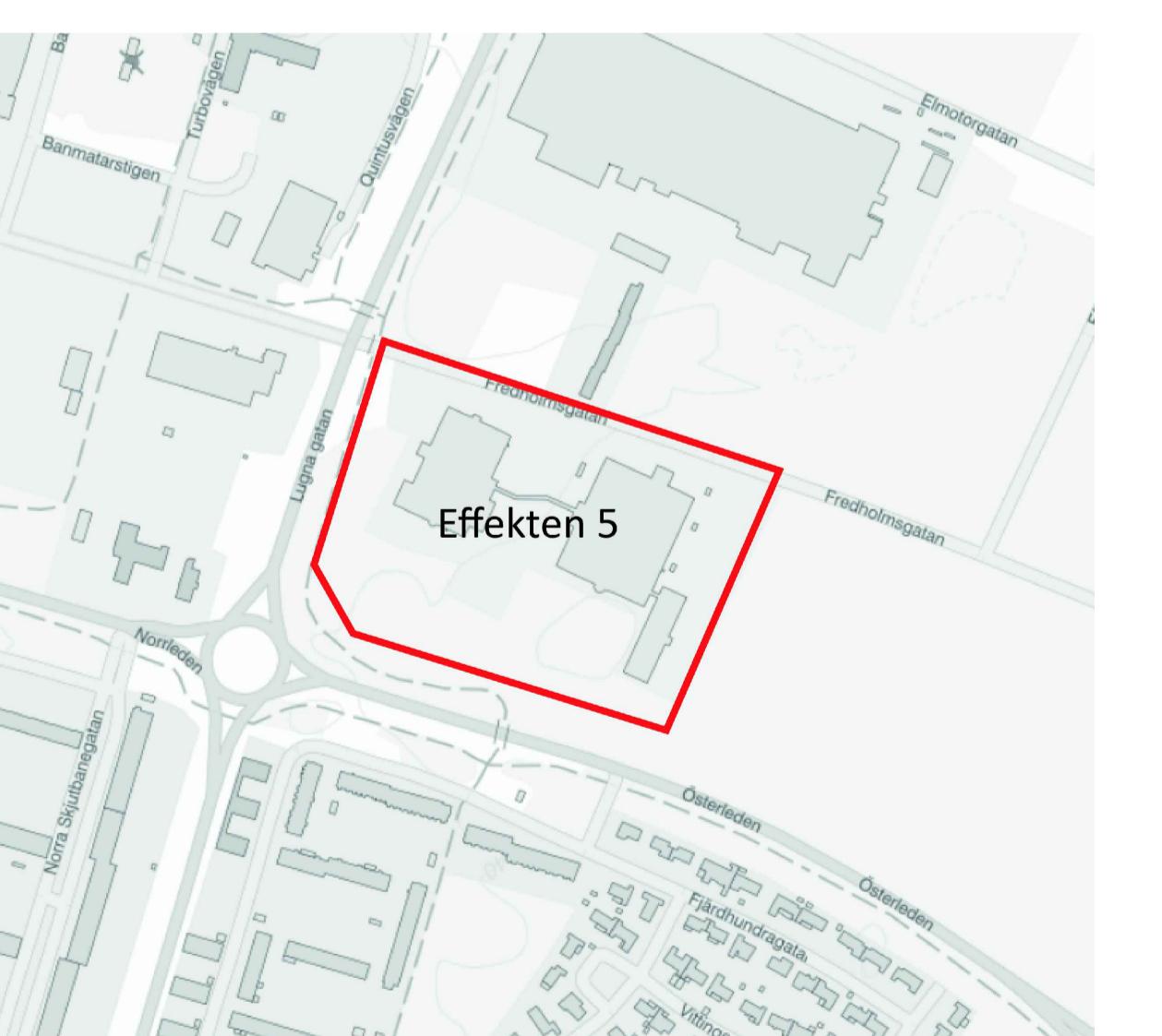


PLANKARTA

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

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



ÖVERSIKTSKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områdena med minstnämnda beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillaten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA	Gata
GCVÄG	Gång- och cykelväg
NATUR	Natur
Kvartersmark	
B	Bostäder
C	Centrum
E	Transformatorstation
E ₁	Datakommunikation
K	Kontor
O	Hotell
P	Parkeringsgarage under mark
P ₁	Parkeringsplats
R	Idrottsplats
S	Skola
Z	Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

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

Ändrad lovplikt

a₁:
Marklov krävs inte för schaktning eller fyllning inom allmän plats GATA.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERS MARK

Begränsning av markens utnyttjande

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

ö₁:
Marken får inte förses med byggnad bortsett från underjordisk byggnad.
ö₂:
Marken får endast förses med komplementbyggnad bortsett från underjordisk byggnad.

Höjd på byggnadsverk

h₁: Högska höjdhöjd är 77 meter över angivet nollplan
h₂: Högska höjdhöjd är 70 meter över angivet nollplan
h₃: Högska höjdhöjd är 61 meter över angivet nollplan
h₄: Högska höjdhöjd är 67 meter över angivet nollplan
h₅: Högska höjdhöjd är 64 meter över angivet nollplan
h₆: Högska höjdhöjd är 55 meter över angivet nollplan
h₇: Högska höjdhöjd är 58 meter över angivet nollplan
h₈: Högska höjdhöjd är 60 meter över angivet nollplan
h₉: Högska höjdhöjd är 63 meter över angivet nollplan
h₁₀: Högska höjdhöjd är 62 meter över angivet nollplan

Teckenförklaring grundkartan:

Gatumnamn:	Traktgräns:	Pilgatan
Traktnamn:	Användningsgräns:	VÄSTERAS
Fastighetsgräns:	Egenskapsgräns:	1:1
Fastighetsbeteckning:	Vägkant:	
Rätlinjer:	Höjdhöjd:	
Plangeometri:	Höjdskrivna:	
Användningsytan:	Höjdskrivna:	
Egenskapsgräns:	Höjdskrivna:	
Vägkant:	Höjdskrivna:	
Punkthöjd:	Höjdskrivna:	
Höjdhöjd:	Höjdskrivna:	
Upplysningstext:	Höjdskrivna:	
Byggnader:	Höjdskrivna:	

Skala 1:1000
Grundkarta över Detaljplan för Effekten 5, Finslättan, Dp 1975
Upprättad av Stadsbyggnadsförvaltningen Västerås stad
Handläggare: Jörgen Lindberg
Kartunderlag: GGD (grundläggande geografiska data)
Koordinatsystem: SWEREF 99 16 30
Höjdssystem: RH 2000

Aktualitet:
Fastighetsindelning: 2023-07-12
Detaljer: 2023-07-12

Detaljplanen är fastställd av Västerås stad den 2023-07-12.

Markens anordnande och vegetation

n₁: Marken får byggas under garage och planteras. Bilparkering ovan krävs ej.

n₂: Marken inom egenskapsområdet får inte användas för bilparkering, med undantag från parkering för rörelsehindrade får finnas.

n₃: Gårdsytan ska innehålla ytor för rekreation, lek och vegetation. Minst tre träd ska planteras. Det ska finnas ytor av vegetation som möjliggör för infiltration av dagvattnet såsom t ex infiltrationsytor i form av träd i skelettfjordar, växtbäddar eller motsvarande.

n₄: Vid uppförande av fritids- och grundskskola ska en sammanhållen skolgård i proportion till antal elever finnas inom användningsområdet.

n₅: Det ska finnas ytor för infiltration av dagvattnet inom användningsområdet såsom t ex infiltrationsytor i form av träd i skelettfjordar, växtbäddar eller motsvarande.

n₆: Vid uppförande av bostäder, centrumverksamhet, kontor och verksamheter ska en sammanhållen yta med vegetation, trädplantering, sittplatser och lekutrustning finnas inom användningsområdet.

n₇: Naturkaraktär ska bevaras inom egenskapsområdet, med undantag för uppförande av bullerskydd.

n₈: Markreservat för allmännyttiga ändamål:
Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

n₉: Markreservat för gemensamhetsanläggning:
Markreservat för gemensamhetsanläggning för en sammanhållen yta med vegetation, trädplanteringar, sittplatser och lekutrustning ska finnas vid uppförande av bostäder, centrumverksamhet, kontor och verksamheter inom användningsområdet.

n₁₀: Ändrad lovplikt:
a₁: Marklov krävs även för fallning av träd markerade på grundkarta inom egenskapsområdet. Träd får fallas om sjukdom eller sakerhetsrisk föreligger.

Skydd mot störningar

m₁: Mått och höjd för skydd mot störningar
m₂: I de fall den beräknade fasadlinan för trafikbuller överstiger 60 dBa ekivalent i jordnivå och om 4 meter mot Osterleden kan en ekolåda placeras med längden 30 m, upphöjd om 1,5 meter och lägenheterna där minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en skyddad sida som inte överskrider ritvärdet om 55 dBa ekivalent i jordnivå samt 70 dBa maximal jordnivå. När den beräknade jordnivå samt 70 dBa maximal jordnivå. När den beräknade jordnivå samt 70 dBa maximal jordnivå kan endast lägenheterna upprättas där minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en skyddad sida som inte överskrider ritvärdet om 55 dBa ekivalent i jordnivå samt 70 dBa maximal jordnivå.

m₃: Byggnadsvolymen inom området ska uppföras med följande byggnadstekniska standarder - Platsen ska vara belägen längs Lunda gatan och Osterleden ska utformas med till och obtombarlig material. Fönster i facade kan vara öppningsbara. Uttrymningsväderglas placeras så att utrymningen kan ske till säker plats vid dörrar på Lunda gatan och Osterleden. - Frisksitsuttag ska placeras bort från riskzonen alternativt på byggnadernas tak.

m₄: Minsta tillåtna takvinkel är 25 grader inom användningsområdet. 10% av takfoten tillåts brytas med takterrasser om deras kronur/räcken understiger 2,5 meter under tillaten maximal nockhöjd.

m₅: Fasad på byggnadens översta våning ska uniformas med stora fönster, andelen glas på våningarna ska vara betydligt större än andelen av väggar.

m₆: Marken för överbyggnad med planterbart bjälklag. Inregränd ska minst 900 m² ska finnas inom användningsområdet. Inregränd ska kombineras med fläktgård. Högska höjd ovanårs gårdskonstruktion är +9,0 meter över angivet nollplan. Utplatser, växthus, trapphus, kronurrum, räcken och balkonger får uppföras över denna höjd.

m₇: Nya byggnadsvolymen inom användningsområdet ska uppföras så att det framgår att de utgör tilliggande och ska uniformas med varsinhet till områdets tegelkaraktär och arkitektoniska gestaltning, vad gäller murade pilaster samt övriga fasaddetaljer. Nya fasader utseende ska ges en förstärkt vertikal och horisontell utformning. Nya fasader ska byta karakter och detaljering vid byggnadshöjd.

m₈: Balkong ska vara ingående och ha en lägst höjd om 3,5 meter över området för att falla i en fallhöjd om 1,5 meter från fasad.

m₉: Balkonger vid fasad tillåts brytas med takterrasser inom.

m₁₀: Fläktgård ska vara indragen minst 1,5 meter från fasad.

m₁₁: Hisschakt vid fasadiv ska döjas av krönum.

m₁₂: Fasad vid trapphus ska uppföras med stora fönster med gemensamhetsanläggning för gatudamål, andelen glas ska vara betydligt större än andelen av annat material.

m₁₃: Fasad på våning 1 och 2 ska inom användningsområdet markeras och uniformas i huvudsak av tegel och väl gestaltade entréer mot gemensamhetsanläggning för gatudamål.

m₁₄: Marken för överbyggnad med planterbart bjälklag. Högska höjd ovanårs gårdskonstruktion (bjälklag samt överbyggnad) upptäcks, kronurrum, räcken och balkonger får uppföras över denna höjd.

m₁₅: Fasad på nästlåt ska ges ett bearbetat arkitektoniskt och konstnärligt uttryck vad gäller monter och kluvar.

m₁₆: Rumshöjden i bottenvåning på ny byggnad ska vara minst 2,7 meter från golv till tak inom användningsområdet.

m₁₇: Golv på nybyggnad ska ha en nivå på +0,2m över angivande gator och andra skyddsvägar inom användningsområdet.

m₁₈: Fasad på förvaltning ska inom användningsområdet markeras med tegel, monter, material och kluvar, ej förtillat bostadsgränd.

m₁₉: Entréer ska vara väl gestaltade med gemensamhetsanläggning för gatudamål.

m₂₀: Styrer och belysning inom användningsområdet ska placeras under taklinje och får inte vara förändring eller blinkande. Skyltar ska placeras på den byggnad som verksamheten är lokaliserad inom.

m₂₁: Balkonger inom användningsområdet som vetter mot allmän plats gata och gemensamhetsanläggning för gatudamål ska ha en längsta fri höjd om 3,5 meter över marknivå och får max kraga ut 1,5 meter från fasad.

m₂₂: Största bruttoarea är 1950 m² inom användningsområdet. Utöver angivna största bruttoarea för ingångsal, balkong, upptäcks, komplementbyggnad samt parkeringsgarage uppföras.

m₂₃: Största bruttoarea är 14700 m² inom egenskapsområdet.

m₂₄: Största bruttoarea är 17800 m² inom användningsområdet. Utöver angivna största bruttoarea för ingångsal balkong, upptäcks, komplementbyggnad samt parkeringsgarage uppföras.

m₂₅: Största lilla byggnadsarea för komplementbyggnad är 20 % av egenskapsområdet yt.

m₂₆: Största lilla byggnadsarea för komplementbyggnad är 20 % av egenskapsområdet yt.

m₂₇: Största lilla byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m².

m₂₈: Största lilla byggnadsarea för komplementbyggnad är 100 m².

m₂₉: Största lilla byggnadsarea för bostäder om 1575 m² exklusiv komplementbyggnader (e₁, f₁) kombineras med e₂ och e₃.

m₃₀: Största lilla byggnadsarea för bostäder, kontor och centrumverksamhet inom egenskapsområdet är totalt 1000 m² exklusiv komplementbyggnader (e₁, f₁) ej kombineras.

m₃₁: Största lilla byggnadsarea för bostäder, kontor och centrumverksamhet inom egenskapsområdet är totalt