reglerar även att huvudbyggnad inte ligger närmare grannfastigheten än 4,5 meter.</p> <p>I den östra och södra delen av planområdet värnar bestämmelsen om 4,5 meters avstånd till grannfastigheternas bakgårdar. Detta för att minimera skuggning och insyn, samt värna om avrinningsmöjligheter för dagvatten.</p>
<b>ö<sub>2</sub> Marken får endast förses med komplementbyggnad.</b>	I den nordvästra delen av planområdet möjliggör planbestämmelsen komplementbyggnader utanför

siktlinjerna längs med Annedalsgatan, samtidigt som huvudbyggnad inte ligger närmare grannfastigheten än 4,5 meter.

I den södra delen av planområdet möjliggör bestämmelsen en komplementbyggnad i linje med grannfastighetens komplementbyggnad.

<b>ö<sub>3</sub> Marken får endast förses med komplementbyggnad. 20 kvadratmeter får överbyggas med takterrass kopplad till bostadsbyggnad.</b>	<p>Bestämmelsen möjliggör att komplementbyggnad kan byggas i fastighetsgräns längs med Köpingsvägen. Fastigheten har behov av bullerskyddande åtgärder i fastighetsgräns längs med Köpingsvägen. Komplementbyggnad kan kombineras med bullerskyddande åtgärder såsom till exempel bullerskyddande komplementbyggnader eller bullerplank. Möjligheten att förlägga komplementbyggnader här medför att man kan värna om siktlinjerna längs med Annedalsgatan och möjliggöra lämpligare parkeringslösningar i planområdets västra del.</p> <p>För att möjliggöra en uteplats ut mot Köpingsvägen möjliggör bestämmelsen även att en uteplats kan förläggas ovanpå komplementbyggnaderna.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

s <sub>1</sub>	<b>Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.</b>	För att bostäderna ska vara lämpliga ur ett bullerperspektiv krävs det att hälften av rummen orienteras mot en ljuddämpad sida för att uppnå kraven i enlighet med förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.	bestämmelse om nockhöjd, medför bestämmelsen att byggnaden inte skiljer sig markant volymmässigt eller i exploateringsgrad från befintlig bebyggelse i området.
h <sub>1</sub>	<b>Högsta nockhöjd är 10 meter.</b>	För att värna om befintliga höjder i kulturmiljön regleras nockhöjden till 10 meter. Likaså förhindrar bestämmelsen skuggning på grannfastigheter i större omfattning än vad som kan förväntas i området utifrån befintligt byggnadsbestånds höjder.	
m <sub>1</sub>	<b>Skydd mot trafikbuller från Köpingsvägen ska uppföras.</b>	För att bostäderna ska vara lämpliga ur ett bullerperspektiv krävs det att ett skydd mot trafikbuller uppförs ut mot Köpingsvägen. Skyddet kan till exempel bestå av bullerskärm eller bullerskyddande komplementbyggnader, självständigt eller i kombination med varandra.	
b <sub>1</sub>	<b>Källare får inte finnas.</b>	Inom planområdet bedöms grundvatten ligga vid en nivå om 2–3 meter under mark. För att inte påverka grundvatten negativt får källare inte finnas. Detta då anläggande av källare kräver djupare grävschakt än 2–3 meter.	
e <sub>1</sub>	<b>Största byggnadsarea är 330 m<sup>2</sup>.</b>	Bestämmelsen värnar om befintlig kulturmiljö. I kombination med	

## Övergripande gestaltungsprinciper

I planförslaget har befintlig värdefull kulturmiljö utretts och särskilt beaktats. Värdefull kulturmiljö innebär, ur ett arkitekturteoretiskt perspektiv, inte per automatik att man inte kan bygga nytt eller i modern arkitektonisk stil inom området. De principer som ligger till grund för hur befintlig värdefull kulturmiljö påverkar den aktuella detaljplanens utformning är byggnadernas placering, volym, skala och exploateringsgrad:

1. Avvägningar avseende tillåten höjd och dess förhållande till befintlig höjd på bebyggelse som tillkommit under 1910- och 1940-talet. Byggnadernas nockhöjd begränsas till 10 meter för att ligga i linje med befintliga byggnadshöjder.
2. Byggnadernas placering i relation till gata och omkringliggande huvudbyggnader. Byggnaderna regleras så att fasaden inte ligger närmare Annedalsgatan än befintlig bebyggelse.
3. Exploateringsgrad. Gällande detaljplan medger att en fjärdedel (25%) av fastigheten bebyggs. En analys<sup>1</sup> visar på att omkringliggande bebyggelse varierar mellan en exploateringsgrad om 10% -25% av fastigheten. Denna detaljplan medger cirka 30% exploateringsgrad. Bedömningen är att 30% är en rimlig nivå utifrån dagens förutsättningar och behov, samt att exploateringsgraden medför en

<sup>1</sup> Utredning om exploateringsgrad. Detaljplan för Juliana 8.

komplettering av ny bebyggelse, utan att försvåra läsbarheten av befintlig kulturmiljö.



Bild 2: Gestaltungs-förslag för Hagadal 1. Daterat 2022-10-19. Arkitekt: Olov Gynt, White arkitekter.



Bild 3: Scenario 1. Illustration av möjlig bebyggelse. Arkitekt: Olov Gynt, White arkitekter.



Bild 4: Scenario 2. Illustration av möjlig bebyggelse. Där huskroppar förskjuts i annan riktning och förråd placeras mot Köpingsvägen för att nyttjas som bullerskydd.

## Bebyggelse

### Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör byggnation av fyra nya radhus, men begränsar inte ny bebyggelse till enbart radhus.

Detaljplanens utformning är flexibel på ett sådant sätt att andra typer av byggnation än radhus är möjliga, till exempel enbostadshus, två bostadshus och flerbostadshus.

### Gestaltungsförslag

Följande gestaltungsförslag har legat till grund för detaljplanens utformning. Detaljplanen reglerar inte dessa delar i detalj, utan reglerar enbart huvudbyggnadens volym och höjd.

Varje radhus har sin egen tomt med möjlighet till mindre trädgård på båda sidor av huset. Vid de två gavellägen breder tomten ut sig även utmed gaveln, samt en uteplats/takterrass på den främre delen av husets tak.

Gestaltungsförslaget av den nya byggnaden relaterar till karaktären från närliggande "Ganebrohallarna" (fastigheten Hedvig 1, cirka 125 meter öster om planområdet) formspråk.



Bild 5: Gestaltungsningen på närliggande fastighet Hedvig 1, "Ganebrohallarna". Kuber och rätblock med en fasad av gult tegel och den andra fasade sidan består av en putsad vit fasad. Likt föreslagen gestaltungsning på Hagadal 1 så har även dessa byggnader takterrasser. Byggår runt år 2006. Framsida ut mot Köpingsvägen.



Bild 6: Gestaltungsningen på närliggande fastighet Hedvig 1, "Ganebrohallarna". Kuber och rätblock med en fasad av gult tegel och den andra fasade sidan består av en putsad vit fasad. Likt föreslagen gestaltungsning på Hagadal 1 så har även dessa byggnader takterrasser. Byggår runt år 2006. Baksida.



## Kulturmiljö

Då planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö reglerar detaljplanen utformningen av byggnaderna på ett sådant sätt att placering, volym och skala harmonierar med och kompletterar befintlig bebyggelse.

Samtidigt finns en icke-reglerad del avseende utformning och färgsättning som möjliggör att ny bebyggelse kan utformas tidsenligt och därmed bidra till att läsbarheten av befintlig kulturmiljö blir lätt att uppfatta i relation till ny kompletterande bebyggelse.

Det finns även en flexibilitet som möjliggör att byggnadskroppen kan skjutas något i östvästlig riktning.

## Mark och vatten

### Geotekniska förhållanden

Västerås stad anser att utförda utredningar visar att området är lämpligt att bebygga.

Utförd geoteknisk utredning<sup>2</sup> har kommit fram till att inga instabila markförhållanden råder för planerad bebyggelse. Beroende på hur mycket av tomtens norra del som avses bebyggas så kan slänt utföras alternativt att stödmur nyttjas beroende på viss höjdskillnad mot omgivande mark. För tomten i övrigt, som i huvudsak är plan, gäller att norra delen av tomten har förutsättning för grundläggning med platta på mark och södra delen av tomten lämpar sig bättre för utskiftning av massor alternativt pålning om byggnad med mer än ett våningsplan skall uppföras. Goda förutsättningar råder för att bebygga tomten med en radhusbyggnad enligt föreslagen omfattning.

---

<sup>2</sup> Geoteknisk undersökning, PM Geoteknik. Projekteringsunderlag. Revidering 1. Gren Consulting AB, 11 september 2023.

<sup>3</sup> Dagvattenutredning, DV Hagadal 1. VAP VA-Projekt AV, 30 november 2023.

## Vattenområden, dagvatten och översvämning

Dagvattenutredningen<sup>3</sup> visar på att översvämningsrisker (vid både normalregn och extremregn) är möjliga att hantera inom befintlig tomt. De föreslagna lösningarna (anpassning av markhöjd, dagvattenmagasin, dagvattenbrunnar, färdigt golv-nivå och infiltration) är av konventionell art och inryms inom planområdet, samtidigt finns det en flexibilitet inom gällande planbestämmelser som möjliggör större dagvattenmagasin än för det beräknade behovet, utifall förutsättningarna skulle förändras.

Likaså visar dagvattenutredningen på att eventuella föroreningar i dagvattnet kan samlas in och omhändertas i föreslagen lösning, vilket innebär att genomförandet av detaljplanen inte kommer att försämra miljö kvalitetsnormerna för vatten.

### Cykelparkering

Västerås stads gällande riktlinjer för parkeringar, *Riktlinjer för parkering i Västerås. Version 2023-06-02*, ställer inga krav på antalet parkeringsplatser för cyklar när det gäller småhus och radhusbebyggelse. Plats för cyklar bedöms inrymmas inom varje radhus egen tomt och förråd.

Bebyggs området med flerbostadshus krävs det cirka 21,75 m<sup>2</sup> avsedd för cykelparkering. Cykelparkering kan inrymmas både i byggnad, komplementbyggnad och utomhus.

Antalet parkeringsplatser för cykel bedöms inrymmas inom fastigheten<sup>4</sup>.

### Bilparkering

Västerås stads gällande riktlinjer för parkeringar, *Riktlinjer för parkering i Västerås. Version 2023-06-02* ställer krav på 7 stycken parkeringsplatser,

<sup>4</sup> Utredning avseende krav på parkeringsplats för bil och cykel, Hagadal 1, dp 1980. 2023.

varav 1 styck av dessa är parkeringsplats för rörelsehindrade. Ytbehovet för parkeringsplats (exklusive kör- och backytor) bedöms vara cirka 100 m<sup>2</sup>.

Antalet parkeringsplatser för bil bedöms inrymmas inom fastigheten<sup>5</sup>.

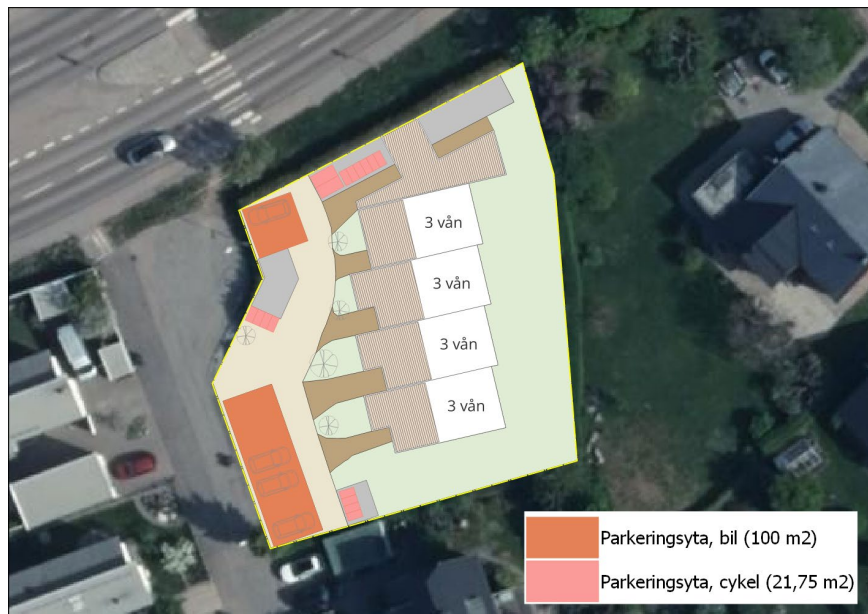


Bild 7: Inom planområdet finns det möjlighet att placera parkeringsplatser för både bil och cykel i enlighet med gällande riktlinjer. Placeringen på bilderna är enbart en analys av ytbehovet. Den slutgiltiga placeringen av parkeringsplatserna kan komma att disponeras på annat sätt än redovisat på bilden beroende på hur man väljer att placera byggnader och komplementbyggnader och övrig utformning av marken.

### Teknisk försörjning

Avfall från bostäder ska hanteras inom kvartersmark.

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och

<sup>5</sup> Utredning avseende krav på parkeringsplats för bil och cykel, Hagadal 1, dp 1980. 2023.

ombyggnation”. Inför projektering av ett avfallsutrymme och/eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

Inom planområdet har områden avsatts för både komplementbyggnader och öppna ytor där placering av avfallshantering är möjlig.

### Risker och störningar

#### Buller

Ljudnivån inom planområdet beräknas bli högre än 60 dBA ekvivalent ljudnivå för två av lägenheterna med fasad mot Köpingsvägen. Med anledning av att bostadsbyggnaden har flera våningar och ligger i nära anslutning till en relativt trafikerad led är det i detta fall inte tekniskt möjligt eller ekonomiskt rimligt att innehålla målet högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. För att ge hälften av bostadsrummen en ljudnivå under 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (nattetid 22:00-06:00) krävs ett bullerskydd parallellt med Köpingsvägen. En bullerskyddsskärm behöver vara 16,5 meter lång och mellan 1,5 och 2,4 meter över befintlig terräng, det vill säga 0,3 meter och 1,2 meter hög över höjden på befintlig vägmitt. Bullerskyddsskärm kan kombineras med bullerskyddande komplementbyggnader som placeras längs med fastighetsgränsen mot Köpingsvägen.

Gemensam uteplats kan anordnas öster om huvudbyggnaden. De boende har då tillgång till en gemensam skyddad uteplats.

Med lämpligt val av ytterväggskonstruktion och fönster och eventuella uteluftdon kan lägenheter innehålla högst 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå inomhus.

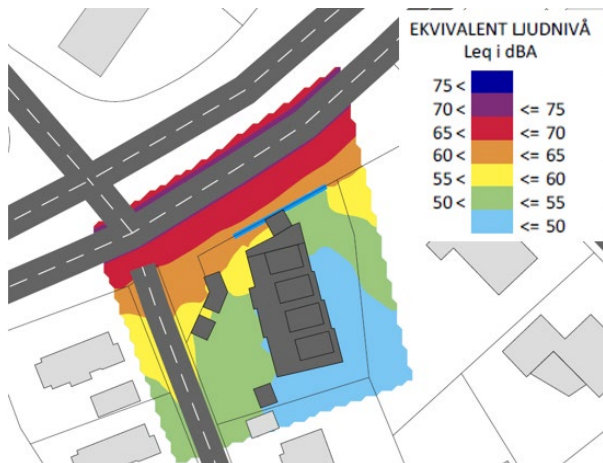


Bild 8: Trafikbuller. Situation år 2040. Ljudutbredning. Med bullerskydd.

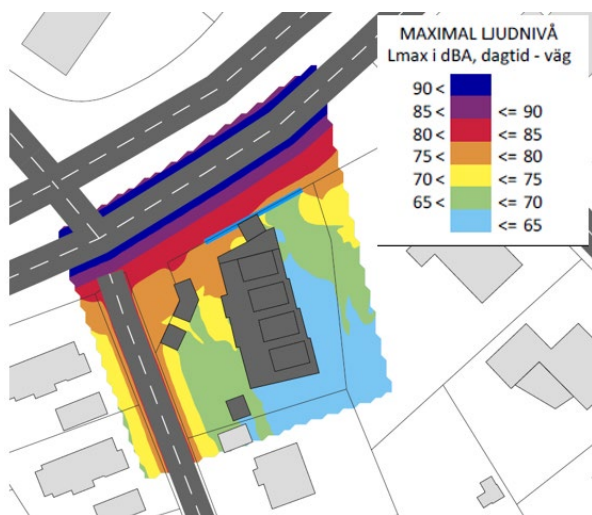


Bild 9: Trafikbuller. Situation år 2040. Ljudutbredning Med bullerskydd



Bild 10: För att skydda mot buller kan komplementbyggnader till exempel placeras längs med Köpingsvägen, samt kan huvudbyggnader närmst Köpingsvägen skjutas något österut.

## Luftföroreningar

Luftföroreningar i planområdet härstammar framför allt från den trafik som passerar på Köpingsvägen. Det aktuella området på Köpingsvägen består av ett öppet gaturum med god cirkulation av luft.

En beräkning avseende risk för försämrade miljö kvalitetsnormer för luft har utförts i SMHIs ”Verktyg för objektiv skattning med spridningsmodell”<sup>6</sup>. Halterna för NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> beräknas understiga den nedre utvärderingströskeln. Det bedöms därmed inte finnas ett behov av att genomföra en fördjupad kartläggning av halterna av NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> vid detta gaturum.

Planerad bebyggelse bedöms inte leda till försämrade luftkvalité.

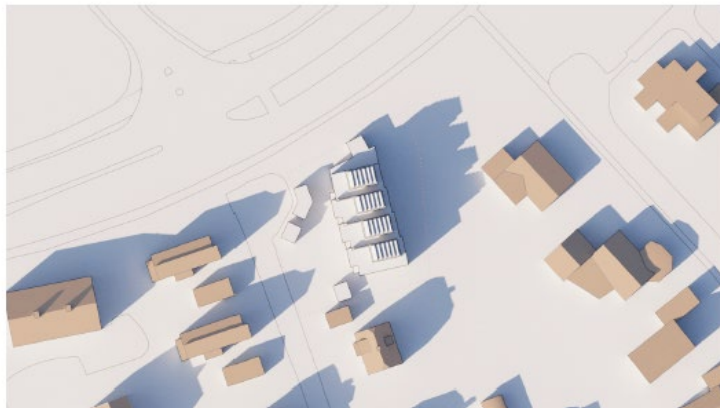
<sup>6</sup> Objektiv skattning luftmiljö med spridningsmodellering Dp 1980 Hagadal 1.

## Skugga på närliggande fastigheter

En sol- och skuggstudie har utförts. Då huvudbyggnaderna planeras bli högre än befintlig byggnad kommer skuggningen på angränsade fastigheter att öka.

Skuggning bedöms inte påverka angränsande fastigheter på ett sådant sätt att det medför en betydande olägenhet, då tillåten nockhöjd ligger i linje med befintlig bebyggelsehöjd i området. Huvudbyggnaderna regleras även så att de placeras 4,5 meter från fastighetsgränser enligt gängse praxis.

Nedan redovisas ett utdrag ur sol- och skuggstudien. För samtliga tidpunkter hänvisas till studien i sin helhet<sup>7</sup>.



kl 15.00 - 21 mars/september

Bild 11: Utdrag ur sol- och skuggstudie för Hagadal 1. Bilden visar skuggförhållande kl 15, den 21 mars och 21 september.



kl 12.00 - 21 juni

Bild 12: Utdrag ur sol- och skuggstudie för Hagadal 1. Bilden visar skuggförhållande kl 12, den 21 juni.



kl 18.00 - 21 juni

Bild 13: Utdrag ur sol- och skuggstudie för Hagadal 1. Bilden visar skuggförhållande kl 18, den 21 juni.

<sup>7</sup> Sol- och skuggstudie. Hagadal 1. Archus. 22 augusti 2023.

**Insyn på närliggande fastigheter**

Insynen bedöms inte påverka närliggande fastigheter på ett sådant sätt att det medför en betydande olägenhet, då tillåten nockhöjd ligger i linje med befintlig bebyggelsehöjd i området. Huvudbyggnaderna regleras även så att de placeras 4,5 meter från fastighetsgränser enligt gängse praxis.

# Genomförandebeskrivning

## Organisatoriska frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 180 månader (15 år) från att planen vinner laga kraft.

### Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar enbart fastigheten Hagadal 1. Detaljplanen medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser för angränsande fastigheter.

### Avtalsrättigheter

Inom planområdet finns följande ledningsrätter:

Ledningsrätt	Ändamål	Ledningshavare	Konsekvenser
19-IM1-66/1652.1	Fjärrvärmeledning mm	Mälarenergi Fjärrvärme	Föreslagen byggrätt bedöms ej påverka fjärrvärmeledningen negativt. Skulle eventuell flytt av ledningar krävas bekostas detta av exploatören.

## Tekniska frågor

### Utbyggnad kvartersmark

Exploatören utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla nödvändiga åtgärder i anslutning till allmän platsmark.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Exploatören ansvarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark.

### Prövning enligt annan lagstiftning

### Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

### 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 i Västerås stad i enlighet med 10 kapitlet 11 § miljöbalken och 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

# Konsekvenser

## Miljö

### 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 2004:675).

### Vattenområden, dagvatten och översvämning

Förslaget beräknas öka andelen hårdgjord yta. Dock bedöms inga problem uppstå avseende möjligheten att hantera dagvatten och motverka översvämningar.

### Riksintresse

Fastigheten ligger inom riksintresse för Västerås [U 24] avseende kulturmiljö.

Idag är fastigheten bebyggd med en låg enplansvilla (byggår 1975) utan större kvalitéer ur ett gestaltningsperspektiv och vars höjd inte stämmer överens med övrig bebyggelse i området. Fram till 1972 var fastigheten bebyggd med en byggnad omfattande 2 våningar och vind (cirka 10–11 meter hög). Planförslaget medför en möjlighet att komplettera området med högre arkitektoniska kvalitéer och en möjlighet att uppnå en höjd och utformning som harmonierar bättre med både befintlig ny bebyggelse och befintlig äldre bebyggelse.

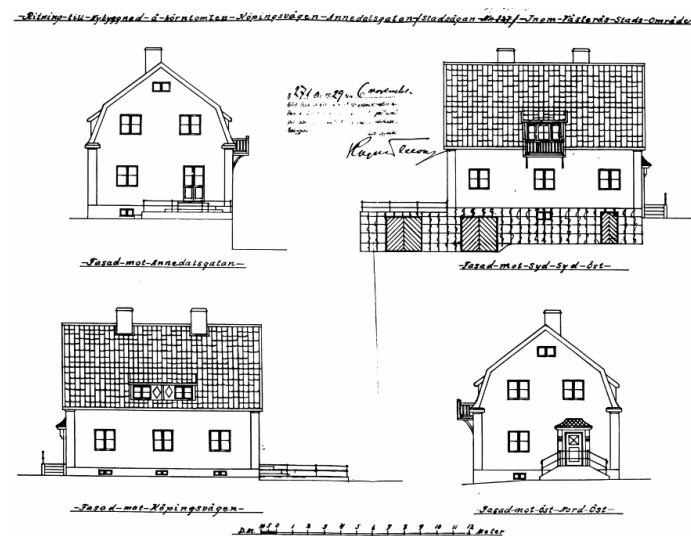


Bild 14: Tidigare byggnad på fastigheten Hagadal 1, rivn år 1972.



Bild 15: Befintlig byggnad på fastigheten Hagadal 1. Byggår 1977.



Bild 16: Ny bebyggelse på grannfastigheterna Viksberg 6 och Viksberg 2, Annedalsgatan. Mitt emot planområdet. Byggår 2008.



Bild 18: Äldre bebyggelse längs med Köpingsvägen på fastigheten Viksberg 1, cirka 50 meter väster om planområdet. Byggår cirka 1938.



Bild 17: Äldre bebyggelse längs med Köpingsvägen på fastigheten Josefina 8. Byggnaden ligger mitt emot planområdet på andra sidan Köpingsvägen, cirka 30 meter från planområdet. Byggår cirka 1920.



Bild 19: Ny bebyggelse på fastigheten Käringbacken 1, utmed Köpingsvägen, cirka 270 meter från planområdet. Byggår runt 2021.



## Stadsbild och kulturmiljö

Stadsbilden bedöms påverkas positivt. Befintliga siktlinjer längs med gaturummet behålls då ny bebyggelse förläggs i linje med äldre bebyggelse. Även stadsbildens kvalitéer förstärks då ny bebyggelse medför en återgång till de byggnadshöjder som området av tradition omfattas av.

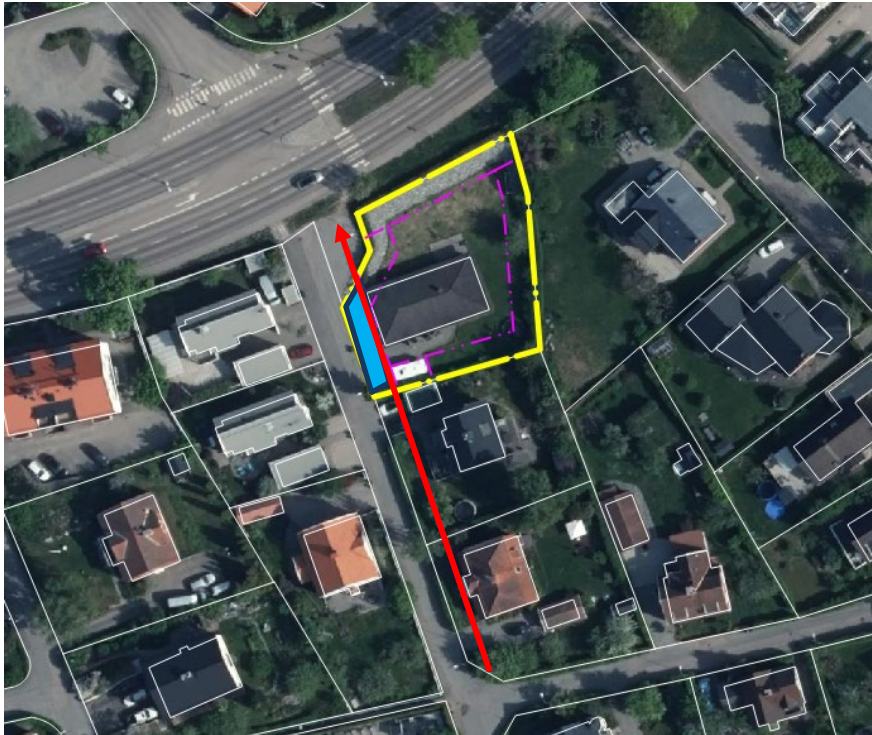


Bild 20: Siktlinjen (röd) följer befintlig siktlinje genom att följa befintliga byggnader fasadlinje. Inom blåmarkerat område får marken inte förses med byggnad.

## Trafik och mobilitet

Fastigheten kommer att inrymma fler bostäder än tidigare. Detta medför en ökad trafik till fastigheten. Trafikalstringen är dock ej av sådan omfattning att den bedöms påverka trafiksituationen negativt.

En bräkning i Trafikverkets Trafikalstringsverktyg<sup>8</sup> uppskattar antalet bilresor till 4 bilresor per dag vid nuvarande exploatering. Vid planerad exploatering beräknas antalet bilresor per dag till 8 bilresor. Detta är en ökning med 4 bilresor per dag längs med Annedalsgatan.

<sup>8</sup> Trafikverkets Trafikalstringsverktyg,  
<https://trafikalstring.ea.trafikverket.se/trafikalstring/>

# Förutsättningar

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan ”Västerås Översiktsplan 2026” (revidering antagen 2017).

Översiktsplanen anger:

- Kompletteringsbebyggelse inom hela staden.
- Bostäder för alla.
  - + planera för tillräckligt antal bostäder av god kvalitet och av varierande slag.
  - + planera för större blandning av hustyper, upplåtelseformer och prisbilder för att nå ökad valfrihet i boendet och mindre segregation.

### Detaljplaner

För fastigheten Hagadal 1 gäller idag följande detaljplan:

- Plannummer: SPL 444 J. Akt: 1980K-P1970/120, Laga kraft 1970-06-26.



Bild 21: Gällande detaljplan anger användningsbestämelsen ”Område för bostadsändamål”.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken (MB) 6 kap 3 § miljöbalken.

En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen.

Undersökningssamråd har skett med länsstyrelsen som delar Västerås stads bedömning.

### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för Västerås [U 24] med motiveringen ”Stadslandskap med stadsmiljöer präglade av medeltida strukturer, regleringen under 1600-talet, industrisamhällets stadsbyggande främst i form av industrimiljöer, bostadsområden och samhällsservice från 1880-tal – 1940-tal,

centrumområde som visar modernismens centrumomvandling från ca 1950-tal – 1970-tal samt av betydelsen som stiftsstad, skolstad och residensstad”.

I det aktuella området har bebyggelsen längs med Köpingsvägen kompletterats med moderna bebyggelse under 2000-talet. Den specifika fastigheten Hagadal 1 är idag bebyggd med en enplansvilla från 1970-talet som, i sin utformning som enplansvilla, tydligt skiljer sig från övrig befintlig bebyggelse med 2–3 våningar.

## Platsanalys

Fastigheten Hagadal 1 ligger inom ett område med en stor del bebyggelse byggd under 1910- och 1940-tal. Under 2000-talet har en förnyelse skett längs med Köpingsvägen och en ny årsring har växt fram. Likt övrig nybyggnation ligger fastigheten Hagadal 1 längs med Köpingsvägen.

Befintlig bebyggelse består av bostäder med 2–3 våningar och en höjd på cirka 10-11 meter. Stora delar av området består av villor med lummiga trädgårdstomter. Området längs med Köpingsvägen består av såväl villor som flerbostadshus byggda under såväl tidigt 1900-tal och under 2000-talet.

## Geotekniska förhållanden

Jordlagerföljden består överst av cirka 0,2–0,4 meter organisk lera på lera på morän på berg. Påträffad lera är i huvudsak en torrskorpelera och förekommer intill varierat djup uppgående till cirka 0,5–3,5 meters djup<sup>9</sup>.

Inom området har inget fritt grundvattnet påträffats. En egentlig sammanhängande grundvattenyta antas stå relativt djup, mer än ca 2–3 meter nedan nuvarande markyta inom tomten

<sup>9</sup> Geoteknisk undersökning, PM Geoteknik. Projekteringsunderlag. Revidering 1. Gren Consulting AB, 11 september 2023.

## Fornlämningar

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

## Infrastruktur

### Teknisk försörjning

Fastigheten omfattas av kommunalt verksamhetsområde för ”Vatten+Spillvatten+Dagvatten”.

Inom fastigheten Hagadal 1 finns en fjärrvärmeledning, samt ledningar med Skanova som huvudman.

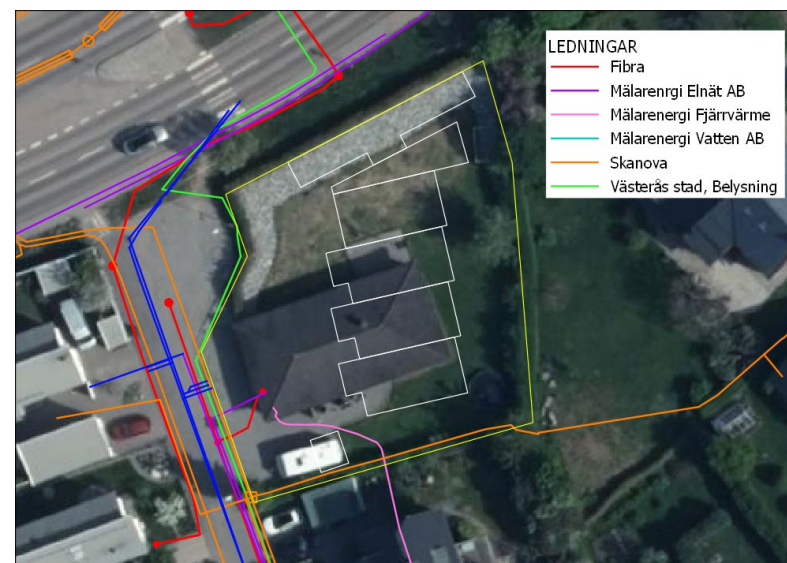


Bild 22: Inom fastigheten finns en fjärrvärmeledning (rosa symbol) som omfattas av ett avtalsservitut, samt ledningar med Skanova som huvudman (ljusorange symbol).

## Risker och störningar

### Buller

Buller i området uppkommer genom trafikbuller från Köpingsvägen. En bullerutredning har tagits fram.

### Luftföroreningar

Mätstationen vid Köpingsvägen har vid mättillfällen visat på höga halter av luftföroreningar som överstiger miljö kvalitetsnormerna. Mätstationen är dock belägen cirka 600 meter öster om planområdet. Planområdet skiljer sig från mätområdet, då planområdet omfattas av lägre byggnader och öppnare gaturum med god cirkulation av luft.

En beräkning avseende risk för försämrade miljö kvalitetsnormer för luft har utförts i SMHIs ”Verktyg för objektiv skattning med spridningsmodell”<sup>10</sup>. Halterna för NO<sub>2</sub> och PM10 beräknas understiga den nedre utvärderingströskeln. Det bedöms därmed inte finns ett behov av att genomföra en fördjupad kartläggning av halterna av NO<sub>2</sub> och PM10 vid detta gaturum.

### Skred och ras

Ingen fara för ras eller skred bedöms föreligga<sup>11</sup>.

### Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns på platsen.

### Radon

Värdena uppmätta vid radonmätningar i intilliggande byggnader pekar inte på att området har någon förhöjd risk för radon. Inget pekar på att byggnader i normal standard och modernt byggmaterial skulle medföra förhöjda risker för radon i inomhusluften. I vissa byggnader, i anslutning till planområdet, till största delen byggda under 1910- och 1940-tal överskrids riktvärdet 200

Bq/m<sup>3</sup> för inomhusluft. För de byggnader där riktvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup> överskrids, ligger värdet oftast under 400 Bq/m<sup>3</sup>.

---

<sup>10</sup> Objektiv skattning luftmiljö med spridningsmodellering Dp 1980 Hagadal 1.

<sup>11</sup> Geoteknisk undersökning, PM Geoteknik. Projekteringsunderlag. Revidering 1. Gren Consulting AB, 11 september 2023.