



Planbeskrivning

Detaljplan för Del av Västerås 1:128, Öster
Mälarstrand, Västerås

Lagakrafthandling, 2018-03-13, dnr: 2017/00705-BN213
Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

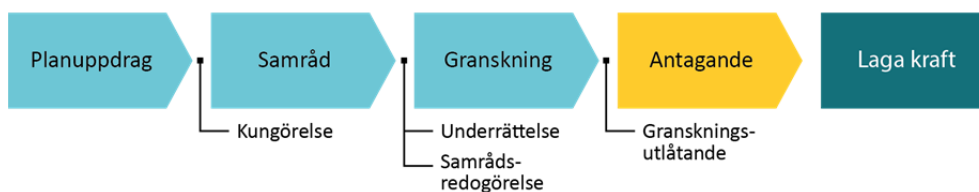
PLANPROCESSEN

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras.

Utökat förfarande

Detta förfarande är aktuellt då detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Under samrådsskedet för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Samrådstiden är minst tre veckor. En kungörelse ska göras inför samrådet och efter samrådet görs en samrådsredogörelse som redovisas i samband med granskning. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten. Granskningstiden är också minst tre veckor. Synpunkterna från granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Efter tre veckor vinner beslutet om antagande laga kraft om det inte överklagas.

Utökat förfarande



TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Samråd har skett i januari-februari 2018. Efter samrådet har inkomna yttranden sammanfattats i en samrådsredogörelse som redovisas under granskningstiden. Detaljplanen har varit utsänd på granskning mars-april 2018. Inkomna skrivelser under granskningstiden har sammanfattats i ett granskningsutlåtande.

Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden 14 juni 2018.

Detaljplanen vann laga kraft 11 juli 2018.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning, MKB, Norconsult, 2015-09-28, rev. 2017-11-29

Följande utredningar har tagits fram som underlag för planarbetet. De finns på stadens webbplats www.vasteras.se/planutställningar och förvaras även på byggnadsnämndens expedition och kan beställas därifrån:

- Miljökonsekvensbeskrivning, MKB, Norconsult, 2015-09-28, rev. 2017-11-29
- Trafikutredning, Sweco, 2015-06-08
- Markföroreningar, Ramböll, 2009-03-17
- Markteknisk undersökning, Sweco, 2015-03-19
- Bullerutredning, ÅF, 2017-11-21
- Arkeologisk förundersökning, Arkeologikonsult, 2015-09-25

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att undersöka möjligheten att planlägga för skola, bostäder, natur och park, men även ge möjlighet till vård (äldreboende). Det finns idag ett behov av en ny skola i stadsdelen. I den fördjupade översiktsplanen för Centrala Mälärstranden (ÖP56) finns planområdet utpekade för skola mm/bostäder.

Planområdet består idag av en mindre grusyta, grönytor och skog. Mälärparksbäcken rinner igenom planområdet i nord-sydlig riktning. Delar av marken i området är förorenade då det tidigare har varit industriområde på Öster Mälärstrand. Där har bland annat ett ångkraftverk med kolområde samt galvaniseringsverksamhet funnits. Öster Mälärstrand var tidigare klassat som det mest förorenade området i Västmanlands län. Saneringsarbeten i det föreslagna detaljplaneområdet kommer att utföras.

Planen skapar förutsättningar för en ny skola och bostäder. Markanvändningen för skolan är även flexibel så att den kan nyttjas till äldreboende om behoven ändras i framtiden. Skolan som planen ger förutsättningar till planeras bli treparallell F-6 skola. Dessutom ger planen möjlighet till bostäder i norra delen av planområdet. Bostadsbyggnaden föreslås vara L-formad för att knyta an till omgivande kvartersstruktur i skala och volym. Det ger även goda möjligheter för en solbelyst innergård. Bostädernas våningsantal föreslås trappas ner mot Mälärparken, från 7 till 6 och slutligen 5 våningar närmast parken. I förslaget anordnas cykelparkering i nära anslutning till skolans och bostädernas entréer och bilparkering anordnas huvudsakligen i ett underjordiskt garage under skolbyggnaden.

Förslaget innebär att en skola för ca 525 barn och att ca 40 lägenheter kan tillföras till området.



Planområdet

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att pröva möjligheten att planlägga för skola, bostäder, natur och park, men även ge möjlighet till vård (äldreboende). Den tillkommande bebyggelse ska anpassas väl till platsen och utgå från tidigare planarbeten i stadsdelen. Syftet är även att skydda naturvärden i området genom att tillskapa ny natur- och parkmark, samtidigt som allmänhetens tillgänglighet till området ökar.

Det finns idag ett behov av en ny skola i stadsdelen. I den fördjupade översiktsplanen för Centrala Mälarstranden (ÖP56) finns planområdet utpekade för skola mm/bostäder.

ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Västerås stad tog i samband med den fördjupade översiktsplanen *Centrala Mälarstranden* (Öp 56) fram övergripande mål med stadsdelen. Det övergripande målet är att *"Den Centrala strandzonen ska bli en attraktiv del av staden, med ett stort inslag av bostäder och med goda möjligheter för staden och dess invånare att möta Mälaren"*. Det innebär bland annat att skapa en stadsdel med stor allmän tillgänglighet, mycket grönska och god miljö.

I den fördjupade översiktsplanen fastslås att stadsbyggnadsidéen bakom stadsdelen ska vara kvartersstad. Fördelarna med kvartersstaden är bland annat att den är lätt att bygga ut etappvis, lätt att variera gällande storlek, skala, färg och upplåtelseformer. Grundstrukturen i stadsdelen är tänkt att vara 3-4 våningar men med högre bebyggelse på 5-7 våningar främst i kanten till Mälarparken, men även som landmärken. Direkt nordöst om planområdet finns även fyra högre punkthus på 13 våningar.

De övergripande stadsbyggnadsidéerna för detaljplanen ska dels förhålla sig till de stadsbyggnadsidéer som finns presenterade i den fördjupade översiktsplanen men även förhålla sig till hur stadsdelen ser ut idag. Utformningen av skolan och särskilt utformningen av gatuplan är viktigt då det är en offentlig byggnad och är lokaliserad i mötet mellan kvartersstaden i söder och Mälarparken i nordost.

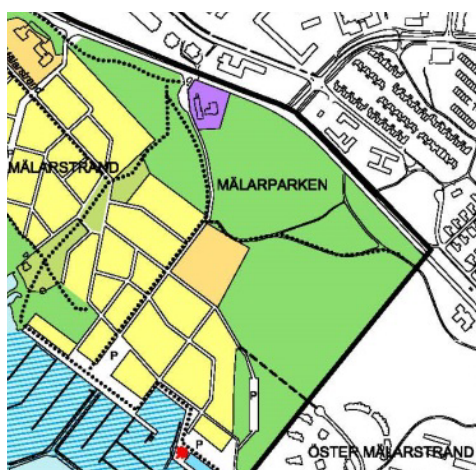
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintresse

Detaljplanen berör inte några riksintressen.

Översiktliga planer

Detaljplanen överensstämmer med Västerås ÖP 2026 och även den fördjupade översiktsplanen för Centrala Mälarstranden (ÖP56) där området finns utpekad för skola mm/bostäder samt naturmark i de östra delarna av planområdet. I samband med den fördjupade översiktsplanen över området gjordes även en illustrationsplan. Illustrationsplanen stämmer fortfarande när det gäller placering av skolan samt att den visar en aktivitetsyta i öster. Men fotbollsplanen i öster och utformningen av skolbyggnaden är inte längre aktuell.



Plankarta, ÖP56

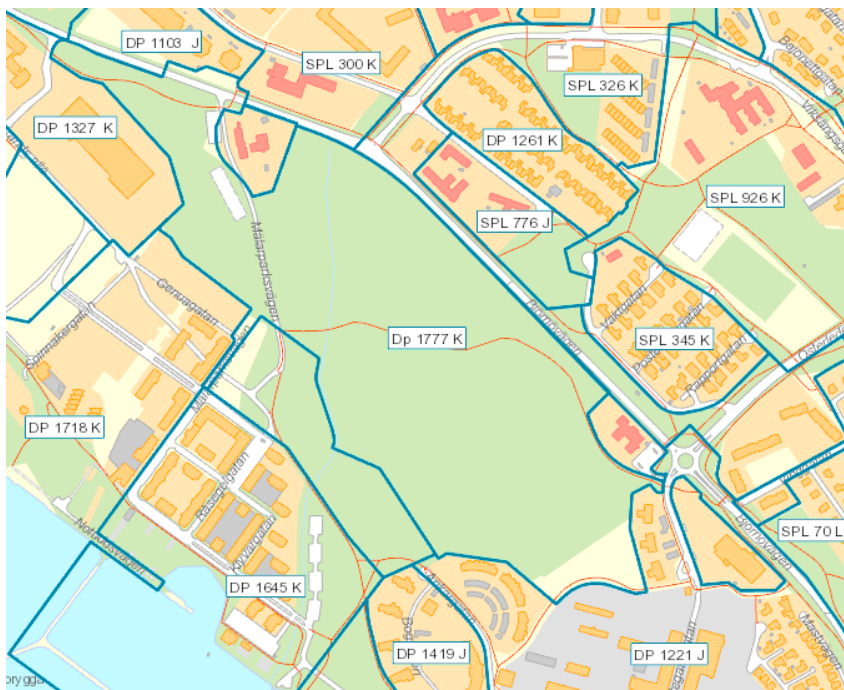


Illustrationskarta, ÖP56

Förslaget har stöd i ÖP 2026 där det bland flera strategier för hållbar utveckling finns tre som är tillämpliga på detta projekt – *stärk landskapsvärdena, bygg staden inåt samt enkelt att gå och cykla.*

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte idag av någon detaljplan. Omkringliggande områden är alla detaljplanlagda, norr om planområdet finns detaljplanen för "Mälarparken och Mälarparksvägen" Dp 77 som genomfördes för att skydda naturvärdena, resterande detaljplaner är planlagda för bostäder. Väster om planområdet finns Dp 1718, "Detaljplan för Öster Mälarstrand, etapp 2 (MUAB)", söder om området finns Dp 1645, "Detaljplan för Öster Mälarstrand, etapp 2", öster om finns Dp 1221, "Detaljplan för Öster Mälarstrand, etapp 1" och Dp 1419 "Detaljplan för kv Gippen".



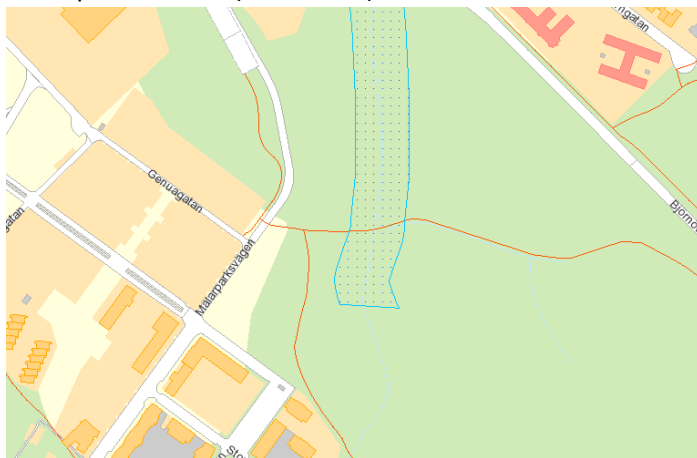
Gällande detaljplaner runt om planområdet

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2017-06-15, § 127 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas idag av 25 meter strandskydd från Mälarparksbäcken (se kartbild).



Dagens utbredning av strandskyddet.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2017-06-15, § 127, gett Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Västerås 1:128 samt att uppföra en tillhörande miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 4 kap. 34 § plan – och bygglagen. Se *Miljöbedömning* under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande* samt miljökonsekvensbeskrivningen som bilagts. År 2007 togs en miljökonsekvensbeskrivning fram för hela Östra Mäljarstrand där en preliminär behovsbedömning och avgränsning av kommande detaljplaner gjordes. Den tidigare miljökonsekvensbeskrivningen har varit till grund för den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram för detaljplanen, del av Västerås 1:128.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**LÄGE OCH OMFATTNING**

Planområdet är drygt 3 hektar. Området är beläget ca 2,5 km öster om Västerås centrum och kommer när hela Östra Mäljarstrand är utbyggt ha en central placering i stadsdelen. Norr om planområdet finns Mäljarstrandsparken som är en stadsdelsskog med möjlighet för närrökreation. Ca 200 m söder om planområdet finns Mälaren med båtliv och skridskoåkning. Strax öster om planområdet finns Himlabacken som främst används till pulkaåkning vintertid.

Planområdet består idag av en mindre grusyta, grönytor och skog.

Mäljarparksbäcken rinner genom planområdet i nord-sydlig riktning.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet ägs idag av Västerås stad.

OMRÅDESSTRUKTUR

Öster Mäljarstrand är ett utbyggnadsområde som just nu håller på att planeras och byggas ut. Några delar av Öster Mäljarstrand är färdigställda, medan en del är påbörjade och andra är fortfarande i planeringsstadiet.

LANDSKAPSVÄRDEN**Natur**

Området norr om planområdet är planlagt som naturmark. Genom Mäljarparken finns ett flertal gångstigar. Mäljarparken är ingen planterad park utan en skogsmiljö med en skötselplan för att bevara naturvärdena. Öster om planområdet finns Himlabacken som används flitigt som pulkabacke under vintern.

Inom detaljplanens avgränsning föreslås att en del av området öster om bäcken samt en del av området väster om bäcken detaljplanläggs som naturmark. Detta görs både för att skydda naturvärden kring bäcken och för att säkra allmänhetens tillgänglighet till miljön. Gränsdragningen mellan kvartersmark och naturmark utgår från strandskyddslinjen, 25 meter. En strävan är att behålla de gångstigar som finns inom naturmarken, där det är möjligt.

Mälarparkens skogsområde är sammanlagt ca 15 hektar med grönstråskopplingar till skogsmiljöer av liknande karaktär mot Björnön. Området har ett värde som första etableringsplats på fastlandet för arter som sprids från mäläröarna.

Genom Mälarparken och planområdet går Mälarparksbäcken, och likt andra miljöer med rinnande vatten skapas det naturvärden så som vattenlevande organismer och jämn och hög luftfuktighet. Marklutningen på bäcken genom planområdet är förhållandevis flack vilket gör att det bildas dammar som gynnar organismer som vill ha lugnflytande eller stillastående vatten. I den inventering som har gjorts föreslås att tramp i vattenfåran ska undvikas genom att försöka undvika nya stigar till vattnet och istället försöka styra människor till befintliga stigar.

Naturområdet öster om dagens gång- och cykelväg som ingår i detaljplanen har främst två olika karaktärer. Området längst i öster som tidigare använts till bland annat fotbollsplan och båtupställningsplats består idag av en öppen plan yta. Idag växer det bland annat blåhallon, revfingerört, rödklint tillsammans med kvävegynnande arter på platsen. I området i väster växer det flera ädellövträdsarter. Här är florans mycket rik på gulsippa, smånunneört, trolldruva, blåhallon med mera. I tidigare inventeringar föreslås att området kring den gamla bosättningen fortsättningsvis hålls öppen medan lunden utvecklas fritt.

Park

Den östra delen av planområdet, det som idag huvudsakligen består av en grusplan föreslås få markanvändningen park. Parken är tänkt att bli en grön öppen allaktivitetsyta. Ytan är tänkt att kunna nyttjas både för skolans verksamhet och allmänheten.

Parallellt med planarbetet pågår även ett planeringsarbete kring hur hela Mälarparken ska utvecklas för att kunna svara upp till ett ökat tryck av besökare som Mälarparken väntas få när antal boende i närområdet ökar. Ett helhetsgrepp

och mer detaljerad utformning av grönstrukturen planeras därför att utredas vidare.



Inspirationsbilder för hur parkmarken i öster skulle kunna utformas och nyttjas.

Lek och rekreation

Idag är det främst den östra delen av detaljplaneområdet, den del som gränsar till Himlabacken som används till lek och rekreation. Det finns även gångstigar som går längs med Mälarparksbäcken som användas flitigt av de omkringboende.

Genom detaljplanen ökar och förbättras de miljöer som finns för rekreation idag. Genom den nya skolan tillkommer en skolgårdsmiljö som även kan nyttjas av kringboende barn efter skoltid. Grusytan öster om bäcken har tidigare använts till båtuppläggningsplats och dessförinnan till fotbollsplan, men är idag en grusyta som inte används till något särskilt ändamål. Grusytan föreslås i detaljplanen bli en allaktivitetsyta. Meningen är att tillskapa en öppen grön yta som kan användas till allt från solning till spontanfotboll. Ytan ska även kunna nyttjas av skolverksamheten, se mer om det under rubriken Bebyggelse.

MARK

I Mälarparken direkt norr om planområdet sluttar marken kraftigt neråt söderut. Inom planområdet finns också lutningar, däribland Mälarparksbäcken som utgör en fåra genom planområdet samt en kulle direkt öster om föreslagen plats för skolbyggnaden.

En geoteknisk utredning är genomförd i planområdet av Sweco, "PM Geoteknik", 2015-03-26. Utredningen har kommit fram till att det inom området för den planerade skolbyggnaden finns varierade jordlager och mäktigheter. I de norra

delarna förekommer det grundare fastmarkspartier medan det i den östra och sydöstra delen förekommer mäktigare jordlager. I ytan finns torrskorpefast lera alternativt finare friktionsjord/fyllningsmassor med en varierad mäktighet. De underliggande jordlagren består dels av sand/grus och dels av lös lera på grövre friktionsjord och berg. Berg har påträffats på nivåer varierande mellan +4 i områdets norra del och -2,5 i områdets östra del. Berg i dagen förkommer även inom området.

Vid byggande av skolbyggnad med källare är det avhängt på nivå för lägsta golv och omgivande installationer av vikt om schakter kan utföras med slänt eller inom stödkonstruktion (spont). Det är troligt att ytterligare delar av den planerade byggnaden kan grundläggas med platta på mark då lera har schaktats bort.

Även inom den östra delen av planområdet, där aktivitetsytan planeras varierar jordlager och mäktighet.

Radonsäker grundläggning förutsätts.

Förorenad mark

Öster Mälarstrand var tidigare klassat som det mest förorenade området i Västmanlands län då stora delar av Öster Mälarstrand tidigare varit industriområde. Planområdet har tidigare varit en del av ett ångkraftverks inhängande verksamhetsområde, vilket generellt pågått sedan tidigt 1900-tal. Inom planområdet har dock verksamheten varit mer begränsad till lagrings- och uppställningsytor mm. Området för den föreslagna allaktivitetsytan är belägen utanför ångkraftverkets tidigare verksamhetsområde.

Då det finns föroreningar i marken har en översiktlig markundersökning genomförts. Enligt markundersökningen som gjorts av Ramböll, 2009-03-17 (se bilaga) visar provtagningen att marken som planeras för skolan och allaktivitetsytan uppfyller riktvärdeskraven för parkområden och ytor för boende, samt understiger KM (känslig markanvändning) för flertalet punkter. Två av punkterna är klassade "över alla riktvärden" med avseende på arsenik. Dessa punkter är idag asfaltsbelagda och utgör i dagsläget ingen hälsorisk. Vid exploatering kommer efterbehandlingsåtgärder att vara nödvändiga för åtminstone dessa två punkter som överskrider riktvärdena. Saneringsarbeten i det föreslagna detaljplaneområdet kommer att utföras.

Förutom en markundersökning har även följande dokument tagits fram:

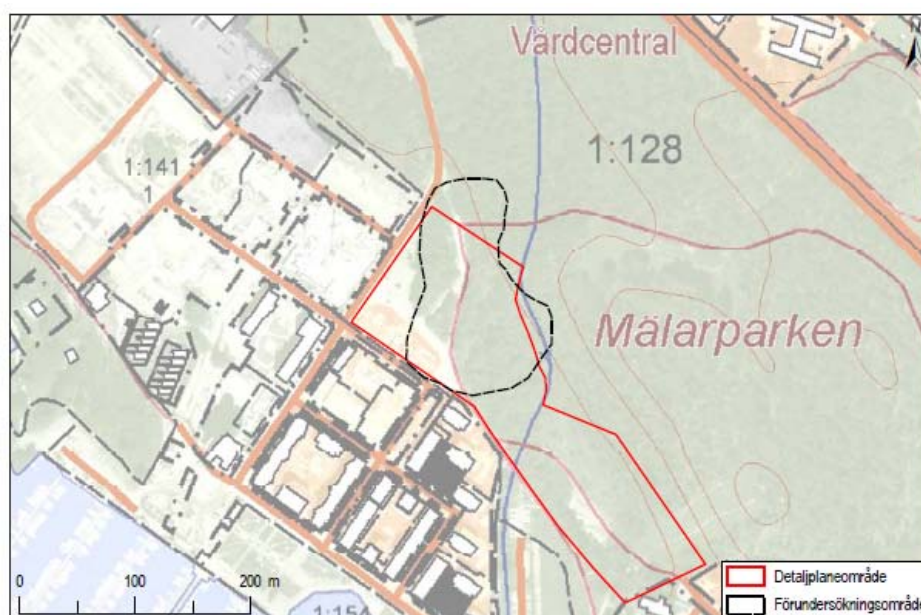
- Anmälan om schakt i förorenad mark (2014-10-02)
- PM, Schaktplan – Skoltomten (2015-04-27)
- Kontrollprogram (2014-10-01)

- PM, provtagningsplan- Skoltomten (2015-03-03)

Miljö- och konsumentnämnden är tillsynsmyndighet gällande markföroreningar och måste godkänna eventuella avsteg från det beslut som fattas med anledning av anmälan om efterbehandling.

FORNLÄMNINGAR

En arkeologisk förundersökning har genomförts av Arkeologikonsult på uppdrag av länsstyrelsen Västmanland. Utredningen i sin helhet har bifogats planförslaget. Utredningen utfördes dels med hjälp av studier av äldre kartmaterial och dels genom fältinventering av aktuellt område.



Förundersökningsområde

Studier av området visar att drottning Kristina donerade Viksäng, där planområdet ingår 1646, till staden för att uppföra ett tegelbruk. 1895 återlämnade staden marken till staten som planerade ett regemente. 1904-1927 fanns Västmanlands regemente I18 på platsen, efter nedläggningen tog flygkåren över innan Västerås stad köpte tillbaka marken på 60-talet.

I det äldre kartmaterialet från 1688 har en tegellada och något som troligtvis är ett torp hittats. I kartmaterial från 1735 finns åtta byggnader utsatta inom planområdet, bestående av tegelugn, tegellada, tegelbod, kvarn, torpstuga, fähus och lada. I kartmaterialet som finns att tillgå åren därefter minskar antal

byggnader i området och i kartan från 1868 finns inga byggnader och marken är markerad som naturmark. 1905 är området återigen bebyggt och det finns ett bostadshus med trädgård och mindre uthus markerat på kartmaterialet. På kartan från 1961 finns ett torp benämnt Fiskartorpet med, på grund av storlek och placering verkar det inte vara samma hus som finns med i kartan från 1905.

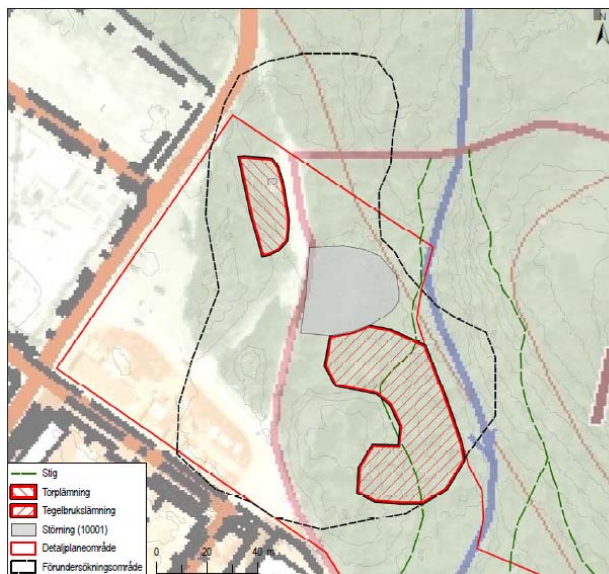


Karta från 1735

Två områden med fornlämningar påträffades i samband med förundersökningen. En torplämning i norr och tegelugnen med tillhörande byggnader i söder. Utifrån kart- och fyndmaterial har båda lämningarna registerats som fornlämning. Förutom tegelugnen syntes inga husgrunder eller liknande i naturen vid de platser som de äldre kartorna pekade ut. Vid stenugnen hittades ett stolphål, en stenpackning och ett eventuellt stenfundament. En avgränsning av området kunde inte genomföras genom schaktning, istället har en avgränsning av fornlämningen gjorts med hjälp av topografin.

Nordväst intill den moderna vägen, påträffades syllan till bostadshuset på Viksängstorpet och ytterligare en byggnad, troligtvis fähuset. Båda grunderna skärs av vägen i öster men är till största del bevarade. En del fynd i form av rödgods, järnföremål och krossat tegel hittades inne i husgrunden. Även här är avgränsningen genomförd med hjälp av topografin.

Förutom dessa fynd hittades även två syllstensrader i norra delen av området som troligtvis hör till en enklare byggnad. Fynden sammanfaller inte med någon byggnad som är känd från de äldre kartorna. Husgrunden tros inte ingå i tegelbruksmiljön, utan hör troligtvis till den militära verksamheten från 1900-talets början. Det hittades även en hel del byggsopor i mitten av området.



Områden som registerats i FMIS, torplämningen i norr och tegelbrukslämningen i söder.

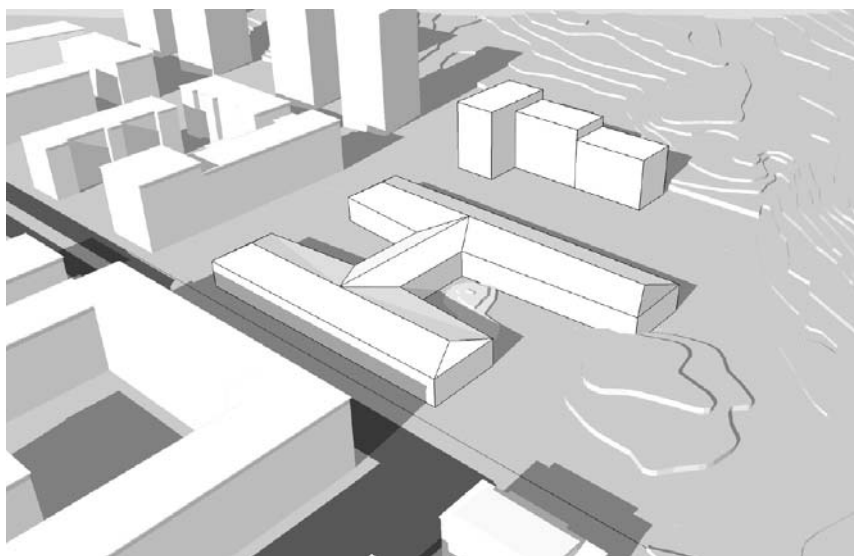
Fornlämningarna inom planområdet är undersökta och de arkeologiska åtgärderna har nu färdigställts.

FÖRSLAG NY BEBYGGELSE

Förslaget innebär att en ny skola lokaliseras på östra sidan om Mälarparksvägen och ny bostadsbebyggelse lokaliseras norr om skolan.



Illustrationsplan för föreslagen bebyggelse. Illustrationen utgör endast exempel på hur det skulle kunna utformas. (Illustration: Kjellgren & Kaminsky)



Volymstudie för föreslagen bebyggelse. (Illustration: Kjellgren & Kaminsky)

Bostäder

I den norra delen av planområdet föreslås det bli möjligt att uppföra bostäder i 5-7 våningar, men detaljplanen ger även möjlighet till äldreboende. Detaljplanen föreslår en L-formad byggnad, vilket återspeglar kvartersstruktur och byggnadsvolymer som finns i stora delar av Öster Mälarstrand. Bostadsbyggelsen placeras utanför strandskyddat område, vilket innebär att miljön kring bäcken bevaras och naturvärden skyddas. Det förhindrar även att miljön kring bäcken privatiseras.

Genom en L-formad byggnad skapas goda möjligheter för en solbelyst innergård för de boende. Även risken för att strandskyddad miljö privatiseras minskar och formationen ger även en tydlighet för vilka ytor som är privata respektive offentliga. Bostadsbebyggelsen ska även passa in i omgivande miljö och i ett arkitektförslag föreslås därför träfasader för bostadshusen, men även andra materialval kan vara lämpliga.

Bostadsbebyggelsen föreslås vara 7 våningar närmast Mälarparksvägen, och därefter 6 våningar i mitten och 5 våningar närmast Mälarparken. Volymmässigt trappas skalan ner mot bäcken vilket ger intryck av en mjukare övergång mot parken.

Skola

Detaljplanen ger möjlighet till en F-6 skola. Skolan planeras bli tre parallellklasser och totalt beräknas att ca 525 barn ryms på skolan. I förslaget föreslås skolan lokaliseras i den sydvästra delen av planområdet, vilket är den del av planområdet som delvis används till parkering idag.

På illustrationerna har skolan ritats i två våningar, men detaljplanen ger även möjlighet till tre våningar i norra delen. Om skolan blir tre våningar i norra delen minskas även fotavtrycket för den delen, vilket innebär att friytan för skolan blir större. I arkitektförslaget som har tagits fram har skolbyggnaden fått formen av ett liggande H. Byggnadens form gör att det skapas två skyddade gårdsmiljöer. Vid gårdsmiljön i väster, ut mot Mälarparksvägen skapas ett entrétorg där skulle cykelparkering skulle kunna ske och/eller barnen leka. Gårdsmiljön som skapas i öster skyddar även barnen från trafiken, trafikbullret och skapar på så sätt en trygg lekmiljö.

Skolan är en offentlig byggnad och utformningen av skolan ska anpassas till detta. Det är särskilt viktigt att utformningen av bottenvåningen görs med noggrannhet och att bland annat material väljs omsorgsfullt. Ut mot Mesangatan kan

skolbyggnaden med fördel anpassas till kvartersstadens struktur och materialval för att knyta an till omkringliggande bebyggelse. I det arkitektförslag som är framtaget föreslås till exempel fasaderna ut mot gatorna utformas i betongelement med fönster som är markerade med fönsterramar i trä (se illustrationsbild nedan).



Skolgård

När det gäller friyta för skolan ska Boverkets allmänna råd följas (BFS 2015:1 FRI 1). I de allmänna råden står bland annat att "friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet" särskilt ska beaktas. Friyta till F-6-skola ska placeras i direkt anslutning till byggnaderna så barnen självständigt kan ta sig mellan byggnaden och friytan. Det finns inga riktlinjer för antal kvadratmeter per barn en skolgård ska ha, men den ska vara så pass stor och välutformad att den uppfyller de allmänna råden där det står att "*Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.*"

Staden håller på att ta fram egna riktlinjer för friyta för skolor. Förslaget är att skolor som likt Mälarparkskolan angränsar till en större grönyta kräver minst 10 kvm friyta/barn. Utformningen som föreslås uppfyller denna riktlinje då skolgården är ca 5 300 kvm stor. Om skolan görs i tre våningar i norra delen innebär förslaget att norra delen av skolbyggnaden görs kortare till förmån för större friyta. Friytan uppgår då till ca 5 800 kvm totalt, vilket innebär ca 11 kvm/barn.

Utöver detta kommer allaktivitetsytan kunna nyttjas av skolans verksamhet. Allaktivitetsytan är ungefär 11 500 kvm stor, och läggs ytan ihop med skolgården uppgår friytan för skolbarnen till 32 kvm/barn om skolan byggs i två våningar.

Byggs norra delen av skolan i tre våningar uppgår friytan till 33 kvm/barn. Därtill kommer även resten av Mälarparksskogen, på ca 15 hektar, kunna nyttjas av skolans verksamhet.

I förslaget för skolans verksamhet finns utomhuspedagogik med i arbetet. Att använda sig av naturen i lärandet är nyttigt för skolbarn då barn som vistas ute mycket är mer koncentrerade, mindre rastlösa och drabbas mer sällan av infektioner, än barn inom traditionell barnomsorg. Egentligen behövs inga särskilda utomhusmöbler, eller speciell utformning för att kunna tillämpa konceptet med utomhuspedagogik, men en öppen yta som samlingsplats med möjlighet till eldstad samt vindskydd är några idéer som uppkommit. Idén är att allaktivitetsytan kan vara en lämplig yta för detta ändamål.

I sin helhet med allaktivitetsytan i den östra delen av planområdet och hela Mälarparken som angränsar till planområdet i norr så anses skolan ha god tillgång till en varierand utevistelse. Skolans placering med naturlig vegetation och höjdskillnader skapar en spännande och bra utemiljö och ska i så stor utsträckning det går bevaras. Skolgårdens läge ger även bra sol- och skuggförhållanden, luftkvalité samt ljudkvalité. Då natur- och parkmarken ligger i direkt anslutning till skoltomten kan även barnen enkelt ta sig dit och nyttja den.

Där ingen sanering krävs är det viktigt att bevara befintlig naturmark. För att säkerställa detta föreslår detaljplanen att det strandskyddade området ges användningen natur och att ett staket som fysiskt avgränsar mellan skolgårdsytan och naturmarken uppförs. En övergripande idé är att naturmarken kring bäcken utgör ett bäckstråk, tillgängligt för allmänheten, där befintlig natur bevaras och sköts som en naturmarksyta. Utformningen av passager och kopplingar för skolbarnen från skolgården till Mälarparken och till den föreslagna allaktivitetsytan är viktig och ska gestaltas omsorgsfullt. Ett mer detaljerat arbete och helhetsgrepp kring utformningen av grönytorna har startats upp och utreds parallellt med planprocessen och kommer att fördjupas i genomförandeskedet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelvägnät

Det går idag en gång- och cykelbana genom det område där skolan planeras lokaliseras. Den gång- och cykelbanan ska ersättas med en ny gång- och cykelbana som ska gå i södra och västra kanten av planområdet, på norra sidan Mesangatan. Det är viktigt att möjligheterna är goda för att ta sig till och från skolan med till fots eller med cykel för att uppmuntra barn till att gå och cykla till skolan. Det är

också viktigt att väl tilltagna ytor för cykelparkering i nära anslutning till entréerna skapas.

För att skapa stråk som är trafiksäkra för oskyddade trafikanter är det viktigt att inga utstickande byggnadsdelar, så som stuprör eller entrédörrar sticker ut på gång- och cykelvägarna längs Mälarparksvägens västra sida, eller Mesangatans norra sida.

Kollektivtrafik

Idag finns närmsta busshållplats på Björnövägen, ca 350 meter norr om planområdet. Busshållplatsen trafikeras av busslinje 2 som trafikerar mellan Björnö och Önsta-Gryta. Kollektivtrafikutbudet för området kommer från och med hösten 2018 att utökas ytterligare då busslinje 11 börjar trafikera längs Öster Mälärstrands allé, med hållplatslägen ca 250 meter från planområdet.

Gatunät

Planområdet angörs via Mälarparksvägen, alternativt via cirkulationsplatsen på Björnövägen och vidare via Öster Mälärstrands allé. Övriga gator är kvartersgator. Hastighetsbegränsningen på gatorna i Öster Mälärstrand är 30 km/h.

För att leveranser och sophämtning till och från skolan ska fungera utan att fordonen ska behöva backa behövs en vändplan med 12 m radie. Denna vändplan lokaliserar på skolans norra sida för att skolförslaget har köket i norra delen av byggnaden. En yta för lastbilarnas avlastning föreslås finnas i anslutning till vändplanen. För att trafiksäkerheten ska vara god ska lastytan vara avskild från zon för att hämta/lämna barn med bil. I första hand bör skolbarnen gå eller cykla till skolan, men för de föräldrar som måste hämta/lämna sina barn med bil föreslås tidsbegränsade parkeringsplatser finnas längs Mälarparksvägen.

Infarten till bostäderna sker från Mälarparksvägen, också den ska vara avskild från zonen för föräldrar att hämta/lämna barn med bil. Det är också viktigt att nedfarten till garaget placeras omsorgsfullt med hänsyn till cykelpassage, gångbana och lastzon.

En trafikutredning har tidigare genomförts (2015-06-08) och finns som bilaga till planförslaget. Den visar bland annat på olika trafiklösningar, parkeringsberäkningar och prognostiserad trafikökning. Trots att utredningen är gjord för ett tag sedan kan utredningen användas som utgångspunkt när det gäller exempelvis trafikökning. Detta eftersom att utredningen tar höjd för en större

exploatering än vad planförslaget nu innebär. När det gäller förslag för kollektivtrafiklösningar är dessa inte längre aktuella.

Cykelparkering

Stadens riktlinjer kring cykelparkering ska följas. Enligt arkitektförslaget kan 300 cykelparkeringsplatser skapas inom planområdet, vilket täcker efterfrågan på cykelparkeringsplatser.

Bilparkering

Stadens parkeringsriktlinjer ska följas. Huvuddelen av bilparkeringsplatserna för skolan och bostäderna föreslås ordnas i garage under skolan. Besöksparkering och avlämningsplats för barn på skolan sker på gatuparkeringen som anordnas samt de avlämningsfickor som skapas. Enligt arkitektförslaget kan omkring 100 bilparkeringsplatser ordnas i parkeringsgarage, vilket täcker efterfrågan på bilparkeringsplatser för både skolan och bostäderna, enligt stadens parkeringsriktlinjer. Efterfrågan på parkeringsplatser kan minskas genom samnyttjande och mobility management åtgärder t.ex. bilpool. Efterfrågan på antalet parkeringsplatser beräknas i detalj i samband med bygglovskedet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningarna finns i Öster Mälarparks Allé och i Mälarparksvägen med möjlighet att koppla på.

Dagvatten

Exploateringen av området kommer att innebära något större dagvattenflöde från planområdet i och med att mer yta blir hårdgjord.

Genom planområdet rinner Mälarparksbäcken genom området i nord-sydlig riktning. Öster om bäcken finns en yta som fungerar som ett fördröjningsmagasin vid mycket stora flöden. I samband med stora regnmängder har ytan tidigare svämmat över. Staden har därför vidtagit åtgärder och bland annat bytt ut trumman under gc-vägen söder om planområdet och höjt upp gc-vägen för att öka kapaciteten i bäcken för att klara av stora regnmängder. Det återstår att se om det är tillräckligt, eller om fler/andra åtgärder behöver sättas in.

Minst 100 m³ vatten måste kunna fördröjas inom det västra delen av planområdet. Enligt dagvattenpolicyn så ska det främst vara öppna tröga lösningar som ska vara en del av gestaltningen. Husen behöver höjas över gatorna

runt området eftersom gatorna fungerar som avrinningstråk vid kraftiga skyfall och garagedriften måste skyddas för tillrinnande dagvatten från gatan.

Vattnet från parkeringsytor ska ledas ut på angränsande grönyta där så är möjligt för att på så vis renas genom fastläggning av föroreningarna i marken innan dagvattnet leds ner till dagvattennätet. Vattnet från takytorna ska ledas ut på grönyterna runt husen. För att säkerställa avrinning längs gatorna så måste färdigt golv ligga minst 0,2 m över gatan utanför planområdet. Nerfarten till garaget måste även den skyddas så att inte gatuvattnet kan rinna ner. Det görs genom en upphöjning på minst 0,2 m mellan gatan och nerfarten.

Uppvärmning

Det är möjligt att ansluta den nya bebyggelsen till fjärrvärmenätet.

Allmänna krav på energiförbrukning som framgår av Boverkets byggregler, BBR, gäller. Det är dock viktigt att vi successivt minskar användningen av el för uppvärmning

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Planen ska även följa Västerås stads "Råd och anvisningar för avfallsutrymmen och transportvägar". Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Avfallshanteringen ska följa kommunens riktlinjer om källsortering och sorteras inom fastigheten i miljöbod eller liknande. Det är bra att planera miljöboden så att den utöver mat och restavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

VafabMiljö bör kontaktas för dialog kring hur avfallshanteringen ska skötas gällande placering och dimensionering etc. inför projektering.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tillgänglighet

Bebyggelsen inom planområdet och den allmänna platsmarken ska säkerställa en god tillgänglighet. Det är viktigt att skolans lokaler med tillhörande utemiljö utformas med god tillgänglighet.

Olycksrisker

Det finns inga identifierade riskkällor i området. Ca 300 meter sydost om planområdet finns det idag en bensinmack för båtar. Bränsletransporter till och från macken ska enligt uppgifter inte passera planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider - Planen föreslår bostadsbebyggelse och skola med möjlighet till vårdanläggning med en byggnadsarea större än 2500 m². Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 8 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte. Planen föreslår även bostäder i form av flerbostadshus upp till 7 våningar. Vilket medför en acceptabel framkörningstid om maximalt 5 minuter. Det planerade området för byggnation har en beräknad framkörningstid om 5-6 minuter. En bedömning görs att denna tidsram antas som godtagbar.

Brandvattenförsörjning - För aktuell bebyggelse krävs enligt aktuellt handlingsprogram en brandvattenförsörjning från brandpostnät med en minsta kapacitet om 1200 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter om 150 meter. Närmaste befintliga brandposter finns på Öster Mälarstrands allé, Ankargatan och Råsegelgatan. Befintligt brandpostnät behöver förtätas för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning inom planområdet. Ett brandpostnät minsta kapacitet 1200 l/min med ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter om 150 meter måste anläggas i området.

Trafikbuller

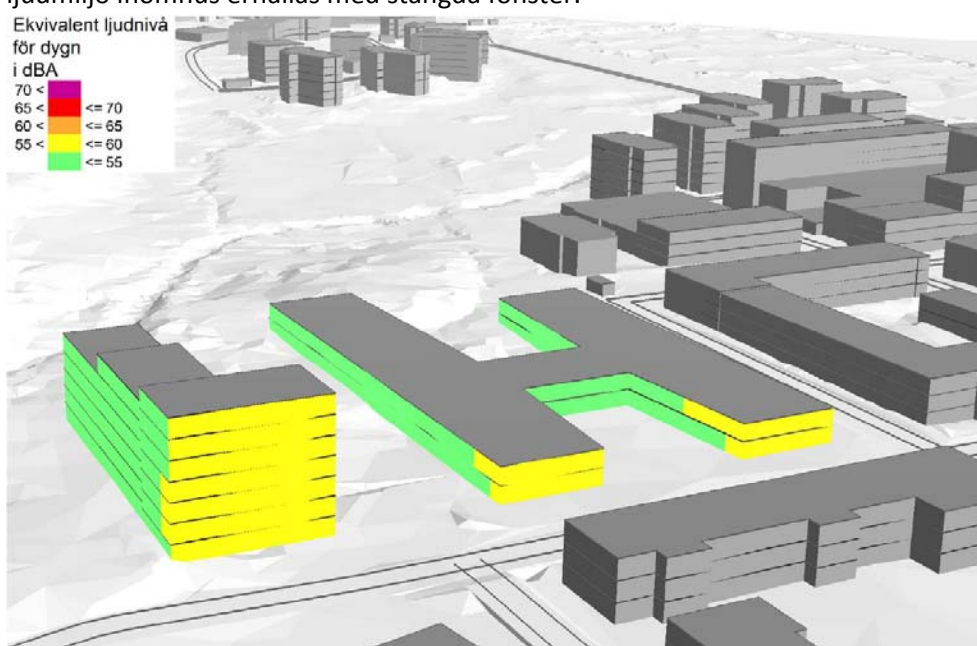
För trafikbuller vid bostadsbyggande ska förordningen SFS 2015:216 efterföljas, förordningen ger riktvärden för buller utomhus. De gällande krav som ska uppfyllas är:

- högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader
- högst 60 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå (nattetid kl 22-06) utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet.
- Bostäder på högst 35 kvm – högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- Uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.
- Trafikbullernivån inomhus regleras i BBR och studeras i samband med bygglovet.

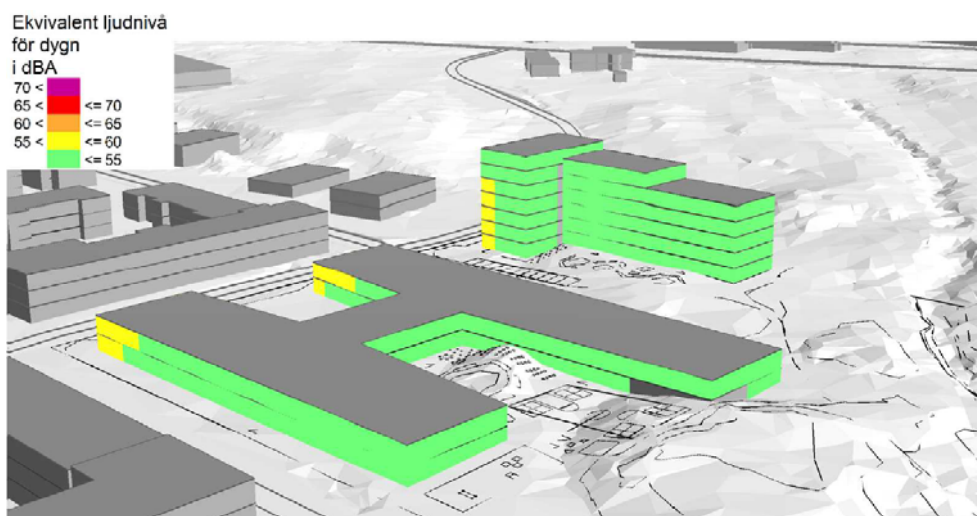
En trafikbullerutredning har tagits fram av ÅF och den visar att samtliga bostadsfasader klarar högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och riktvärden enligt förordningen (2017:359) klaras för både prognosår 2026 och 2040. Merparten av byggnaderna får även under 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad från vägtrafik. Gemensamma uteplatser med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas inom området.

Med lämpliga val på yttervägg, fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas med stängda fönster. Då inga leveranser sker nattetid (22-06) vid skolans

lastzon behöver ingen hänsyn tas till maximal ljudnivå från lastzon vid planerade bostäder. Med två leveranser per dag bör 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskridas. Hänsyn till buller vid lastning bör dock tas vid utformning av lastzonen. Med föreslagen placering och utformning av skolbyggnad samt skolgård fås under 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå och riktlinjer enligt Västerås Stad åtgärdsprogram samt Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård klaras. Med lämpliga val på yttervägg, fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas med stängda fönster.



Prognos år 2040. Ekvivalent ljudnivå vid fasad från vägtrafik, vy från nordväst



Prognos år 2040. Ekvivalent ljudnivå vid fasad från vägtrafik, vy från sydöst

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖBEDÖMNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2017-06-15 § 127, tagit ställning till att detaljplanen 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 4 kap. 34§.

SAMMANFATTNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNINGEN

Parallellt med framtagandet av detaljplanen har Norconsult i uppdrag av Västerås stad att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). MKB:n ska främst behandla: Natur, Rekreation och friluftsliv, Markförhållandena, Markföroreningar, Vatten, Trafik och buller, Kulturmiljö, Stads- och landskapsbild samt Sociala aspekter, därutöver behandlas även Miljökvalitetsnormer och Miljökvalitetsmål. Sammanfattningsvis bedömer MKB:n att de åtgärder som planen medger är förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser (enligt 3 kap miljöbalken) genom att mark och vattenområden kommer användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Natur och rekreation

Utbyggnaden medför ingrepp i naturmiljön genom viss avverkning och att anslutande del av skogsområdet utsätts för ett ökat slitage genom ett ökat användande av området för rekreation. Samtidigt planläggs områdets södra del som park- och naturmark för att bättre kunna skydda områdets naturvärden, vilket även stärker allmänhetens tillgänglighet till området. Rekreativvärdena stärks även genom att befintlig gräsbevuxen grusplan i sydost görs om till en öppen grön allaktivitets-yta för såväl skolans verksamhet som allmänheten samt att gröna innergårdar skapas vid planerad bebyggelse. Ingen utbyggnad sker inom strandskyddat område.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär att två fornlämningar kommer att påverkas, vilket kan påverka kulturmiljön negativt. Tillstånd från Länsstyrelsen krävs för markingrepp.

Stads- och landskapsbild

Planförslaget innebär att områdets stads- och landskapsbild tydligt förändras. Detta bedöms i huvudsak vara positivt för områdets stads- och landskapsbild men ger viss negativa påverkan på landskapsbildens då en del naturmark tas i anspråk.

Utbyggnaden medför att en redan exploaterad ersätts med ny bebyggelse som bidrar till att stadsdelen Öster Mälärstrand blir ett mer sammanhängande bostads- och stadsområde med ett parkområde med ökat rekreativvärde bl.a. genom planerad allmän aktivitetsyta i söder.

Förorenad mark

Föreslagen detaljplan innebär att sanering av befintliga markföroreningar måste genomföras inom området för att planerad utbyggnad kunna ske utan framtida risk för miljön och människors hälsa. Planförslaget bedöms därmed medföra positiva konsekvenser för både områdets markmiljö och sannolikt även för vattenkvaliteten i recipienten Mälaren genom att befintliga föroreningar avlägsnas.

Vattenförhållanden

Planerad utbyggnad medför att dagvattenflödena från planområdet ökar då mängden hårdgjorda ytor ökar i området. Genom förslagen dagvattenhantering med rening av dagvatten från parkeringsytorna kan belastningen på recipienterna Mälarparksbäcken och Mälaren minskas något. Planerad utbyggnad kommer skyddas mot översvämningar från Mälarparksbäcken genom att marknivån i området höjs så att vattnet från bäcken inte kan rinna in mot den föreslagna bebyggelsen.

Planförslaget bedöms inte påverka grundvattnet under förutsättning att dagvattnet och de föroreningar som finns i detta omhändertas på ett effektivt sätt. Saneringen av markföroreningar i området bidrar även till att minska föroreningsutbredningen till grundvattnet.

Trafik och buller

Trafiken kommer att öka i området i och med en exploatering av planförslaget. Ökningen av trafiken anses dock inte ha någon större påverkan på miljön, då den procentuella ökningen är liten. Gällande riktvärden för ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid bostad och skola kommer att klaras.

Miljömål

Nr	Miljökvalitetsmål	Lokala miljömål	Detaljplanens inverkan på miljökvalitetsmålen samt lokala inriktningsmål enligt Västerås miljöprogram
1	Begränsad klimatpåverkan	Energiförsörjningen ska så långt det är tekniskt och ekonomiskt möjligt baseras på förnyelsebara bränslen. Utsläpp av koldioxid från transportsektorn ska minska.	Ett nytt bostadsområde ger en lokal ökning av trafik och uppvärmning av bostäder. I det aktuella läget uppskattas att miljökvalitetsnormerna för luft kan klaras med marginal även efter en utbyggnad.

2	Frisk luft	Förekomsten av miljö- och hälsoskadliga ämnen i luft ska minska (ingår i kommunens delmål "Skadliga ämnen").	Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft kommer att klaras med marginal även efter en utbyggnad i planområdet. Risken för att MKN för partiklar överskrider bedöms som liten. Uppvärmningen av bostadshusen i området förutsätts lösas på ett från miljösynpunkt acceptabelt sätt. Gång- och cykeltrafikanter ska gynnas i området med ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Detta för att minimera trafik och utsläpp av avgaser.
4	Gifrfri miljö	Västerås ska aktivt arbeta för att minska mängden och spridningen av miljö- och hälsoskadliga ämnen.	Vid en eventuell exploatering enligt planförslaget kommer sanering av marken att ske, då den visat sig vara förorenad. Sanering av marken är positivt ur ett miljö- och hälsoskadligt perspektiv.
7	Ingen övergödning	Västerås ska erbjuda ett rikt växt- och djurliv och en varaktigt frisk, livskraftig och attraktiv miljö för invånarna (ingår i delmål "Natur- och kulturtillgångar").	Mälaren är redan påverkad av övergödning. Förslaget detaljplaneområde bedöms inte påverka Mälaren negativt då den ligger så pass långt från detaljplaneområdet.
9	Grundvatten av god kvalitet	Sjöar, vattendrag och grundvattentillgångar ska skyddas och bevaras så att den framtida vattenförsörjningen tryggas.	Då området i samband med eventuell exploatering kommer att saneras är det positivt för grundvattnet och Mälaren (som ligger ca 200 meter från planområdet). Detta för att eventuell urläkning av markföroreningar bör minimeras.
12	Levande skogar	Västerås stad ska sträva efter att miljöanpassa skogs-, jordbruk och parkvård för att bevara artrikedomen.	Utbyggnaden innebär ingrepp i viss naturmiljö som delvis utgörs av Mälarparken. Ingrepp i form av markarbeten, avverkning etc, medför att mindre delar av Mälarparken tas i anspråk ersätts av vägar, bostäder, och parkmark. Längs Mälarparksbäcken kommer marken att planläggas som parkmark för att den inte ska tas i anspråk för bebyggelse.
15	God bebyggd miljö	Den bebyggda miljön ska ge skönhetsupplevelser, erbjuda ett rikt utbud av bostäder, arbetsplatser, service, och kultur och minska behovet av dagliga transporter. Västeråsaren ska kunna leva i en säker och hälsosam bebyggelsemiljö med frisk luft, ljudnivåer och radonhalter under nationella riktvärden och strålningsnivåer som inte är skadliga. Mark- och vattenanvändning ska planeras så att naturens bärkraft stärks, vattnets kvalitet skyddas och den biologiska mångfalden bevaras och utvecklas. Grönområden och vatten som bidrar till stadens identitet och karaktär, är bärare av kulturhistoriska värden, har god tillgänglighet och kvalitet för människors rekreation eller bidrar till ett hälsosamt lokal- klimat ska säkerställas och vidareutvecklas.	Vid exploatering se till att generella krav och riktlinjer följs för att främja en god bebyggd miljö.
16	Ett rikt växt- och djurliv	Västerås ska erbjuda ett rikt växt- och djurliv och en varaktigt frisk, livskraftig och attraktiv miljö för invånarna	Planområdet gränsar till värdefulla naturområden med ett rikt växt- och djurliv. En exploatering av planområdet medför en fragmentering av naturmark, vilket kan minska spridningsmöjligheterna för växt- och djurliv.

MILJÖKVALITETSNORMER

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5). Enligt Västerås stads handlingsplan för utomhusluft (antagen 2013) ska samtliga ämnen som redovisas i handlingsplanen och som har tröskelvärden vara under den övre utvärderingströskeln senast år 2020. Genomförandet av planen bör inte medföra att de gränsvärden som satts i Västerås handlingsplan för utomhusluft överskrids.

Vattenförekomster

Recipienten till planområdet är Mälaren som ligger ca 200 meter söder om området. Mälaren-Västeråshamn område (SE660825) är klassad som en vattenförekomst (Länsstyrelsen, VISS, 2017).

Miljö kvalitetsnormer ska följas, enligt PBL. Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett styrinstrument inom vattenförvaltningen. Normerna uttrycker den kvalitet en sjö, vattendrag eller ett grundvattenmagasin ska ha vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå normen god status till en viss angiven tidpunkt. Ingen försämring får ske från aktuell status, är statusen hög eller god ska den förbli så. Vissa vattenområden, såsom Mälaren-Västeråshamn området, har ännu inte uppnått god status och har därför fått en tidsfrist till 2021 eller senast 2027. Mälaren-Västeråshamn område har idag måttlig ekologisk potential vilket främst beror på övergödning, morfologiska förändringar och förekomst av föroreningar.

En exploatering av planområdet kommer troligtvis leda till mindre påverkan på Mälaren på grund av minskad föroreningsbelastning i ytvatten/dagvatten från området på grund av att föroreningarna saneras bort och infiltration från förorenade massor minskar. Förorenat dagvatten från trafik kan troligen öka något i samband med att mängden trafik på Öster Mälarstrand ökar men det bedöms medföra mycket liten påverkan på Mälarens vattenkvalité.

SOCIALA ASPEKTER

I samband med framtagandet av miljökonsekvensbeskrivningen så har även sociala aspekter av planförslaget studerats. När de sociala aspekterna har studerats har följande fokusområden utgått från: tillgänglighet, trygghet, delaktighet, mångfald samt integration.

Tillgänglighet

Planområdets närhet till centrum skapar goda förutsättningar för att gå och cykla till och från planområdet. Det finns idag ett huvudcykelstråk längs med

Björnvägen, strax norr om planområdet som ger god tillgänglighet till stadskärnan och järnvägsstationen. Det pågår även byggnation av en ny gång- och cykelväg som kommer skapa ytterligare koppling till stadskärnan genom Öster Mälarstrand.

Det finns idag flertalet gångstigar genom Mälarparken som är viktiga för att allmänheten ska kunna röra sig fritt i området. I anslutning till planområdet finns tre övergångar över bäcken som går genom Mälarparken, en övergång strax norr om planområdet och två övergångar i södra delen av området. Den gång- och cykelväg som idag går genom planområdet ersätts med en ny gång- och cykelväg längs planområdets västra och södra del.

Trygghet

Ur trygghetsaspekt är planförslaget positivt då det kommer bidra till liv och rörelse i området under hela dagen. Under dagtid kommer skolan bidra till att parken livas upp medan bostäderna kommer bidra till folkliv under kvällar och helger. Det är också viktigt med god belysning och aktiva fasader med fönster och entréer för att öka trygghetskänslan i området, vilket är aspekter som bör utvecklas i nästa skede eftersom det inte kan regleras i detaljplanen.

Delaktighet

För att barn och vuxna ska ha en aktiv vardag och känna sig delaktiga i samhället är det viktigt med offentliga miljöer som uppmuntrar till möten, lek och fysisk aktivitet. För barn är det särskilt viktigt att den här typen av miljö finns att tillgå i närområdet. Mälarparken med bland annat Himlabacken är en viktig sådan mötesplats, men även planområdet med sina publika miljöer så som skolan och allaktivitetsytan kommer kunna bli viktiga mötesplatser. Utredningen rekommenderar att barnperspektivet tas med vid planering av gårdsmiljön för bostäderna och eventuellt planerar för en lekplats.

Mångfald och integration

En god boendemiljö med närhet till skola, barnomsorg, idrott och grönområden är positivt både för trivseln och integrationen. Det finns alltid en risk med nya bostäder att de endast blir tillgängliga för en liten grupp med höga inkomster, vilket förstärker befintliga segregationsmönster, men prisläge och upplåtelseform är inget som kan styras i detaljplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATIONSFRÅGOR

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Västerås stad är huvudman för allmän platsmark. Exploatören är ansvarig för all utbyggnad av kvartersmarken. Muab är ansvarig för utbyggnaden av delar av Öster Mälarstrands Allé enligt tidigare överenskommelser mellan Västerås stad och Muab. Kommunen ansvarar för utbyggnad av resterande allmän platsmark.

Avtal

Sedan tidigare finns det ett ram- och exploateringsavtal tecknat mellan Västerås stad och MUAB, avtalet reglerar huvudinriktningen för att möjliggöra exploatering och utveckling av Öster Mälarstrand. Avtalet berör endast delar av planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att ny fastighetsbildning behöver genomföras. Kvartersmarken ska avstyckas från Västerås 1:128 och avskiljas från allmänplats. Del av Bommen 1 som idag utgörs av kvartersmark kommer att bli allmän plats och skall överföras till intilliggande gatufastighet.

Gemensamhetsanläggning

Då detaljplanen kan komma att bestå av flera fastigheter kan det bli aktuellt att inrätta en gemensamhetsanläggning som reglerar ägande och skötsel av t.ex. garage och gemensam gård. I sådana fall bestäms deltagande fastighet och andelstal i lantmäteriförrättningen. Ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning görs av fastighetsägaren.

Namnfrågor

Skolan föreslås få namnet Mälarparksolan.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Idag ägs hela planområdet av Västerås stad. Delar av marken används idag som parkering av byggbolagen som har byggen i närheten, även boende i området använder grusparkeringen. De stora byggnationerna i närområdet är tillfälliga och

till dess de är klara finns det annan mark att tillgå. För boende finns det boendeparkering i området och boende bör därav inte påverkas något nämnvärt av att parkeringen exploateras.

Resterande delar av marken nyttjas till viss del som strövområde för närboende. Stora delar av området kommer bli kvar likt idag, men vissa gångstigar kan komma att påverkas. De gångstigar som påverkas kommer flyttas och i utredningsarbetet gällande grönstrukturen som nyligen startats upp kommer frågan att utredas vidare.

Den del av Bommen 1 som blir allmän plats är i tidigare detaljplan utlagd som kvartersmark som inte får bebyggas. Till viss del ska marken också vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Marken skall överföras från Bommen 1 till intilliggande gatufastighet för att separera allmän plats och kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av staden. Exploatören ansvarar och bekostar genomförandet av detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Startbesked får inte ges inom planområdet förrän markföreningarna är åtgärdade och marken bedömts lämplig.

Fjärrvärmeledningen måste flyttas i och med exploateringen. Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, samt kablar för el och kommunikation, ska ske i samråd mellan byggherre, Teknik- och fastighetsförvaltningen och Mälarenergi AB. Alla anläggningar och ledningar inom kvartersmark ska anläggas enligt vedertagen kommunal standard. Flyttkostnader av befintliga ledningar och kablar bekostas av byggherren. Byggherren bekostar sina egna anslutningsavgifter.

Det råder effektbrist i elnätet för hela Öster Mälarstrand och nyanslutning kan komma att fördröjas innan nödvändiga större nätförstärkningar genomförts. Även tillgången till byggkraft är i nuläget mycket begränsad.

Grundläggning, inklusive pålning för nya byggnader ska ske på sådant sätt att skador eller sättningar på intilliggande fastigheter inte uppstår. Byggprocesser ska ske på sådant sätt att intilliggande mark- och vattenområden inte negativt påverkas, varken under eller efter åtgärden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av Stadsbyggnadsförvaltningen genom Ida Blank och Malin Björklund tillsammans med: Nora Kvassman (Stadsbyggnadsförvaltningen), Galla Llaberia Garcia (Stadsbyggnadsförvaltningen), Ulf Edvardsson (teknik- och fastighetsförvaltningen), Oscar Bogren (teknik- och fastighetsförvaltningen), Roland Axelsson (Barn- och utbildningsförvaltningen), Stefan Zangelin (Barn- och utbildningsförvaltningen), Magnus Domberg (Barn- och utbildningsförvaltningen), Helena Lindholm (Kommunala lantmäterimyndigheten), Johannes Cattani (teknik- och fastighetsförvaltningen), Kristoffer Jasinski (Stadsbyggnadsförvaltningen), Charlotte Edberg (teknik- och fastighetsförvaltningen), Jan Melander (Kultur-, idrotts, och fritidsförvaltningen), Anita Unger (Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen), Lena Höglund (Mälarenergi) och Kenneth Hammarström (Mälarenergi).

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ida Blank
Planarkitekt