VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

**DP 1843**

# Detaljplan för

# Förseglet 1, Öster Mälarstrand, Västerås

Lagakrafthandling, 2017-08-23, dnr: 2017/00073-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 utökat planförfarande. Beslut om att planförslaget skulle skickas ut på samrådsremiss togs av byggnadsnämnden i mars 2017 och beslut om granskning togs i augusti 2017. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i februari 2018* och *vann laga kraft 9 mars 2018.*

## HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning, MKB (SWECO Environment AB, 2017-09-10)

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

- Dagvattenutredning (SWECO Environment AB, 2017-02-14)
- Bullerutredning (SWECO Environment AB, 2017-08-23)
- PM Föroreningssituationen inom kv. Förseglet 1, Västerås (SWECO 2017-02-14)
- Trafikutredning (SWECO 2017-02-14)
- MKB Öster Mälarstrand, Västerås (SWECO VIAK AB 2007-06-13)

## ILLUSTRATIONER

Alla illustrationer är gjorda av Archus Arkitektur AB

Hans Larsson
Tel: 021- 39 12 54

Sahel Strömberg
Tel: 021- 39 31 14

Postadress:
Stadshuset
Stadsbyggnadskontoret
721 87 Västerås

E-post:
byggnadsnamnd@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, Mälarparken, Notuddsparken och Poesiparken, ger platsen unika förutsättningar. Planen ger byggrätter för ca 1000 lägenheter (beroende på lägenhetsstorlek), en förskola och en gemensam parkeringsanläggning.

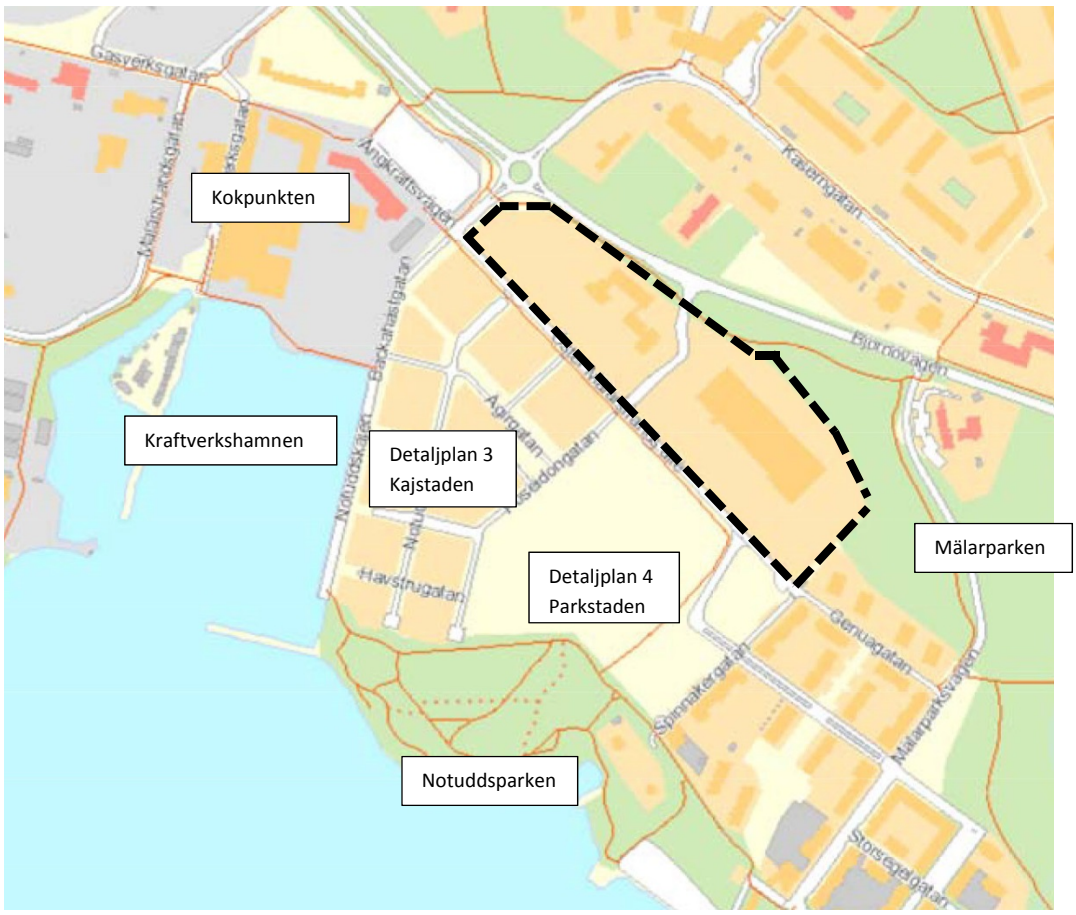
## SYFTE

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 mellan Björnövägen och tidigare etapper av Öster Mälarstrand (MUAB 3 och 4), och det är ca 5 ha stort.  Planområdet visas som en streckad svart linje på bilden här nedanför.



## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Förseglet 1, vilken ägs av Bostads AB Mimer, samt delar av fastigheten Västerås 1:128 vilken 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 vår första hållbara teknik- och miljöstadsdel”.

### *Fördjupad översiktsplan för Centrala Mälarstranden, ÖP 56*

Planområdet ingår som en del av den fördjupade översiktsplanen för Centrala Mälarstranden. Den föreslagna markanvändningen överensstämmer till stora delar med översiktsplanen, som till stora delar visar markanvändningen bostäder, men även skola och verksameheter inom kvarteret. Den angivna grundstrukturen för bebyggelsens höjd har delvis frångåtts, genom att detaljplanen generellt föreslår en högre exploatering.

### *Detaljplan*

Stora delar av planområdet är tidigare planlagt, genom detaljplan för Kv. Förseglet, Västerås, med markanvändningen industri, kontor, handel, antagen i april 1997, Dp 1327.

### *Strandskydd*

Planområdet är beläget längre från Mälaren än 100 meter, och omfattas därmed inte av strandskydd.

### *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 , VEGETATION OCH BYGGNADER

### *Mark*

Marken inom planområdet är idag till stora delar ianspråktaget med byggnader och hårdgjorda ytor. På mindre delar av fastigheten, mot Björnövägen och Mälarparken, finns naturlig trädvegetation. Öster om planområdet breder Mälarparken ut sig. Det södra hörnet av fastigheten ansluter mot det blivande grönstråket, med den nya lekplatsen Poesiparken, mellan Mälarparken och Notuddsparken. Marken är i stort helt plan mot Öster Mälarstrands allé i söder, men lutar ca 3 meter upp mot Björnövägen. I den östra delen mot Mälarparken är höjdskillnaderna relativt stora.

### *Markundersökningar och markföroreningar (se vidare i PM och planens MKB)*

I PM 2016-10-27, Föroreningssituationen inom kv. Förseglet1, beskrivs gjorda markundersökningar och förslag till åtgärder. Fastigheten har använts för Vattefalls verksamheter sedan tidigt 1900-tal, i huvudsak som upplagsplats och förråd. Inga kända diesel- eller tankdepåer har funnits. Genomförda undersökningar (2007) visar halter av metaller (bly och Zink) PAH, PCB och alifater, som överstiger riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Miljötekniska undersökningar (2014) visar

förhöjda halter av metaller och PAH. Föroreningarna ligger spridda i fyllnadsmassorna och det finns även i grundvattnet.

Utifrån planerade schaktdjup och föreslagen bostadsexploatering föreslås en platsspecifik bedömning av vilka föroreningshalter som kan lämnas kvar i den slutliga schaktbotten för att inte utgöra någon risk för människors hälsa och miljö. I PM:et föreslås därför att en uppdatering görs av riskbedömningen och de platsspecifika värdena som tagits fram för bostadsexploateringen på Öster Mälarstrand. Anmälan enligt miljöbalken ska lämnas in i god tid till miljö- och hälsoskydds-förvaltningen innan schaktning påbörjas. I samband med saneringsanmälan görs en schaktplan, eventuell miljökontroll, samt beskrivning av kompletterande provtagning.

### *Byggnader*

Byggnaderna i kvarteret är en del av statliga Vattenfalls gamla anläggning i Västerås. Åldern på byggnaderna bedöms vara 1960-tal, eller tidigt 1970-tal. Följande bedömning av byggnadernas kulturhistoriska värde har gjorts av stadsantikvarien.

”Den norra byggnaden är delad i flera sammanhängande delar och uppförd i tegel och betong med fasad detaljer i trä. Tegelhanteringen är gjord med omsorg för att få en varierad fasad. Taken är platta, svarta plåttak. Utmärkande är en lastbrygga med ett överskjutande tak som stöttas av smäckra stolpar. I brist på byggnadsritningar ger komplexet ett intryck av att byggnadskroppar under en tämligen kort period adderats till varandra allt efter som behov uppstått.

Det antikvariska värdet i det norra komplexet ligger i att det är rustika byggnader som getts en omsorg i tegelhanteringen. Sammanfogningen av byggnaderna med betong och glas visar tydligt att det är kommunikationspartier mellan olika funktioner. Byggnadskropparna är goda exempel på industribyggnader från sin tid. Framför allt tegeldelarna har ägnats omsorg i utförandet. Förbindningslänkarna är däremot mer triviala. Delen med skärmtak har tidigare bedömts som kulturhistoriskt intressant. Skärmtaket visar omsorg om en utearbetsmiljö men det är tveksamt om dess värde höjer sig över de övriga byggnadsdelarna.

Den södra byggnaden består av en längre tegelbyggnad i 4 våningar för kontorsändamål. Till denna är det påkopplat ett par delar som kan beskrivas som lager- eller industridelar. 4 -våningsbyggnaden har en väl genomtänkt arkitektur med horisontella fönsterband där den översta våningen har en avvikande utformning som signalerar någon form av annan användning av våningsplanet än de andra tre. Till huset finns ett putsat trapphus som avviker i utformning gentemot resten av byggnaden. Det kan vara ett senare tillägg. Tilläggen för lager etc är gjorda i betong med enkla plåttak.

Det antikvariska värdet i den södra byggnaden ligger framför allt i kontorsdelen. Den är väl genomtänkt i sin formgivning och en bra representant för kontorshus från 1960/70-tal.

Med avseende på bevarandevärden så har det södra kontorshuset sådana värden att ett bevarande bör diskuteras. Det norra komplexet är tidstypiskt men knappast av sådant värde att det motiverar ett långsiktigt bevarande. Däremot är det värdefullt att dokumentera byggnaden om det är så att den ska ersättas med en annan byggnad.”

Ett bevarande har övervägts av fastighetsägaren, som dock inte ser några möjligheter att bevara byggnader och samtidigt utveckla fastigheten för bostäder, eftersom den föreslagna bebyggelsestrukturen bygger på två stora kvarter med underliggande garage och kvartersgator runt kvarteret.

Konsekvensen av detta ställningstagande innebär att samtliga befintliga byggnader kommer att rivas. Detta överensstämmer med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Centrala Mälarstranden (ÖP56), som inte anger att byggnaderna i kvarteret ska bevaras. En mindre byggnad bedöms i översiktsplanen var ”kulturhistoriskt intressant”. Byggnaderna ska dokumenteras innan de rivs.

### *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 via cirkulationsplatsen på Björnövägen via Öster Mälarstrands allé och från Bjönövägen via Försegelgvägen.

### *Gång- och cykelvägnät*

Det primära cykelstråket i anslutning till planområdet är det befintliga på södra sidan av Björnövägen. Ett sekundärt cykelstråk går längs den södra sidan av Öster Mälarstrands allé. I grönstråket söder om fastigheten planeras ett gångstråk från Mälarparken till Notuddsparken.

### *Kollektivtrafik*

Stadsbusslinje 2 trafikerar med hög turtäthet på Björnövägen. Busshållplatsen är belägen väster om infarten till Försegelgvägen. Avståndet dit från planområdet är som mest 200 m.
För att öka tillgänglighet inom Öster Mälarstrand planeras en busslinje (med lägre turtäthet) på Öster Mälarstrands 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 Kfm 2014-06-04. Närmaste återvinningscentral för grovavfall och farligt avfall finns vid Ängsgärdet.
För fastigheten planeras en sopsugsanläggning. Se vidare under rubrik Avfallshantering, sid 12.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### *Störningar*

I 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. Planområdet ligger inte heller inom någon känd rikskällas riskområde, således finns inga rikskällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

### *Förutsättningar för räddningsingripanden*

*Framkörningstider:* Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus upp till 16 våningar, så kallad grupp A-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överstiga 5 minuter. Fastställd tidsram överskrids något i delar av planområdet. Förutsatt att de höga byggnaderna förses med bra byggnadstekniskt brandskydd och bra förutsättningar för räddningsinsatser, anses framkörningstiden dock acceptabel.

*Brandvattenförsörjning:* Planområdet ska brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Närmast befintliga brandposter finns längs Öster Mälarstrands allé samt vid Björnövägen. Befintligt brandpostnät behöver förtätas med brandposter i planområdet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning.

### *Lek och rekreation*

Inom Mälarparken och Notuddsparken finns goda möjligheter till rekreation. Avståndet till Mälarparken är som mest ca 200 meter. En större stadsdelslekpark, Poesiparken har byggts i det gröna stråket mellan Mälarparken och Notuddsparken.

# PLANFÖRSLAGET

## STADSDELEN ÖSTER MÄLARSTRAND

Exploateringsområdet Öster Mälarstrand utvecklas etappvis av Mälarstrandens Utvecklings AB (MUAB). De fyra etapperna innehåller sammanlagt drygt ca 2500 lägenheter.

Denna femte etapp utgörs av kv. Förseglet och beräknas innehålla ca 900-1000 lgh.

## PLANOMRÅDET - ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Inom planområdet planeras för totalt ca 1000 lägenheter, beroende på lägenhetsstorlek. I den östra delen, i anslutning till ett område med vackra ekar, föreslås en förskola. *Se Illustrationsplanen.*

Den övergripande stadsbyggnadsidén beskrivs av Archus Arkitektur AB;

### *Struktur*

”Området gränsar nästan helt till den nya bebyggelsen som växer fram på Öster Mälarstrand utom på den östra där den möter Björnövägen och del av Mälarparken.

På grund av höjdskillnaden kommer i princip all markyta inom kvarteret utföras som överbyggd gård med ett underliggande garage. I öster ansluter de överbyggda gårdarna höjdmässigt mot den högre marknivån för att sedan i steg trappas ner mot Öster Mälarstrands allé.

I norra delen, i anslutning till infarten till Öster Mälarstrand, placeras ett torg i samma nivå som Öster Mälarstrands Allé. Torget är avsett att utformas som ett gåfartstorg och ha karaktären av ”urban natur” där den byggda miljön möter naturen på ett genomtänkt och konstnärligt sätt. Se bild på nästa sida.

Tvärs genom fastigheten i östvästlig riktning delas området i två delar genom Försegelvägens sträckning. Försegelvägen kommer i likhet med torget i den norra delen att utformas som ett gåfartstorg där genomfart helt sker på fotgängarnas villkor. Tanken är att även här ge marken en karaktär av ”urban natur” lika som torget i norr. Dessa torg har utöver sin platsbildande funktion även en praktisk funktion genom att de tjänar som trafikstråk för behörig trafik”.

## *Trafikföring*

”Då hela gården i princip utgörs av överbyggd gård sker kommunikationen till husen via en yttre ringväg som i både norr och söder ansluter till Öster Mälarstrands Allé. Denna ringväg är avsedd för de boendes åtkomst till entréer, garage mm men även för avfallshanteringen och räddningstjänsten.

Lika de tidigare nämnda gåfartstorgen skall även denna ringväg ges gestalten av en torgyta för att på så sätt markera att biltrafiken är underordnad gående och cyklister. Genom denna utformning ges även förutsättningar för en gradvis övergång mellan natur och byggd miljö i anslutningen mot ekskogen och parken i söder.

Garagen under den överbyggda gården matas primärt från Försegelvägen. Detta för att koncentrera biltrafikrörelserna till ett läge snarare än att sprida ut dem i området och på så sätt ge förutsättningar för en bilfri miljö.

Från Öster Mälarstrands allé nås gårdarna, i fyra lägen, via ramper och trappor. Portiker kommer att finnas mot torget och upp mot Björnövägen för att underlätta tillgängligheten till gården för fotgängare och cyklister”.

*Perspektivet visar bebyggelsen från Björnövägen och längs Försegelgatan*

## *Parkering*

”Under den överbyggda gården ges det utrymme för parkeringsgarage som rymmer hela fastighetens p-behov, med drygt 700 platser. Utöver parkering i garage kommer det även att finnas ett antal kantstensparkeringar runt om i området samt ett mindre antal parkeringsplatser (handikapparkering) i anslutning till gården”.

Cykeluppställning kommer att finnas i form av cykelhus på gårdarna, cykelrum för dagligt användande placerade i anslutning till entréer (antingen i markplan eller i källare), cykelrum för säsongsförvaring kommer att återfinnas i garaget i låsbara förråd.

Garaget nås antingen direkt från byggnadernas trapphus eller via de på gårdarnas cykelhus.

## ALLMÄNNA PLATSER

### *Gator och park*

Öster Mälarstrands allé planläggs som Gata i denna detaljplan, i princip längs hela kvarteret Förseglet. Syftet med detta är dels att det ska bli en planteknisk helhet och dels för att kunna hantera de förändringar av gatans sektion som föreslås. Till planbestämmelsen *Lokalgata* läggs till; *med trädrad på den norra sidan, enligt planillustration.* Genomförandet av detaljplanerna på den södra sidan av Öster Mälarstrands allé (MUAB etapp 3 och 4), innebär att trädraden på denna sidan av gatan tas bort, för att få plats med ett gång- och cykelstråk.

Utanför planområdet föreslås åtgärder för att öka trafiksäkerheten i korsningen Björnövägen-Förseglegatan, enligt en särskild trafikutredning, SWECO 2017-02-14. Åtgärderna ska bekostas av exploateringen, vilket beskrivs under avsnittet Genomförandefrågor på sid 15.

Detaljplanen omfattar mindre bitar av parkmark runt kvarteret. I den nordvästra delen av planområdet överförs en bit av dagens kv. Förseglet till parkmark, för att säkerställa en gång- och cykelväg längs Öster Mälarstrands allé till rondellen på Björnövägen. Mot gång- och cykelvägen mellan kv. Förseglet och Björnövägen, justeras kvartersgränsen för att få mer ändamålsenliga ytor.

En mindre del parkmark (av Mälarparken) överförs till kvartersmark för att skapa ytor för en sopsugsanläggning och en elnätstation. Som kompensation för detta överförs ett område av skogsbevuxen kvartersmark till parkmark, vilket säkerställer ett parti av Mälarparken.

I den sydöstra delan av planområdet säkerställs en grön passage mellan kv. Förseglet och kv. Focken, genom att en ca 7 meter bred remsa av kv. Förseglet blir parkmark. *Se även bild sid 11.*

## NY BEBYGGELSE

### *Bebyggelsestruktur*

”Grundstrukturen kan grovt betraktas som två storgårdar åtskilda av Försegelvägen. Varje storgård består i sin tur av ett antal mindre kvartersgårdar samt en gemensam gårdsyta. Detta ger en känsla av rum i rummet och skalar ner storgården till en mänskligare skala.

Den norra storgården (”Norrgården”) avgränsas mot Björnövägen, torget och Försegelvägen genom lamellbyggnader med varierande våningsantal. Dessa byggnader utgör en skyddande mur mot trafiken och skapar en tyst gård. Längs Öster Mälarstrands allé byts lamellstrukturen ut mot en mer varierad struktur där lamellhus blandas med inslag av punkthus för att öppna upp fasaderna mot söder och väster och låta dagsljuset nå in på gårdarna.

Den södra storgården (”Sörgården”) får samma bebyggelsestruktur mot Öster Mälarstrands allé och Försegelvägen men i sydöst byts lamellbebyggelsen ut mot punkthus som bildar fond mot ekskogen och på så sätt låter naturen interagera i gårdsmiljön. Längs ner i den södra delen ligger en förskola integrerad i kvartersbebyggelsen med en tillhörande skolgård”.

## *Byggnadsutformning*

”Den mänskliga skalan är av största vikt i en så pass storskalig miljö som denna. Med genomtänkta materialval, detaljutformningar och färgsättning både vid val av markbehandling och byggnadsutformning kan man skapa en miljö och skala som uppmuntrar till interaktion mellan människan och den byggda miljön. Bostäder med uteplatser på marknivå för in liv och rörelse i gårdsrummet.

Den stora variation av hustyper och hushöjder som ryms inom planen, parat med en mängd olika specifika platsförutsättningar, ger förutsättningar för en stor variation av material och utföranden.

Material och utförande skall variera men gemensamt är att de skall väljas med omsorg om den omedelbara närmiljöns förutsättningar och med hänsyn till helheten och dess variation.

Området ger förutsättningar för både en urban miljö och en nästan lantlig dito beroende på var i området man befinner sig och denna mix ger förutsättningar för spännande materialmöten och miljöer.

Några lägen är utpekade att utformas med särskild omsorg om arkitekturen, där skall en extra tanke ägnas åt arkitekturen då dessa byggnader kommer att vara utmärkande i området och utgöra förebilder för den kringliggande bebyggelsen att förhålla sig till.

Då fasaderna mot det yttre gaturummet är långsträckta är det viktigt att de utförs med variation för att undvika långa ensartade fasader. Detta kan göras genom att variera material, fönstersättning mm. trapphusvis och kommer även att accentueras genom variationen i byggnadshöjd. Takutformningen kan variera.

Sockelvåningarna kan delas upp i kortare sekvenser mellan trapphusentréerna genom inslag av uppglasade bostadskomplement som ger en mer öppen karaktär till sockelvåningarna. Längs Öster Mälarstrands allé och på torget i norr finns goda förutsättningar för publik verksamhet särskilt i kvarterens hörnlägen och i punkthuset på torget. Entréer skall vara uppglasade och belysta för att skapa trygghet och en inbjudande känsla.

Mot Öster Mälarstrands allé skall en stadsmässig utformning eftersträvas med bearbetade sockelvåningar i robusta material. Särskild omsorg skall tillägnas de första fem våningarna som är de mest visuella och som formar gaturummet. Dessa skall utföras med indragna balkonger/loggior eller med balkonger som rår ut från fasad (max 1,6 meter). Balkongerna kan med fördel samlas i burspråksliknande fasadelement. All eventuell inglasning av balkonger skall utföras med profillöst system”. *Se bild på första sidan*

## *Flexibla byggrätter*

Byggrätterna 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 planbestämmelse som är olika för olika hustyper; *e1 = Största tillåtna byggnadsarea är 90 % av byggbar yta,* respektive *e2 = Största tillåtna byggnadsarea är 80 % av byggbar yta.*

## *Mark och landskap*

”Den överbyggda gården utförs som en grönyta där den gemensamma gårdsytan i huvudsak utförs som en gräsyta för lek och samvaro blandat med små temaparker, planteringar och odlingslotter som ger identitet och förstärker orienterbarheten. Kvartersgårdarna ges ett mer intimt och privat uttryck (även dessa kan med fördel ges olika teman). I gränssnittet mellan kvartersgårdarna och den allmänna gården placeras växthus för både odling och umgänge. Taken på de cykelhusen, vilka är synliga från de högre omgivande byggnadern, kan med fördel utföras som takterrasser med stort inslag av grönt alternativt få en yta av sedum. Takterrasser skall även kunna utföras på övrig bebyggelse som kompletteringar till bostädernas privata gårdsrum.

På några platser kommer den naturliga växtligheten att möta den byggda miljön och där är det viktigt att detta möte tas tillvara och behandlas med omsorg. I förslaget ges dessa lägen temat ”urban natur” som står för ett möte mellan det vilda och det tuktade genom användande av växtlighet och material i olika grader av förädling.

Dessa lägen är primärt; 1. Torget vid infarten i norr där gåfartstorget visuellt skiljs från gatan genom ett raster av utvalda sparade befintliga träd. 2. Infarten till Försegelvägen från Björnövägen där det står en samling högresta tallar som markerar och balanserar punkthusens vertikalitet. *Se bild på sidan 8.*
Träddungen i den sydöstra delen som skiljs av från ekskogen av vägen som med fördel kan komplettera förskolans skolgård”.

### *Bostadsgårdar*

Planförslaget bygger på att parkeringen sker i underjordiskt garage. För att gårdarna ska få den gröna karaktär som illustreras, kompletteras planbestämmelsen; *Marken får 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; *Bostadgårdar ska ha plats för lek och samvaro och vara nåbara från omgivande gata. Gården ska ha en grön karaktär och till 65 procent vara klädd med vegetation.*

### *Förskola*

Förskolan planeras för 6 avdelningar, med ca 100 barn. Förskolan är placerad i den östra delen av kvarteret, i anslutning till en grupp med vackra ekar, vilka ligger i anslutning till Mälarparken och det gröna stråket mellan denna och Notuddsparken. Den illustrerade gården är ca 2500 kvm stor, vilket ger en gårdsyta om ca 25 kvm per barn.

*Bilden visar förskolegården, med sambandet till Mälarparken och det gröna stråket mellan Mälarparken och Notuddsparken.*

### *Tillgänglighet*
Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, innergårdarna, garage, samt de offentliga rummen och parkmarken.

Alla lägenheter kommer att var tillgängliga med hiss. För att ge en god tillgänglighet till bostadsgårdarna, gäller följande planbestämmelse; *Trapphus ska ha entré mot gata/gård och vara genomgående.*

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### *Dagvatten*
I dagvattenutredningen, med kompletterande PM, redovisas dels flödes- och fördröjningsvolyms-beräkningar och dels föroreningsberäkningar av halter och mängder. Vidare redovisas förslag till åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Genomförda beräkningar av föroreningshalter i dagvattnet visar att samtliga undersökta halter underskrider föreslagna riktvärden om LOD tillämpas.

Föreslagna åtgärder för att minska risken för översvämningar är en konsekvent höjdsättning, särskilt i den västra delen av kvartet där byggnader placeras i lokala lågpunkter. Andra riskområden där höjdsättning är extra viktig är nedfarter till parkeringsgarage och infarter till innergårdarna. Om byggnaderna placeras högre än angränsande gator, kommer dagvattnet vid extrem nederbörd att avledas via gården, gator och grönytor.

För att fördröja avledningen av dagvatten från innergårdarna föreslås dels gröna tak och dels gröna gårdar med växtbäddar, samt dagvattenrännor. Samtliga träd vid gator och kvartersvägar föreslås utformas med skelettjordar, vilket ytterligare minskar flödesbelastningen till ledningsnätet.

För att hantera de föroreningar som genereras av biltrafiken i parkeringsgaragen måste oljeavskiljare installeras om brunnar utförs.

Dagvattenutredningen föreslår att ett avskärande dike anläggs längs planområdets gräns mot Björnövägen. Syftet med diket är dels att minska risken för att planområdet påverkas negativt av dagvatten från Björnövägen och dels att fördröja och rena dagvatten från kvartesvägar utöver andra föreslagna LOD-åtgärder. Anläggandet av dessa diken och ytor för nödvändig infiltration av dagvattnet från diket regleras i detaljplanen med planbestämmelsen *dagvatten = Avvattningsdike för dagvatten och mark för infiltration av dagvatten ska anordnas på kvartersmark, enligt särskild dagvattenutredning.*

### *Avfallshantering*
Fastighetsägaren Mimer föreslår en sopsugsanläggning för att klara avfallshanteringen. Denna är placerad öster om infarten till Försegelgatan. I Mimers beskrivning av anläggningen föreslås att leverantören av anläggningen ska vara huvudman för drift och skötsel.

”Anläggningen kommer att hantera 4 fraktioner, rest- och matavfall, samt plast- och pappersföpackningar. Glas, metall och tidning kommer att kunna lämnas i fristående sopkasuner. Sopsugsanläggningen är ett helautomatiskt system för pneumatisk ( vakuumsystem ) avfalls-transport. Avfallet transporteras via ett underjordiskt rörsystem till en avfallsterminal. Där separeras de olika fraktionerna till respektive avfallscontainer.

De fristående inkastpunkterna, som placeras på lämpliga platser inom området, har ett buffertsystem. Det innebär att mer avfall kan lagras mellan de schemalagda tömningarna vilket medför färre inkastpunkter och längre tid mellan tömningarna.

Lagringsvolymen varierar mellan 300-900 liter. Inkasten är anpassade för hushållsavfall i vanliga påsar. För matavfallet fungerar systemet utmärkt med de ”bruna påsarna” som Vafab tillhandahåller. Inkasten går även att anpassa för att klara större avfallssäckar och förpackningsmaterial.

Avfallsterminalen innehåller containrar samt teknisk utrustning i form av komprimatorer och vakuumpumpar som är kompakta, vilket gör att byggnaden beräknas bli ca 16 x 17 m”.

Mimer beskriver att systemet har följande fördelar:

- Säkrare bostadsområde, mindre tung trafik i form av sopbilar.
- Minimalt med lukt, skadedjur och utsläpp
- Förbättrad arbetsmiljö
- Hushållsnära sorteringsmöjligheter
- Låga driftskostnader

## STÖRNINGAR

### *Trafikbuller*

En bullerutredning har tagits fram av SWECO Environment AB, 2017-08-23. Utredningen finns tillgänglig i sin helhet som separat bilaga till detaljplanen.

#### *Bedömningsgrunder*

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

- högst 60 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 65 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*

Bullerberäkningar för prognosår 2026 visar att området med vissa undantag uppfyller gällande riktvärden. I det fall där bullret vid byggnaders fasad överskrider riktvärdet kan detta åtgärdas med genomgående lägenheter, där minst hälften av bostadsrummen i lägenheterna ligger mot en fasad med ekvivalenat ljudnivåer under 55 dB(A och maximal ljudnivåer under 70 dB(A) nattetid. Alternativt kan lägenheter mindre än 35 kvm uppförs vid fasader där ekvivalenta ljudnivån är 65 dB(A) eller lägre.

Uteplatser går att anordna på innergårdar eller vid balkonger vid innergårdsfasader. För tornet i den nordvästra delen av planområdet behöver åtgärder i form av exempelvis bullerskärm placeras för att klara ritvärden för uteplats vid ebtréplan. Den planerade uteplatsen på taket av lågdelen klarar riktvärdena för huvuddelen av ytan.

För att riktvärdena för ljudnivpåer inomhus ska innehållas bör de mest utsatta fasaderna, inklusive fönster och eventuella fasadventiler, klara att dämpå från 19 - 38 dB(A) beroende på fasad.

### *Planbestämmelse*
Detaljplanen anger en särskild planbestämmelse under rubriken Störningsskydd*; Att* ri*ktvärden för buller klaras ska redovisas i bygglovskedet.*

### *Miljökvalitetsnormer för utomhusmiljö*
Miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer inte överskrids.

I planens övergripande MKB bedöms att miljökvalitetsnormerna inte kommet 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 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§.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, MKB
Här redovisas en **sammanfattning** av MKB:n, (SWECO Environment AB, 2017-09-10). Den omfattar 23 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, dagvatten och grönstruktur.

### *Buller*
Planförslaget bedöms få små negativa konsekvenser ur bullersynpunkt eftersom åtgärder krävs för att riktvärdena ska kunna innehållas. Samtliga riktvärden för buller vid bostäder bedöms kunna innehållas om byggnaderna uppförs med genomgående lägenheter och lägenheter där minst hälften av bostadsrummen ligger mot en fasad med ekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A). Alternativt kan lägenheter mindre än 35 $m^2$ uppföras vid fasader där ekvivalenta ljudnivån är 65 dB(A) eller lägre. Uteplatser kan anordnas på innergårdar och balkonger kan placeras på fasader mot innergårdar. Genom avskärningsåtgärder kan uteplatser vara möjligt i gatunivå vid det nordvästra tornet samt på taket på den lägre delen av byggnaden.

### *Markföroreningar*
Planerade saneringsåtgärder bedöms klara de mätbara åtgärdsmål som kommer att föreslås för området och som kommer att förankras med Västerås stads miljö- och hälsoskyddsförvaltning. Åtgärdsmålen innebär att människor (barn och vuxna) ska kunna bo och vistas i området utan risk för negativa effekter på hälsan. Föroreningar i marken ska inte heller påverka markmiljö inom detaljplaneområdet, intilliggande områden och/eller yt- och grundvatten negativt.

### *Dagvatten*
Genom god planering vid höjdsättning av detaljplaneområdet och genom att säkerställa att mark längs med planområdets gräns mot Björnövägen finns tillgänglig för anläggning av ett dike, bedöms riskerna för översvämning kunna minskas. Tillförseln av föroreningar bedöms minska efter exploatering till följd av en lägre andel tung trafik. Om lokalt omhändertagande av dagvatten nyttjas inom detaljplanen kan föroreningsbelastningen minskas ytterligare. Genomförande av planen bedöms därför bidra till uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten i Mälaren.

### *Grönstruktur*
Planförslaget bedöms medföra måttliga positiva konsekvenser avseende grönstruktur eftersom grönytan kommer att öka jämfört med nuläget. En stor del av det gröna partiet i planområdets nordvästra del kommer att sparas och huvuddelen av grönområdet (Mälarparken) i den östra delen kommer att kvarstå. Planförslaget bidrar till utveckling av en sammanbindande grönstruktur mellan Notudden, Poesiparken och Mälarparken samt mellan kvarteren. Träden längs Öster Mälarstrands allé kommer att tas bort och några av träden kommer att återplanteras på den ena sidan av gatan. Återplantering kommer att ske på kommunal mark. Kommunen har därmed möjlighet att utveckla de gröna kvalitéerna ytterligare.

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

## ORGANISATIONSFRÅGOR

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

### *Ansvarfördelning och huvudmannaskap*
Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande. Ansvaret för anpassning till befintliga gator och ledningsnät åvilar fastighetsägaren. Utförande och standard ska följa stadens standard. Ansvar för alla åtgärder på kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Kommunen är huvudman för allmän plats: Öster Mälarstrands allé och mindre områden med parkmark. Västerås Stad ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

### *Avtal*
Exploateringsavtal ska upprättas mellan Västerås Stad och Bostads AB Mimer. Exploateringsavtalet kommer bland annat att reglera kostnader som krävs på grund av byggnationen i kvarteret; åtgärder på Öster Mälarstrands allé och trafiksäkerhetshöjande åtgärder vid korsningen Björnövägen och Försegelgatan (enligt särskild trafikutredning), liksom för övriga erforderliga åtgärder i anslutning till fastighetena omgivande markområden. Även eventuella nyttigheter i närområdet som står i rimligt förhållande till fastighetsägarens nytta av detaljplanen och som fastighetsägaren och staden kommer överns om, ska regleras i exploateringsavtalet.
Avtalen ska vara undertecknade av båda parter innan detaljplanen antas av Västerås stad.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### *Fastighetsbildning*

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildningsåtgärder. Planen omfattar fastigheten Förseglet 1 som ägs av Bostads AB Mimer, samt delar av fastigheten Västerås 1:128 som ägs av Västerås kommun. Genom fastighetsreglering förs mindre delar Förseglet 1 till Västerås 1:128 och mindre delar av Västerås 1:128 till Förseglet 1. Avstyckning inom kvartersmark till en eller flera fastigheter kan därefter ske genom lantmäteriförrättning som initieras av fastighetsägaren. Inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser 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, parkeringsgarage, gemensam gård, dagvattensystem, ledningar m m. Vid en anläggningsförrättning bestäms gemensamhets-anläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och utförande mm. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning görs av fastighetsägaren till lantmäteri-myndigheten i Västerås kommun.

### *Samfällighet*

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

### *Servitut och ledningsrätter*

Inom planområdet finns ledningsrätter. Det gäller vatten- och avloppsledningar inom Förseglet 1 och Västerås 1:128 (1980K-1997/64.5), samt starkströmledningar inom Västerås 1:128 (1980K-1997/64.4). Dessa ledningsrätter behöver upphävas eller ändras beroende på hur ledningsdragning i samband med kommande byggnation kommer att ske. Ledningsrättsförrättning söks hos kommunala lantmäterimyndigheten i Västerås och bekostas av ledningshavaren.

Det finns även en servitutsupplåtelse inom planområdet avseende fjärrvärmeledning till förmån för Förseglet 1 inom Västerås 1:128 (1980K-1997/64.1). Även denna rättighet behöver bli föremål för åtgärd i samband med genomförandet av detaljplanen.

### *Namnfrågor*

Kvartersvägarna inom kv. Förseglet föreslås ges namnen Babordsgatan och Styrbordsgatan. Se bild på nästa sida och planillustrationen.

## KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

De i planen ingående fastigheterna Förseglet 1 och Västerås 1:128 kommer i begränsad omfattning att förändras till sin utformning. De som berörs av dessa åtgärder är fastighetsägarna Bostads AB Mimer och Västerås Stad.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### *Planekonomi*

Detaljplanen och nödvändiga fastighetsbildningar bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren ansvarar och bekostar genomförandet av detaljplanen i form av efterbehandlingsåtgärder, iordningsställande av markanläggningar, samt iordningställande av allmän platsmark inom planområdet, i enlighet med upprättat exploateringsavtal.

Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av fastighetsägaren.

## TEKNISKA FRÅGOR

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

Anmälan om marksanering ska lämnas in till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i god tid innan schaktarbeten påbörjas. I samband med anmälan görs en schaktplan, eventuell miljökontroll, samt beskrivning av kompletterande provtagning. Saneringsåtgärder 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 fastighetsägaren, 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 Sahel Strömberg (planansvariga), Eric Heinisch (Sbf) och Helena Lindholm (Sbf/Klm), Anders Rastin, Åsa Blomsterhage och Mats Persson (Bostads AB Mimer), Bo Aneheim (Bonava AB), Erik Bruhn och Alex Hodge (Archus Arkitektur AB), Ulf Edvardsson, Charlotte Edberg, Alexandra Thunblom, Jimmy Heimersson och Frida Nordlundh (TFF), 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

Sahel Strömberg
Planarkitekt