



VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

DP 1842



Detaljplan för Öster Mälmarstrand, etapp 4 (Parkstaden), Västerås

Lagakrafthandling, 2017-02-21, rev 2017-05-02, dnr: 2017/00071-BN213

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

PLANPROCESSEN

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under samrådsskedet för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten. I antagandeskedet antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Samrådet skedde under december 2016 och januari 2017. Granskningstiden varade mellan 13 mars till 12 april. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 20 juni och vann laga kraft den 8 november 2017.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning, MKB (SWECO Environment AB, 2016-11-01)

Följande utredningar har tagits fram som underlag för planarbetet. De förvaras på byggnadsnämndens expedition och kan beställas därifrån;

- Dagvattenutredning (SWECO Environment AB, 2016-11-01)
- Bullerutredning (SWECO Environment AB, 2017-01-19)
- MKB Öster Mälarstrand, Västerås (SWECO VIAK AB 2007-06-13)

ILLUSTRATIONER

Alla illustrationer är gjorda av ÅWL Arkitekter AB

Hans Larsson
Tel: 021- 39 12 54

Felix Blomstergren
Tel: 021- 39 32 56

Postadress:
Stadshuset
Stadsbyggnadskontoret
721 87 Västerås

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

Telefon:
Växel: 021 – 39 00 00

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Planen skapar förutsättningar för att förverkliga en viktig del av Västerås Mälarstaden. Läget i närheten till kajen vid Kraftverkshamnen, Notuddsparken och Poesiparken, ger platsen unika förutsättningar. Planen ger byggrätter för ca 550 lägenheter (beroende på lägenhetsstorlek), ett äldreboende med ca 90 lägenheter, en förskola och ett gemensamt parkeringshus.

SYFTE

Planen syfte är att fullfölja intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Centrala Mälarstranden, genom att pröva lämplig omfattning och inriktning för den blivande bebyggelsen, med i huvudsak bostäder och med inslag av verksamheter.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget öster om Öster Mälarstrand, etapp 3 (Kajstaden) och norr om Notuddsparken och det är ca 4,0 ha stort. Planområdet visas som en streckad svart linje på bilden här nedanför.

MUAB, ÄWL

UTKAST SITUATIONSPLAN DP4
2016-11-03



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Västerås 1:141 som ägs av Mälarstrandens Utvecklings AB (MUAB), samt delar av fastigheterna Västerås 1:128 och 1:154 som ägs av Västerås kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Västerås Översiktsplan 2026

”Öster Mälarstrand har länge varit vårt viktigaste förnyelseområde och en förutsättning för förverkligandet av Västerås Mälarstaden. Kommande etapp på Öster Mälarstrand ska bli vårt första hållbara teknik- och miljöstadsdel”. Se vidare under rubrik *Hållbar stadsdel* på sid 11.

Fördjupad översiktsplan för Centrala Mälarstranden, ÖP 56

Planområdet ingår som i en del av i den fördjupade översiktsplanen för Centrala Mälarstranden. Den föreslagna markanvändningen överensstämmer till stora delar med översiktsplanen. Den angivna grundstrukturen för bebyggelsens höjd har delvis frångåtts, genom att detaljplanen generellt föreslår en högre exploatering.

Detaljplan

Delar av planområdet är tidigare planlagt, genom detaljplan för Kv. Notudden, båtuppläggning mm, antagen i juni 1996, Dp 1281.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet. Planområdet är beläget längre från Mälaren än 100 meter, varför strandskyddet inte ska återinträda i samband med denna planläggning.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade i februari 2016 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §. Se vidare under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*, MKB sid 14.

MARK OCH VEGETATION

Mark och byggnader

Marken inom planområdet används idag för mindre upplag, i väntan på exploatering. Notuddsparken är nyligen iordningsställd till ett mälar nära parkområde och i anslutning till parken ligger den nya lekplatsen Poesiparken.

Marken är i stort helt plan och den består av uppfyllt mark som belagts med grus och asfalt. Vid markundersökningar har olika föroreningar, såsom bly och zink, konstaterats förekomma i halter som kan utgöra en risk både för den lokala miljön och för människors hälsa. Under 2014 genomfördes miljötekniska markundersökningar inom planområdet. Förslag på efterbehandling har lämnats i en saneringsanmälan. Saneringen kommer att genomföras till en nivå där exploatering för

bostäder kan tillåtas utan att markföroreningarna bedöms medföra några negativa konsekvenser på människors hälsa eller miljön. Under hösten 2014 påbörjades sanering av "hot spots" (farligt avfall) inom området. Ett delområde med avseende på farligt avfall har sanerats inom planområdet.

Se vidare planens MKB.

Risk för översvämningar

2014 kom Länsstyrelserna runt Mälaren med nya rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren. Ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovan nivån 2,7 meter (RH2000). Enstaka byggnader av lägre värde bör placeras ovan nivån 1,5 meter (RH2000). Västerås stad kommer att följa de nya rekommendationerna, och Västerås Översiktsplan 2026 kommer att revideras med anledning av detta. I detaljplanen föreslås samtliga byggnaders bottenvåning ligga över denna nivå. Se vidare MKB och Dagvattenutredning.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet angörs från Björnövägen via Öster Mälärstrands allé.

Gång- och cykelvägnät

Det primära cykelstråket i anslutning till planområdet är det befintliga på södra sidan av Björnövägen. Sekundära cykelstråk är dels det längs den södra sidan av Öster Mälärstrands allé och dels det som går genom Notuddsparken, via kajen vid Kraftverkshamnen, förbi Kokpunktens entré och vidare till Lillåudden.

Kollektivtrafik

VL:s stomlinje 2 trafikerar Björnövägen. Avståndet dit från planområdet varierar mellan drygt 100 m till drygt 500 m. För att öka tillgänglighet inom Öster Mälärstrand planeras en busslinje för kompletteringstrafik på Öster Mälärstrands allé, fram till den blivande skoltomten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet kan anslutas till befintliga försörjningsystem.

En särskild Dagvattenutredning har gjorts för planområdet.

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads Renhållningsordning, antagen av Kommunfullmäktige 2014-06-04. Närmaste återvinningscentral för grovavfall och farligt avfall finns vid Ängsgärdet.

Se vidare under rubrik Avfallshantering, sid 13.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Störningar

I den särskilda MKB:n och bullerutredningen redovisas störningar från trafikbuller, förslag till åtgärder och fortsatt arbete.

Olycksrisker

Riskinventering: Inom planområdet planeras inte några verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. I samband med detaljplanen för Öster Mälarstrand, etapp 3, gjordes en övergripande riskbedömning (WSP 2014-09-09). Bedömningen i denna är att riskpåverkan på detaljplanen är acceptabel. Den låga risknivån grundar sig på väl tilltagna skyddsavstånd, vilka överstiger riskkällornas konsekvensområden. De riskkällor som bedömdes då var följande; Björnövägen som är en sekundär led för farligt gods, inom fastigheten Gastuben 5 hanteras brandfarlig vara, liksom på Kungsängsverket, samt Svensk Växtkrafts biogasanläggning på Ängsgärdet. Samtliga dessa riskkällor ligger på ett längre avstånd från denna detaljplan än Öster Mälarstrand, etapp 3.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Framkörningstider: Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus upp till 16 våningar, äldreboende, förskola, så kallad A-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får därmed inte överstiga 5 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning: Planområdet ska, enligt kommunalt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min. 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 vid flera brandposter. Därefter skall avstånd från uppställningsplats till angreppspunkt vid byggnad inte överstiga 50 meter. Detta innebär totalt att maximalt avstånd från brandpost till angreppspunkt i byggnad inte bör överstiga 125 meter. Närmaste befintliga brandposter ligger på avstånd som överstiger detta och därför bör nya brandposter förläggas inom hela planområdet för att uppnå angivna avstånd.

Lek och rekreation

En större stadsdelslekpark, Poesiparken har byggts i det gröna stråket, mellan etapp 2 och denna etapp, i direkt anslutning till blivande bostäder och förskola. Inom Notuddsparken och Mälarparken finns goda möjligheter till rekreation. Avståndet till Mälarparken är som mest ca 200 meter.

PLANFÖRSLAGET

STADSDELEN ÖSTER MÄLARSTRAND

Exploateringsområdet Öster Mälarstrand utvecklas etappvis av Mälarstrandens Utvecklings AB (MUAB). De tre första etapperna innehåller sammanlagt drygt 2000 lägenheter. Denna etapp 4 innehåller ca 550 lgh. Återstående etapp inom Öster Mälarstrand utgörs av kv. Förseglet, beräknas innehålla ca 900-1000 lgh.

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 hälften av byggrätterna på övriga aktörer på bostadsmarknaden.

PLANOMRÅDET - ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Inom planområdet planeras för ca 550 lägenheter i sex olika kvarter, som kan delas upp i mindre fastigheter och exploateringsenheter. I ett av kvarteren planeras ett äldreboende med ca 90 lägenheter. Se stadsplaneillustration på sid 8.

Den övergripande stadsbyggnadsidén beskrivs av ÅWL arkitekter;

”Etapp 4, Parkstaden, är en fortsättning på etapp 3, Kajstaden. I etapp tre är kajen, kraftverkshamnen och närheten till Kokpunkten stadsdelens huvudtema. Kvarteren är stadslika, men uppbrutna för att släppa in ljus och för att ge utsikt. I etapp fyra är närheten till grönskan det mest tongivande. Kvarteren ligger skyddade innanför Notuddsparken och öppnar sina gårdar mot naturområdet”.

Orienterbarhet

”Parkstaden bygger vidare på den tidigare etappens väv av gator och stadsrum med olika karaktärer. Stadsdelen byggs upp kring länkande huvudstråk med siktlinjer som sammanbinder olika platser och målpunkter. Man rör sig från plats till plats och leds hela tiden vidare genom stadsdelen. Variation i byggnaders höjd och karaktär samt gatornas olika utformning gör rörelserna intressanta och skapar orienterbarhet. På utvalda platser i stadsdelen placeras högre hus som fungerar som noder i området tillsammans med Kokpunktens mäktiga gestalt. I de inre kvarteren finns byggnader i trevåningsskala som ytterligare förstärker variationen”.

Gång- och cykelvänlig stad

”Det ska vara lätt att cykla och gå i stadsdelen. Flera alternativa vägar finns att välja mellan för att ta sig från en plats till en annan, vilket skapar trygghet och variation. I kvarteren föreslås att cykelrum placeras lättillgängligt från gatan”.

Koppling till grönska

”Kvarteren längs Öster Mälarstrands allé bygger vidare på etapp 3:s idé med gårdsrum som öppnar sig i fina väderstreck mot det centrala parkstråket. De inre kvarteren med sina gröna gårdar ligger skyddade intill Notuddsparken och har en tydlig koppling till dess grönska som letar sig in mellan husen och upp på gårdarna. Här är grönskan den bärande gestaltningsidén vilket avspeglas i byggnadernas karaktär. Förutsättningar för en grön stadsdel säkerställs genom ett tillräckligt jorddjup på bjälklagsgårdarna samt att mötet med Notuddsparken sker på ett mjukt och omhändertaget sätt”.



Perspektivet visar bebyggelsen mot Notuddsparken.

Barnens stadsdel

”I Parkstaden bor man skyddat nära Notuddsparken och det är lätt att ta sig fram på bilfria gång- och cykelvägar. Förskolan är placerad i stadsdelens östra kant, med förskolegården i direkt koppling till både Notuddsparken och den nyanlagda lekplatsen Poesiparken”.

Namnsättning

Detaljplanens illustrationsplan, i mindre format här nedanför, visar de föreslagna namnen på gator och platser som används i planbeskrivningen. De nya föreslagna namnen är på gatorna är; Najadgatan, Valfiskgatan och Rangatan.

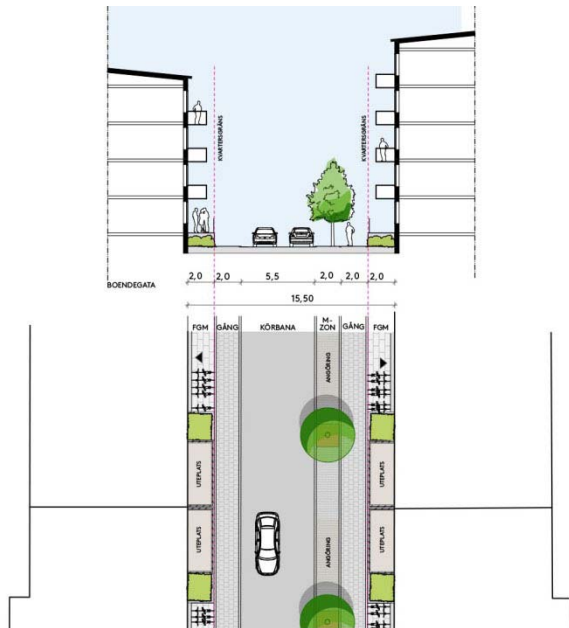
Stadsplaneillustration



ALLMÄNNA PLATSER

Gator och torg

Gatustrukturen består i princip av en typ av gata - Boendegata. Se bild på nästa sida. Sektionen visar också var gränsen går mellan kvartersmark och gatumark.



Bilden visar principen för Boendegata

Parkstråket

”Genom stadsdelen löper parkstråket som kopplar samman Kokpunkten med bebyggelsen i öster. Stråket erbjuder en gen och trygg transport genom stadsdelen för gående och cyklister. Här ryms förutom gång- och cykelvägen även gräsytor, grupper av träd och sittplatser. Parkstråket är en enklare vardagspark där man kan sitta ner med en bok, rasta hunden eller leka med barnen. Stråket skapar också identitet och stora kvaliteter för bostadskvarteren längs med Öster Mälarstrands allé”.

Notuddsparken

Mindre delar av Notuddsparken ingår i detaljplanen och ges beteckningen PARK.

NY BEBYGGELSE

Bostadskvarter

”Kvarteren är väl definierade mot omgivande gator med en tydlighet mellan det privata och det offentliga. Öppningar i kvarteren bjuder staden på grönska, skapar kontakt mellan gata och gård och ger goda utsikts- och ljusförhållanden för bostäderna.

De barnvänliga bostadsgårdarna är utformade med varierande karaktär och öppnar sig mot söder och väster för fina solförhållanden. De flesta lägenheterna har utsikt mot grönska och lägenheterna på de högre våningsplanerna har sjöutsikt. Gårdarna är upphöjda en meter ovan gatorna och har en låg mur som markerar en tydlig gräns mellan offentligt och privat. Här finns sittplatser och ytor för lek och odling.

Planen ger förutsättning för lägenheter med genomgående planlösning och hörnlägenheter med fönster åt två eller tre håll. Det är viktigt att de höga husen i området ges en omsorgsfull gestaltning med en slank karaktär då de utgör ett markant inslag i stadsiluetten. De höga husens avslutning uppåt ska ha ett omhändertaget uttryck”.

För att säkerställa en god arkitektonisk kvalitet finns en särskild planbestämmelse i detaljplanen; *f1 = Byggnader ska ges en omsorgsfull gestaltning.*

Kvarter med äldreboende

I kvarteret som gränsar till Öster Mälarstrands allé där den böjer av mot söder, planeras ett äldreboende. Detta föreslås i sex våningar och innehåller ca 90 lägenheter. Kvarteret är så stort att äldreboendet får en relativt rymlig egen gård. För att möjliggöra ett växthus på gården finns en särskild planbestämmelse för denna gård; *f3 = Växthus, max 50 kvm får uppföras*

Inlastning med fordon får inte ske från Öster Mälarstrands allé.

Flexibla byggrätter

Byggrätterna inom kvarteren anges på plankartan för respektive 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. I detaljplanen anges inom varje "byggruta" en särskild planbestämmelse *e1 = Tillåtna byggnadsarea är 90 %*.

Bostadsgårdar

Planen ger generellt möjlighet till överbyggda gårdar. För att gårdarna ska få den gröna karaktär som illustreras, kompletteras planbestämmelsen; *Marken för byggas under med planterbart och körbart bjälklag*, med texten; *Bjälklaget ska vara så konstruerat att det klarar en överbyggnad om 60 cm, varav minst 50 cm växtbädd*.

För bostadskvarteren gäller följande planbestämmelse allmänt; *Bostadsgårdar ska ha plats för lek och samvaro och vara nåbara från omgivande gata. Gården ska ha en grön karaktär och till 60 procent var klädd med vegetation*.

För bostadskvarteren mot Notuddsparken är det särskilt viktigt att det blir en mjuk och naturlig övergång mellan gården och parkmarken, vilket regleras med följande planbestämmelse; *n1 = markyta ska ansluta i nivå mot angränsade parkmark. Synliga stödmurar får ha en maxhöjd om 0,5 m.*"

Förskola

Förskolan med sin gård är placerad i direkt koppling till både Notuddsparken och den nyanlagda lekplatsen Poesiparken. Gården är ca 1500 kvm stor. I förskolan planeras för ca 80 barn i fyra avdelningar. Detta ger en gårdsyta om ca 20 kvm per barn.

Inlastning med större fordon får inte ske från Öster Mälarstrands allé.

Kvarter med parkeringshus

I ett kvarter vid Öster Mälarstrands allé, föreslås ett parkeringshus i den norra delen av kvarteret och en bostadsgård i den södra delen. Detaljplanen ger möjligheter att byggas parkeringshuset i fem våningar och det har entré från Öster Mälarstrands allé. I detta utförande rymmer parkeringshuset ca 440 p-platser. Det kan då tillgodose ett större parkeringsbehov än vad som krävs för bostadsbebyggelsens behov.

Utförandet av parkeringshuset, framför allt fasaderna, är en mycket viktig stadsbildfråga, med hänsyn till det utsatta läge och att det rör sig om en stor volym. För att säkerställa en god utformning, sätts i detaljplanen en särskild planbestämmelse; *f 2 = Utformning av fasader och tak ska ges en särskilt omsorgfull gestaltning*. Denna utformningsbestämmelse kompletteras med följande text, vilken ska säkerställa parkeringshuset som en trygg miljö; *Entréer, ramper och parkeringsplan ska var ljusa, väl belysta och upplevas som trygga*.

Tillgänglighet

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

Marken inom planområdet är i princip plant, vilket medför att offentliga ytor och parker har förutsättning att ges en god tillgänglighet.

PARKERING OCH PARKERINGSTAL

Parkering sker i garage under bostadsgårdarna eller i någon av stadsdelens två gemensamma parkeringshus. Parkeringstalet är 1,0 platser/lägenhet.

Totalt planeras för ca 550 parkeringsplatser för bostadshusens behov. Av dessa planeras 60 % i nedgrävda garage på kvartersmark och 40 % i det ovan redovisade parkeringshuset. På gatumark föreslås mycket få markparkeringar, sammanlagt ca 10 stycken vid förskolan på Sjöjungfrugatan. Se planillustrationen.

Ett syfte med att ha få gatuparkeringar/allmänna parkeringar i området är att minimera oönskad söktrafik bland bostadskvarteren. På bostadsgatorna finns plats för handikapplatser och platser för angöring, exempelvis vid äldreboendet.

Staden bygger och förvaltar parkeringshuset, genom det särskilda parkeringsbolaget.

HÅLLBAR STADSDEL

I Västerås Översiktsplan 2026 anges att "Kommande etapp på Öster Mälarstrand ska bli vårt första hållbara teknik- och miljöstadsdel". I detaljplanen för Öster Mälarstrand, etapp 3, beskrevs stadens övergripande arbete med "Hållbar stadsdel", och testning av Breeam Communities svenska manual för hållbarhetscertifiering av stadsdelar. Arbetet genomfördes i bred samverkan inom staden, tillsammans med de inblandade byggherrarna, under ledning av fastighetskontoret och representanter för Sweden Green Building Council. Staden beslutade att inte göra en certifiering.

Utifrån erfarenheter från detta arbete, redovisades i den tidigare detaljplanen, följande faktorer som beskriver begreppet "**hållbar stadsdel**" inom Öster Mälarstrand. De bedöms till stora delar fortfarande vara tillämpliga;

- **Planens gröna samband och planen sociala kvaliteter.** Planillustrationen visar det goda sambandet mellan områdets parker och variationen av olika **mötesplatser** i området, både för den boende i området för den besökande Västeråsaren; Närheten till Kajpromenaden, med sina sittplatser, bryggor, små butiker/caféer och båtlivet i hamnbassängen, Notuddsparken med öppna ytor för lek och samvaro och spännande promenadstigar, samt parkstråket med den nya Poesiparken. En viktig mötesplats, framför allt för barnfamiljer, blir förskolan. För det boende i området, med de boende i äldreboendet, blir dock troligtvis de egna gårdarna den viktigaste mötesplatsen.
- Området är **attraktivt för cyklister**. Längs Björnövägen finns en primär cykelväg och genom planområdet finns en sekundär cykelväg på Öster Mälarstrands allés södra sida och längs

Notuddsparken. Dessa har sinsemellan också ett bra samband, eftersom man kan cykla på de nästan bilfria gatorna.

På varje gård föreslås en separat cykelförråd i direkt anslutning från gatan. Cykelnormen är hög i området, enligt stadens parkeringsriktlinjer.

- **Parkeringshus.** Gångavståndet till ett parkeringshus har betydelse för hur attraktiv bilen uppfattas i relation till andra transportsätt. I det aktuella planområdet är det längsta avståndet till parkeringshuset ca 200 meter.
Genom att parkeringshuset uppförs i stadens regi, finns möjligheter att styra människors beteende genom parkeringstaxan. Det finns inte några "billiga" markparkeringar i området. Parkeringsgaraget bör innehålla laddningsstation för elbilar, gärna kopplade till solceller.
- **Gröna gårdar** är en viktig kvalitet, särskilt för barnen. Stadsplanen, med sina gemensamma, relativt små gårdar, ger en bra förutsättning för lek och samvaro i den lilla skalan. För att gårdarna ska kunna ges den gröna karaktär som stadsplanen illustrerar är det viktigt att gårdsbjälklagen konstrueras så att de kan ha en rik växtlighet. Planen föreskriver detta genom särskilda planbestämmelser (se sid. 10). Frågan ska följas upp i bygglovskedet.
- **Dagvattenhanteringen** i området har två syften, att rena dagvatten och att förebygga översvämningar. I den särskilda Dagvattenutredningen (se vidare nästa sida) föreslås ett trögt uppsamlingsystem för dagvatten, vilket också ger möjlighet till rening av vattnet. Längs gatorna infiltreras dagvattnet till de alléträd som ska planteras.
I kvarteren kan dagvattnet fördröjas i vegetationsytor, fördröjningsmagasin och genom gröna tak på lägre byggnader. Dagvattnet kan också samlas upp för att utnyttjas för bevattning. Parkstråket utformas med skålformade gräsytor (svackdiken) där det vid extrema regn tillåts översvämning.
Utredningen visar att föroreningarna från området "minskar markant" med de föreslagna åtgärderna för lokalt omhändertagande av dagvatten och att inga halter av föroreningar överskider riktvärdet för direktutsläpp i Mälaren.
- **Klimatanpassning, översvämningar.** Bebyggelsen är planerad och höjdsatt så att den klarar stadens och länsstyrelsens rekommendationer för översvämning från Mälaren.
- **Energieffektivitet.** Staden har en ambition att uppnå de energikrav som bidrar till låg energiförbrukning vid byggnation och användning av byggnader. Detta har också varit en viktig fråga vid markanvisningar inom Öster Mälarstrand, etapp 3.

En faktor som har bedömts som mindre hållbar är **kollektivtrafiken** i området. För att kollektivtrafiken ska kunna vara konkurrenskraftig mot bilen, bör närmaste busshållplats helst ligga på ett kortare avstånd än parkeringsanläggningen. Det längsta avståndet till busshållplats från planområdet till stomlinje på Björnövägen, är drygt 400 m. En framtida förbättring som planeras inom staden, är att förlägga en kompletteringslinje längs Öster Mälarstrands allé, fram till den blivande skoltomten. Detta skulle minska det längsta avståndet till busshållplats till ca 200 m.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

I dagvattenutredningen görs följande slutsatser och rekommendationer:

- Ett antal riskområden för översvämning har identifierats och särskild hänsyn till dessa bör tas vid höjdsättning av planområdet. Till följd av närheten till Mälaren rekommenderas att bebyggelsen placeras på en nivå ovan 2,7 meter (RH2000).
- Genomförda beräkningar av olika föroreningshalter i dagvatten visar att samtliga undersökta halter underskrider föreslagna riktvärden om lokalt omhandertagande av dagvatten (LOD) tillämpas. I utredningen redovisas flera förslag på åtgärder och utförande.
- Innergårdarna bör utformas som gröna gårdar med växtbäddar och gröna stråk. Detta regleras med planbestämmelser som redovisas under rubriken Bostadsgårdar, på sid 10.
- Ett större avvattningstråk föreslås anläggas inom det planerade parkmarksstråket längs Ägirgatan. Syftet med detta är att omhänderta och rena dagvatten. Det ska också fungera som en sekundär avrinningsväg vid händelse av häftiga regn. Detaljplanen föreskriver att ett avrinningsstråk anläggs, med en särskild planbestämmelse.
- Oljeavskiljare bör finnas i parkeringsgaragen för att hantera de föroreningar som genereras av biltrafiken.

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbodrar eller liknande, vilka bör dimensioneras även för utsortering av förpackningsavfall och tidningspapper. Skriften *Råd och anvisningar för avfallsutrymmen samt transportvägar*, ska vara styrande vid planering av gemensam avfallslösning. VafabMiljö bör kontaktas inför projektering eller bygglovsförhandlingen för dialog kring planering av avfallsutrymmen.

Elnät

Planen visar ett läge för en ny nätstation mellan Ägirgatan/Valfiskgatan och Notuddsparken.

STÖRNINGAR

Trafikbuller

En bullerutredning har tagits fram av SWECO Environment AB, 2017-01-19. Utredningen finns tillgänglig i sin helhet som separat bilaga till detaljplanen.

Bedömningsgrunder

I rapporten kommenteras den föreslagna bostadsbebyggelsen utgående från möjligheterna att innehålla:

- högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader
- högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet på bullerdämpad sida
- bostäder på högst 35 m² - högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad
- uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå
- högsta trafikbullernivåer inomhus, enligt BBR

Sammanfattning av bullerutredningen

Beräkningsresultatet visar att endast områden nära trafikerade vägar får ekvivalenta, samt maximala ljudnivåer över riktvärdet för uteplats, 50 dB(A) respektive 70 dB(A). Detta innebär att innergårdar, samt områden som inte ligger intill en trafikerad väg, fungerar som uteplats för bostäderna.

Bullerberäkningar vid fasad visar att ekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A) endast förekommer vid fasader direkt mot Öster Mälarstrands allé. Fasader mot innergårdar får dessutom ekvivalentnivåer under 50 dB(A), vilket innebär att dessa kan utrustas med balkonger och ge bostäderna egna uteplatser.

Lägenheter med fasad mot Öster Mälarstrands allé bör planeras så att minst hälften av bostadsrummen får tillgång till en fasad med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå nattetid. Detta kan exempelvis göras med genomgående lägenheter. Det enda läget där detta kan bli svårt att uppnå är på botte våningen i korsningen Öster Mälarstrands allé och Sjöjungfrugatan. Där kan mindre lägenheter på högst 35 m² placeras för vilka riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller. I övrigt innehålls alla riktvärden.

Förskolans gård får enligt beräkningarna ljudnivåer under 50 dB(A) på hela ytan förutom en mindre yta längst åt öst. Detta innebär att den klarar Boverkets rekommendationer för förskolegårdar.

Eftersom äldreboenden är permanentbostäder gäller samma riktvärden som för bostäder och därför måste bostäderna inom denna utformas genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot fasad med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå eller om högst 35 kvm i storlek.

Planbestämmelse

Detaljplanen anger en särskild planbestämmelse under rubriken Störningsskydd; *Att riktvärden för buller klaras ska redovisas i bygglovskedet.*

Miljö kvalitetsnormer för utomhusmiljö

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar (PM10 och PM 2,5), samt ozon, enligt luftkvalitetsförordningen. Kommunal planering ska utföras så att gällande miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE, MKB

MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har tagit ställning till att detaljplanen bedöms ge en sådan betydande miljö påverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34§.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, MKB

Här redovisas en **sammanfattning** av MKB:n, (SWECO Environment AB, 2016-11-01). Den omfattar 14 sidor och utgör en kompletterande bilaga till den fullständiga MKB:n för hela Öster Mälarstrand, (SWECO VIAK AB 2007-06-13, 50 sidor).

Här beskrivs de specifika konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen antas medföra. Konsekvenser beskrivs med avseende på buller, markföroreningar och dagvatten.

BULLER

Ett genomförande av planförslaget bedöms sammantaget få små negativa konsekvenser ur bullersynpunkt. Riktvärdena för buller bedöms kunna innehållas för samtliga bostäder, inklusive äldreboendet, om lägenheter med fasad mot Öster Mälarstrands Allé planeras så att minst hälften av bostadsrummen får tillgång till en fasad med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Där det inte är möjligt kan mindre lägenheter på högst 35 m² placeras för vilka riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller. Här krävs tekniska lösningar alternativt ändringar av byggnadernas utformning för att riktvärdena ska kunna innehållas. Maximala ljudnivåer för uteplatser klaras om uteplatser och balkonger förläggs på innergårdarna. Förskolegården klarar Boverkets rekommendationer om ljudnivåer utomhus.

MARKFÖRORENINGAR

Med planerade saneringsåtgärder bedöms planförslaget inte ge några negativa konsekvenser för människors hälsa eller miljön. Det är positivt att förorenad mark inom planområdet saneras så att en eventuell risk för spridning av föroreningar till Mälaren upphör. Planerade saneringsåtgärder innebär att området kommer att uppfylla de åtgärds mål som har beslutats av Västerås stads miljö- och hälsoskyddsförvaltning. Detta kommer att medföra att riskerna för oönskade effekter minimeras till en nivå där skada eller olägenhet inte bedöms uppstå.

DAGVATTEN

Genom god planering vid höjdsättning av planområdet och vid utformandet av dagvattensystemet bedöms riskerna för översvämning kunna minimeras. Föroreningstillförseln till ytvattenförekomsten bedöms kunna minskas genom att välja lösningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet. Planen bedöms därför inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten. Under förutsättning att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs finns möjligheter att planförslaget kan medföra positiva konsekvenser.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATIONSFRÅGOR

Genomförandetid

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

Ansvarfördelning och huvudmannaskap

Kvartersmark: Ansvaret för utbyggnad av teknisk försörjning, vägar och andra gemensamma anläggningar inom kvarteren ska regleras i särskilt avtal mellan MUAB och blivande byggherrar.

Ledningar – VA, dagvatten, fjärrvärme, elnät och optofiber: Allmänna ledningar till respektive kvarter, samt brandposter inom området, anläggs av MUAB och bekostas av Mälarenergi AB som också anvisar förbindelsepunkter. Efter utförda arbeten och godkänd besiktning övertar Mälarenergi AB ägandet och ansvaret för framtida drift och underhåll av de allmänna ledningarna. Blivande fastighetsägare ska erlägga anslutningsavgifter till Mälarenergi AB. Detta förutsätts regleras i överenskommelse mellan blivande byggherrar/MUAB och Mälarenergi AB. Mälarenergi AB är huvudman för och förvaltar de allmänna ledningarna. Övriga ledningar inom kvartersmark ska anläggas och ägas av respektive fastighetsägare.

Allmänna platser: Västerås stad är huvudman för allmänna platser (gator och parker) inom planområdet. MUAB bygger ut och bekostar allmän platsmark inom exploateringsområdet, enligt Ram- och exploateringsavtalet. Den allmänna platsmarken ska utformas i samråd med tekniska kontoret (TK) och övertas efter godkänd slutbesiktning eller annan överenskommelse.

Allmän platsmark ska färdigställas i takt med att byggnaderna tas i bruk, i sådan omfattning att en god bostadsmiljö åstadkoms.

Avtal: Mellan Västerås stad och MUAB har tecknats ett ram- och exploateringsavtal, daterat 2006-06-12, vilket reglerar huvudinriktningen för att möjliggöra exploatering och utveckling av Öster Mälarstrand utifrån en helhetssyn beträffande områdes möjligheter, tillgångar och begränsningar. Enligt avtalet ska områdets markföreningar hanteras av MUAB. Därtill kommer att det tecknas ett särskilt köpeavtal mellan markägaren MUAB och de byggherrar som anvisas de respektive byggrätterna inom planområdet. Köpeobjekten kommer att avse ”byggklar” mark, i det avseendet att MUAB utför samtliga normala exploateringsåtaganden före tillträdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildningsåtgärder. Planen omfattar fastigheterna Västerås 1:141 som ägs av MUAB samt Västerås 1:128 och 1:154 som båda ägs av Västerås kommun. Genom fastighetsreglering förs del av Västerås 1:128 och 1:154 till Västerås 1:141 från vilken bostadskvarteren avstyckas. Avstyckning inom kvartersmark till en eller flera fastigheter kan därefter ske genom lantmäteriförrättning som initieras av byggherren/fastighetsägaren. Inrättande av fastighetsindelingsbestämmelser bedöms inte som nödvändigt för planens genomförande

Gemensamhetsanläggning

För det fall kvartersmarken indelas i mer än en fastighet kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av t ex grönytor, garage, gemensam gård, ledningar m m. Vid en anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och utförande mm. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning görs av byggherren/fastighetsägaren till lantmäterimyndigheten i Västerås kommun.

Samfällighet

För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som kan inrättas, kan samfällighetsförening/ar bildas i direkt anslutning till lantmäteriförrättning.

Servitut och ledningsrätter

Inga befintliga servitut eller ledningsrätter finns inom planområdet.

Namnfrågor

Gatorna inom området föreslås få namnen Najadgatan, Valfiskgatan och Rangatan. Tidigare namnsatt gator från dp 3, som nu förlängs in i detta planområde är Ägirgatan och Sjöjungfrugatan. Se planillustrationen.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

De i planen ingående fastigheterna Västerås 1:141, Västerås 1:128 och 1:154 kommer att förändras till sin utformning. De som berörs av dessa åtgärder är fastighetsägarna MUAB samt Västerås Stad. Den allmänt tillgängliga marken kommer att minska något när ytorna kvartersmark utökas genom nybildning av fastigheter för bostadsändamål.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av MUAB. Den övergripande fastighetsbildningen betalas av MUAB, medan fastighetsbildningar för blivande bostadsfastigheter mm. betalas av respektive byggherre.

MUAB ansvarar och bekostar genomförandet av detaljplanen i form av efterbehandlingsåtgärder, iordningsställande av markanläggningar, samt iordningställande av allmän platsmark inom planområdet etc.

Stadens intäkter från markförsäljningen inom området bedöms täcka kostnaderna för planerade exploateringsåtgärder och tidigare nedlagda kostnader.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning, inklusive pålning för nya byggnader ska ske på sådant sätt att skador eller sättningar på intilliggande fastigheter inte uppstår.

Undersökningsrapport och åtgärdsutredning för hantering av markföroreningar är genomförda. Efterbehandlingsåtgärder ska ske på sådant sätt att intilliggande mark- och vattenområden inte påverkas, varken under eller efter åtgärden.

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, samt kablar och tomrör för el och kommunikation, ska ske i samråd med mellan MUAB, Tekniska kontoret och Mälarenergi AB. Befintliga ledningar och kablar ska skyddas för åverkan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har bedrivits av en projektgrupp med representanter för staden och byggherrarna; Hans Larsson och Felix Blomstergren (planansvariga) och Eric Heinisch (Sbf), Mats Karlsson och Stefan Jönsson (MUAB), Anders Björner (Peab Bostad AB), Fredrik Lindgren (JM AB), James Martin, Sara Revström och Lisa Runnéus (ÅWL Arkitekter AB), Ulf Edvardsson (Fk), Helena Lindholm (Klm), Charlotte Edberg, Alexandra Thunblom och Frida Nordlundh (TK), Erika Kurberg (Mhf), Jan Melander (KIF-staben), Roland Axelsson (Buf), Helena Duske (Snf), samt Kenneth Hammarström (Mälarenergi AB).

MKB:n har gjorts av SWECO Environment AB med Jennie Brundin som ansvarig.

STADSBYGGNADSKONTORET

Hans Larsson
Planchef

Felix Blomstergren
Planarkitekt