



(20)

VÄSTERÅS STAD

Hans Larsson
hans.larsson@vasteras.se

Kopia till
Se lista på sista sidan

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Datum
2020-10-13

Diariernr
2015/00942-BN

1

Byggnadsnämnden DP 1880

Detaljplan Dp1880 för Lodjuret 4, Skallberget, Västerås GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2017-05-23 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Lodjuret 4, Skallberget, Västerås.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt PBL 2010:900.

Planens syfte

Planens syfte är att pröva möjligheten att bebygga en del av fastigheten Lodjuret 4 med bostäder, samtidigt som områdets gröna kvalitéer bevaras.

Förslaget innebär att ett 7 våningar högt punkthus med ca 30 lägenheter, vilket planeras som ett trygghetsboende, placeras i den sydöstra delen av planområdet.

I den västra delen av planområdet föreslås parkering, med möjlighet att uppföra carport och garage ovan mark, samt ett parkeringsgarage under mark.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan ÖP 2026.

Samråd

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen har varit utsänd på samråd under perioden 2 maj – 4 juni 2018.

Samrådsförslaget har varit utställt i Stadshuset och på Stadsbiblioteket, samt på Stadens hemsida och på Bostad Västerås hemsida.

Ett samrådsmöte hölls den 23 maj 2018 i stadshuset. I mötet deltog tjänstemän från Stadsbyggnadsförvaltningen samt byggherrens representanter. 13 personer beräknas ha deltagit i mötet.

Sammanfattning av inkomna synpunkter under samrånstiden

Under samrånstiden inkom sammanlagt 42 yttranden, varav 3 är namnlistor: en med 230 namnunderskrifter av vilka 44 var anonyma, en lista med 43 namnunderskrifter, samt en lista med 207 namnunderskrifter.

8 yttranden var utan synpunkter.

Organisationsnr: 212000-2080

Postadress
Västerås stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

Telefon direkt
021-39 12 54

Kontaktcenter
021-39 00 00

Webbplats
www.vasteras.se

E-post
kontaktcenter@vasteras.se

De flesta boende som framfördesynpunkter var kritiska till förslaget. Synpunkterna gällde främst exploateringen på Jaktmarken, bebyggelsens skala, husens placering i relation till befintliga hus, påverkan på naturvärden, antal planerade parkeringsplatser och trafiksäkerhet. Boende uttrycker oro att den nya bebyggelsen ytterligare ska spä på den sociala snedfördelningen i staden och kommer att påverka husens marknadsvärde negativt.

De synpunkter som kom in under samrådet medförde att planförslaget ändrades väsentligt. Ändringen innebar betydligt lägre exploatering, bevarad grönyta för rekreation och lek, samt grönområden som skyddas.

Det stora grönområdet Jaktmarken berördes inte längre av detaljplanen och planområdet begränsades till endast en mindre del av fastigheten Lodjuret 4, i den södra delen av det ursprungliga planområdet.

Granskning

Hur granskningen har bedrivits

Förslaget till detaljplan var ute på granskning under tiden 10 januari till 10 mars 2020. Planförslaget var utställt i Stadshuset och på Stadsbiblioteket, samt på stadens hemsida och Bostad Västerås hemsida.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Under granskningstiden inkom 42 yttranden, varav 13 utan synpunkter och två yttranden som efterfrågade små justeringar i texten.

Fyra föreningar och 20 privatpersoner har yttrat sig och har synpunkter.

De inkomna synpunkterna gäller främst: husets höjd och placering, hög exploateringsgrad, insyn och skuggning från punkthuset, att grönytor bebyggs, parkeringsproblem, biltrafik och trafikbuller, att planen bidrar till sociala problem i området, otrygghet, risk för störningar under byggnadstiden och skador på omgivande fastigheter, samt risk för värdeminskning för omgivande radhus.

Ändringar och kompletteringar av detaljplanen efter granskningen:

- Föreslagen byggnad är sänkt från max 8 våningar till max 7 våningar. Tillåten nockhöjd i planen är sänkt från max 29,0 till max 24,0 meter.
- Den minskade byggnaden innehåller ca 30 lägenheter, och planeras som ett trygghetsboende.
- Ett 6 meter brett område norr om förslaget bostadshus har försetts med planbestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad*, så kallad prickmark. Syftet med detta är att spara befintliga träd och att nya träd kan planteras, mot radhusen i norr.
- Planbestämmelserna för bevarande av befintlig vegetation har förtydligats.
- Placeringen av planbestämmelsen *B = Bostäder* har flyttats, så att det tydligare framgår att det bara är planområdets sydöstra del som får bebyggas med bostäder.
- Det nordvästra området har getts planbeteckningen *På marken får endast komplementbyggnader placeras*, så kallad korsmark.
- För att öka planens läsbarhet har gjorts en separat Plankarta och en Illustrationskarta.

Ändringarna har medfört redaktionella ändringar och kompletteringar på plankartan och i planbeskrivning.

Med hänsyn till att detaljplanen har reviderats för att tillgodose synpunkterna på planen, och att de inte är betydande, bedöms att detaljplanen inte behöver skickas ut på ny granskning.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas synpunkter som inkommit under granskningstiden samt Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer. Mer omfattande synpunkter redovisas kortfattat, men bifogas i sin helhet som bilagor.

1. LÄNSSTYRELSEN I VÄSTMANLANDS LÄN

Allmänt

Länsstyrelsen yttrade sig över planförslaget den 2018-05-31.

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Övrigt

Länsstyrelsen ser positivt på att planområdet har reducerats sedan samrådet och att kommunen har skyddat vissa träd i planen.

Kommentar: Förvaltningen noterar synpunkterna.

2. KULTURNÄMNDEN/KULTUR- IDROTT- OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN

Nämnden bedömer att minskningen av exploateringen som gjorts är positivt utifrån att viktiga grönytestrukturer i området bevaras. Vidare beskrivs stadsdelens planering i ett större sammanhang. Nämnden har inte tidigare yttrat sig kring förslaget punkthus strax söder om ett särskilt värdefullt radhusområde i kvarteret Hönan, Tuppen och Kycklingen, och dess påverkan på omgivande värden. Nämnden efterfrågar bättre utredningar framtiden, hur tillägg påverkar redan stadsplanerade områden ur kulturmiljösynpunkt.

Kommentar: Den omgivande bebyggelsens värden och gestaltungsriktlinjer för hur den nya byggnaden ska "anpassas" till omgivningarna, redovisas i planbeskrivningen under rubriken *Övergripande stadsbyggnadsidé*.

3. GEDDEHOLM-ÄNGSÖ SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

"Geddeholm-Ängsö Samfällighetsförening har tagit del av samrådsredogörelsen, av ärenderedogörelsen till byggnadsnämnden och av de reviderade planhandlingarna som nu ligger ute på granskning. Med anledning av granskningen lämnar vi samfällighetsföreningen detta yttrande, Geddeholm-Ängsö Samfällighetsförening konstaterar att de synpunkter som föreningen hade under samrådet till största delen har förkastats och att den reviderade planen dessutom innehåller flera

betydande förändringar som varken framgår i samrådsredogörelsen eller i Ärenderedogörelsen.

1. Inom det kvarvarande planområdet sedan kommunens naturmark har utgått så tillåts en betydligt större exploatering än tidigare. I samrådsversionen tillåts en byggarea på 400 kvm och i den reviderade planen tillåts en byggarea på 450 kvm. I samrådsredogörelsen och i den reviderade planbeskrivningen står att planen gäller uppförandet av ett punkthus med ca 35 lägenheter, men i den reviderade plankartan står ca 40 lägenheter”.

Kommentar: Föreslagen byggnad är sänkt från max 8 våningar till max 7 våningar, efter granskningen. Tillåten nockhöjd i planen är sänkt från max 29,0 till max 24,0 meter. Den minskade byggnaden innehåller ca 30 lägenheter i ett trygghetsboende. Detta framgår av den nu reviderade plankartan och planbeskrivningen. Byggnadsarean har utökats från 400 till 450 kvm med anledning av att byggaktören i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att detta behövs för att få en bättre flexibilitet för olika byggnadsmetoder och konstruktioner.

”2. I och med att kommunens naturmark inte längre ingår i planområdet så saknas planmässigt skydd för trädridån mellan planerat punkthus och den närmaste radhuslängan. Geddeholm-Ångsö Samfällighetsförening anser att dessa förändringar väsentligen påverkar de boende i föreningen och att då dessa aspekter varken framgår av samrådsredogörelsen eller av ärenderedogörelsen till byggnadsnämnden så försvåras såväl de närboendes som politikernas möjligheter att ta ställning till den reviderade planen”.

Kommentar: Den efter granskningen reviderade detaljplanen visar att ett 6 meter brett område norr om föreslaget bostadshus har försetts med planbestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad*, så kallad prickmark. Syftet med detta är att spara befintliga träd och att nya träd kan planteras, mot radhusen i norr.

”Föreningen anser således att det finns allvarliga brister i samrådet. Föreningen anser vidare att samrådet inte har tillvaratagit föreningens synpunkter angående exploatering, gestaltning, trafik, parkering och insyn på ett fullgott sett, utan att den reviderade handlingen tvärtom innehåller större brister än samrådshandlingen. Slutligen så konstaterar samfällighetsföreningen att i skrivande stund så har flera personer som har lämnat in synpunkter på samrådshandlingarna inte har kontaktats om att den reviderade planen nu är ute på granskning”.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning är att beskrivna brister inte finns kvar i de reviderade planhandlingarna. Problemen med tolkningarna av tidigare planhandlingar ligger helt på förvaltningens ansvar.

”Specifika svar på några av kommunens kommentarer från samrådsredogörelsen:

UPPFÖRANDET AV PUNKTHUSET

o PUNKTHUSETS HÖJD OCH FORM

Planområdets exploatering har minskats i nuvarande förslag till att enbart omfatta ett punkthus. Exploateringen inom det kvarvarande området har tillåtits öka sedan samrådet. I samrådsversionen tillåts en byggarea på 400 kvm och i den reviderade planen tillåts en byggarea på 450 kvm. I plankartan i den reviderade plankartan uppges att syftet är att uppföra ett punkthus med ca 40 lägenheter, medan

samrådshandlingen liksom den reviderade planbeskrivningen talar om ca 35 lägenheter. Föreningen konstaterar att vår invändning från samrådet angående graden av exploatering har lämnats utan åtgärd och att den ökade exploateringen varken har kommenterats eller förklarats.

Kommentar: Synpunkterna kommenteras här ovan.

o "INSYN

För att demonstrera hur insyn från punkthusen kan påverka de närmsta radhusen med sina tillhörande tomter har man tagit fram en drönarfilm. Filmen är tagen från nivån som motsvarar den översta balkongvåningen. Det som ska noteras är att insynen är lika om inte större från huset mitt emot det planerade punkthuset, på andra sidan Karlfeldtsgatan då synvinkeln blir bättre från den sidan.

Hur den eventuella insynen från det hälften så höga huset på andra sidan Karlfeldtsgatan kan framgå av filmen och vad detta i så fall har för relevans för den aktuella detaljplanen beskrivs inte i kommunens kommentar. Föreningen anser att detta är en subjektiv och raljerande skrivning som inte tillför något värde.

För att säkra växligheten och minska insynen kommer skogsmarken att skyddas genom planbestämmelsen; Marklovplikt för trädfällning och de värdefulla träden får fällningsförbud. Filmen visar mellan punkthuset och radhuslängan dels en högre gran som antagligen finns inom planområdet, dels ett antal lägre lövträd inom skogsdungen som ingick i samrådshandlingen men som inte ingår i den reviderade planen. Granen är inte markerad med fällningsförbud och de lägre lövträden har flyttats utanför planen och har därför inte längre skydd i form av planbestämmelsen park. Föreningen konstaterar att i den reviderade planen har allt skydd av den kvarvarande skogsdungen tagits bort. Föreningens invändning från samrådet har lämnats utan åtgärd.

Vid uppförandet av det planerade huset ska även ny växlighet planteras och platsen kommer att få en betydande uppfräschning vilket gynnar alla och i synnerhet angränsande tomter. Då skogsdungen mellan punkthuset och den närmaste radhuslängan inte längre ingår i planområdet så är kommentaren vilseledande och direkt felaktig".

Kommentar: Föreslagen byggnad är sänkt från max 8 våningar till max 7 våningar, efter granskningen, vilket bedöms minska risken för insyn.

Planillustrationen och plankartan redovisar att träden norr om den nya byggnaden, mot radhusen på Karlfeldtsgatan, ska bevaras. Det görs i planen med två olika bestämmelser, dels genom en begränsning av markens bebyggande, så kallad *prickmark* = *Marken får inte förses med byggnad* och dels med planbestämmelsen *n1 = Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*.

Bilden överst på nästa sida visar ett utdrag av planillustrationen, som tydligare visar att befintliga träd skyddas. Av illustrationen framgår att det även i framtiden behålls ett område med vegetation mellan radhustomterna och det nya bostadshuset, dels befintligt område mellan tomterna till fastighetsgränsen vid den lilla stigen (ca 17 m) och dels en bit av det byggnadskvarteret (ca 6 m).

Avståndet från radhustomterna till närmaste del av det nya punkthuset blir sammanlagt ca 25 m, eftersom byggnaden föreslås placeras ca 2 meter från prickmarken, för att praktiskt kunna behålla den befintliga vegetationen.

Avståndet mellan det nya bostadshuset och radhusens fasader blir ca 35 m.



"TRAFIK

Att trafiken i ett område ökar när mer bebyggelse tillkommer är oundvikligt. Dock förutsätts befintligt område påverkas i mycket liten utsträckning då platsen kompletteras med endast ett punkthus med ca 35 lägenheter. Ökningen av biltrafiken inom området bedöms som mycket lindrig.

Föreningen konstaterar att den reviderade plankartan talar om ca 40 lägenheter. Uppgiften om 35 lägenheter i kommentarerna från samrådet samt i planbeskrivningen är således vilseledande och felaktig. Ett 8 våningar högt punkthus mot Karlafeldtsgratan innebär enligt Stadbyggnadsförvaltningens uppskattning är att huset snarare kan betraktas som ett markeringselement än ett störningsmoment. Bedömningen är att man kan förvänta sig både gc-traffic och biltrafik och att passerande trafikanter kommer att rätta sig efter den situationen på ett bättre sätt vid ett tydlig/synlig markering. En obegriplig kommentar. I vad mån är ett hus en tydligare markering för trafikflöden än en bergknalle och hur påverkar detta trafikanter beteende?"

Kommentar: Synpunkterna om husets höjd, antal lägenheter och vilseledande text i planbeskrivningen kommenteras här ovan.

"PARKERING

Föreningen konstaterar att plankartan fortfarande inte innehåller något krav om att parkering för såväl tillkommande som befintlig bebyggelse skall anordnas inom tomtmark. Föreningens farhågor om ökade parkeringsproblem kvarstår".

Kommentar: Detaljplanen reglerar att parkering för den tillkommande bebyggelsen ska ordnas på kvartersmark, genom bestämmelsen *n2 = Parkeringsplats skall finnas*. Den tillkommande bebyggelsen ger ett behov av ca 20 platser och planillustrationen visar att det finns 26 platser i nära anslutning till det nya huset. Idag finns det 119 st parkeringsplatser inom hela planområdet, vilket motsvarar dagens behov. Sammanlagt redovisas på planillustrationen 152 parkeringsplatser inom hela planområdet. Om behov av fler platser uppstår i framtiden ger planen möjlighet till ett nergrävt parkeringsgarage på befintlig parkeringsplats.

”GALLRING AV DEN BEFINTLIGA VÄXLIGHETEN

Skogsdungen mellan punkthuset och radhustomterna som anses vara en skyddande barriär ligger utanför detaljplanegränsen och berörs därför inte av denna detaljplan. Detaljplaneområdet ägs av Aroseken bostäder AB. Skogsdungen ligger på stadens mark och sköts utifrån stadens riktlinjer och målsättningar.

Vid synpunkter gällande växligheten på stadens mark ska avdelningen Park och natur på Teknik och fastighetsförvaltningen kontaktas eftersom de ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark. För drift och skötsel inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

I samrådshandlingen ingick skogsdungen mellan punkthuset och radhustomterna och skyddades med planbestämmelsen park. Då skogsdungen inte längre ingår i planen och då den i dagsläget inte omfattas av planbestämmelsen park, så anser föreningen att den reviderade planen innebär ett väsentligt mindre skydd än samrådshandlingen”.

Kommentar: Den beskrivna dungen har beteckningen *Park eller plantering*, i gällande detaljplan, Spl 217, Område kring Nordanby gård, från 1957. Den nu aktuella detaljplanen innebär ingen förändring av detta förhållande.

”HÅLLBARHETSANALYS

o Social hållbarhet

Det är framförallt den sociala hållbarheten som detaljplanen bidrar till. Idag består norra delen av planområdet främst av en större parkeringsyta vars placering kan upplevas lite undandömd i området. I den sydvästra delen finns en lång rad med carportar. Platsen upplevs idag otrygg och man har tidigare haft problem med bilbränder. Genom att placera ett nytt bostadshus inom området bör trygghetsupplevelsen öka. Bland annat genom att fler människor vistas i området. Den stora parkeringsytan i den norra delen av planområdet kommer att vara lika undandömd som idag då radhusen norr om denna parkeringsyta har utgått. Då detta har varit en grundläggande drivkraft för att ta fram planen så anser föreningen att planen inte längre är relevant i sin nuvarande form”.

Kommentar: Genom att placera ett nytt bostadshus inom den sydöstra delen av planområdet, bedöms upplevelsen av trygghet öka i denna del, genom att fler människor vistas i området och att personal finns på det planerade trygghetsboendet dygnet runt.

För den västra/norra delen av planområdet, med den stora parkeringen, innebär planen att befintliga förhållanden kvarstår. Ökad trygghet kan också skapas genom belysning och övervakning, men det är frågor som inte behandlas i en detaljplan.

4. PRIVATPERSONER 1170, 1180, 1200, 1220, 1230, 1240, 1350, 1440.

Stödjer Geddeholm Ängsö Samfällighetförenings yttrande.

Kommentar: Synpunkterna kommenteras under yttrande 3 här ovan.

5. VEGA TUNBY IGGEBY VILLAFÖRENING, VTIV

”Yttrande om reviderat planförslag (daterat 2020-01-28) av Dp 1880 Lodjuret 4, Skallberget i Västerås.

Vi är tacksamma för att Byggnadsnämnden lyssnat på de åsikter som kommit in om det ursprungliga förslaget till Detaljplan och nu lämnat förslag till en reviderad Detaljplan. Det är glädjande att nu planeras endast ett punkthus där marken redan nu består av parkeringsplatser. MEN och det är ett stort men, det planerade punkthuset är för högt för området.

Argument som framförts av Västerås Kommun, angående höjd på planerat punkthus.

- Kommunen menar att det planerade punkthuset smälter väl in i omgivningen mot de 3-4 våningar höga hyreshusen runtomkring och de ännu lägre radhusen som finns närmast bredvid. Kommunen refererar även till att det i området redan finns höga punkthus som är viktiga markörer, Gideonbergsmotet (Blomstergatan), Nordanby Äng samt Karlfeldtsplatsen.

Motargument.

- Vi anser att det inte är relevant att jämföra med punkthusen på andra sidan Bergslagsvägen (Blomstergatan), Nordanby Äng samt Karlfeldtsplatsen. Inget av de husen ligger på så nära avstånd till nuvarande låg bebyggelse som det planerade punkthuset. Mellan planerat punkthus och Blomstergatans hus går det dessutom en stor trafikerad väg, utfarten till riksväg 56. Varken Nordanby Ängs punkthus eller Karlfeldtsplatsens hus ligger så nära någon tomtgräns till befintlig bebyggelse som det planerade. Närmast det nu planerade nya punkthuset ligger 2-våningsradhus med platta tak. Det nya planerade huset med 6+8 våningar blir alltså ca 4 gånger högre! Hur kan ni se att det smälter in med radhusen?

Argument som framförts av Västerås Kommun, angående parkering.

- Enligt förslag till detaljplan ska nya parkeringsplatser byggas istället för de som försvinner vid planerad nybyggnation, här utgår ni från normen och anser att 20 p-platser ska räcka till 35 nya lägenheter samt ersätta de som försvinner eftersom det är nära till buss samt finns bra gång och cykelvägar till city.

Motargument.

- Visst det finns både busshållplats, cykel och gångvägar och det är inte långt till city, MEN de flesta personer oavsett om det är singelhushåll eller familjer behöver/måste åka till andra platser än city. Verkligen alla jobbar inte i city, barn ska till förskolor, skolor aktiviteter med mm, familjer vill storhandla och för äldre är det inte alla gånger så lätt att ta

sig utan bil. Bra eller dåligt, det kan vi ha olika åsikter om, men de flesta är, mer eller mindre, beroende av bil och därmed även en parkeringsplats för den. Betänk även att det redan nu är parkeringsproblem i området, där många från hyreshusen parkerar på smågatorna runt omkring. Med fler boende och färre parkeringar per boende kommer det att bli än större problem. Vi ser med stor oro på parkeringsfrågan.

VTIV – Vega- Tunby- Iggeby Villaförening

- **Yrkar därför på att det planerade punkthuset blir lägre, förslagsvis 6+4 våningar istället för 8+6 våningar.**
- **Yrkar på att parkeringsnormen höjs till 1 p-plats per bostad till nybygget samt att de som försvinner ersätts”.**

Kommentar:

- Föreslagen byggnad är sänkt från max 8 våningar till max 7 våningar. Tillåten nockhöjd i planen är sänkt från max 29,0 till max 24,0 meter.
- Det nya minskade bostadshuset innehåller ca 30 lägenheter vilket planeras som ett trygghetsboende. Den tillkommande bebyggelsen ger ett behov av ca 20 platser och planillustrationen visar att det finns 26 platser i nära anslutning till det nya huset.

6. PRIVATPERSON 1190

”Hej! Bor på Karlfeldtsgatan, i närheten av detaljplanen för Lodjuret 4. Förstår inte hur ni tänker, varför ska ni trycka in parkeringsplatser och lägenheter där! På en liten yta där det finns ”luft”. Området har varit lugnt förut men nu så har det blivit oroligare på grund av nybyggda lägenheterna längre bort från oss och tror ni att det blir bättre med detta??? Varför bygger ni inte annat ställe där det finns plats? Jag stödjer även Geddeholm-Ängsö samfällighetsförenings yttrande! Hälsningar”.

7. PRIVATPERSON 1210

”Helt sjukt, verkar som ingen lyssnar på alla synpunkter som Geddeholm-Ängsö samfällighetsförening har påpekat tidigare. Tydligen så kan bygget bli ännu större enl ny detaljplan. Varför inte bygga 5 st åttavåningshus, (kanske går att klämma in finns väl plats om man pressar ordentligt.) Jag är helt emot bygget, svara på våra synpunkter i varje fall, ni kan inte bara köra över oss. Är det ingen som ser hur fel bygget passar in i omgivningen. Är det svårt att göra det lite lägre? Fast det är väl bara pengar som styr, som vanligt”.

8. PRIVATPERSON 1250

”Hej! Jag bor på Skallbergsgatan, med eran plan på förtätningar i området har ni skapat oro och gjort underbara skallberget till oroligt område, med erat projekt eller nya försök att bygga vid pulkabacken, med detaljplanen dp 1880 hur tänker ni vill ni inte värna miljö och människor eller är det bara pengar som skall styra. Värna skallberget och låt det vara en underbar plats att bo på. Avstyrk och hitta annan plats att bygga höghus på Vänligen en orolig skallbergsbo PS var det inte någon politiker som var emot förtätning före valet, liberalerna tror jag det var snart val igen!!!”

9. PRIVATPERSON 1480

”Hej, Det gör mig så ledsen i hela kroppen, när jag tagit del av den uppdaterade detaljplanen för Lodjuret 4. Nu får Ni väl ändå ge Er! Ska varenda lite gräsplätt eller naturområde som finns kvar, bebyggas i den här staden?

Jag vill härmed tala om, att jag stödjer yttrandet från Geddeholm-Ängsö samfällighetsförening till fullo. Det finns så många bra punkter i det, och där är det i alla någon som tänkt på rätt sätt. Och inte haft ont i huvudet, som ju någon på Kommunens byggnadsnämnd måste haft. Men någonstans inom mig finns en förhoppning, om att den människan vaknar till och inser sitt misstag. Med vänliga och förhoppningsfulla hälsningar”.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen har fått byggnadsnämndens uppdrag att genomföra denna detaljplan. Övriga synpunkter kommenteras under yttrande 3.

10. PRIVATPERSON 1270

”Hej, jag är boende i området och inkomma med en synpunkt. Jag instämmer i den skrivelse Gäddeholm-Ängsö Samfällighetsförening har skrivit och vill i synnerhet påpeka att ett 8-våningshus just där med all sannolikhet kommer att innebära insyn för närmaste radhuslängan samt begränsa deras dagsljus och sol. Det är också så att vi har extremt svårt med parkeringar på vår gata redan innan denna bebyggelse sker, boende i hyreshusen utan p-plats har tagit för vana att parkera på gatan vid våra radhus, där vi själva behöver parkera eftersom det är ont om parkeringsplatser. Min synpunkt är att det bör byggas ett lägre hus på platsen, max 3-4 våningar, och att det är viktigt att tillgång till p-platser för dessa bereds inne på hyresområdet”.

11. PRIVATPERSON 1500

”Hej! Vi är boende i området i radhuset bakom där Lodjuret 4 ska byggas. Vi har några synpunkter och förslag på byggnationen som vi härmed kommer framföra i punktform:

- Husets höga höjd stämmer inte överens med liknande byggnader i området. Det finns höga hus på andra sidan stora vägen men inte i direkt anslutning till det hus som ska byggas. Vi anser därför att huset kommer förstöra estetiken i området.
- Husets höga höjd kommer även skapa stora skuggbildningar på bakomliggande radhustomter. Därför anser vi att höjden på huset bör revideras till endast 4 våningar för att skapa en harmoni med omkringliggande byggnader samt minska skuggbildningar på bakomliggande tomter.
- Husets höga höjd skapar många boenden men även ett större behov av parkeringsplatser. Parkeringsplatser är något som det redan i dagsläget råder brist på. Med ett lägre hus och färre lägenheter kommer trycket på parkeringsplatser reduceras. I närheten finns en busshållplats, men Västerås är inte en så pass stor stad att det är smidigt att ta bussen överallt. De flesta invånare som bor i Västerås är därför i behov av en egen bil.
- Även insynen från den nya byggnaden är ett stort problem för bakomliggande radhustomter. Vi anser att det inte är relevant huruvida insynen är från ett befintligt lägenhetshus över vägen. Insynen från det

huset gäller endast den närmaste radhustomten medans det nya huset kommer ha insyn över samtliga radhustomter.
Med vänliga hälsningar”.

Kommentar: Synpunkterna kommenteras under yttrande 3 och 5.

12. PRIVATPERSON 1520

”Bygg inte det planerade huset enligt detaljplanen. Huset är alldeles för högt, klumpigt och överdimensionerat för att byggas inne bland den äldre bebyggelsen. Huset kommer att förstöra den tidigare väl planerade miljön. Argumentets att det redan finns 7-våningshus på Nordanby äng är irrelevant, då de husen är byggda på tidigare åkermark utanför den äldre bebyggelsen och inte inne bland de äldre husen.

Husbygget är planerat i ett grönområde med större träd. Bygg inte bort de få grönytor som finns i stadsdelen. De behövs, speciellt då Skallberget Nordanby är omgärdat av hårt trafikerade trafikleder, som E-18, Bergslagsvägen och Norrleden. Det planerade huset med många lägenheter, kommer att resultera i ökad biltrafik i stadsdelarna Skallberget och Nordanby, vilket är dåligt ur miljö- och hälsosynpunkt”.

Kommentar: Synpunkterna kring husets placering på en grönyta och dess höjd, kommenteras under yttrande 3 och 5 här ovan.

Enligt den särskilda Trafikbullerutredningen som gjorts, är trafiken på Karlfeldtsgatan ca 2 800 fordon per dygn. De 30 nya lägenheterna i det föreslagna trygghetsboendet, bedöms mycket marginellt öka trafikbelastningen på Karlfeldtsgatan. Trafikbelastningen på Bergslagsvägen är ca 13 000 fordon per dygn.

13. PRIVATPERSON 1530

”Hej! Jag känner en stark oro inför byggplanerna till Lodjuret. Vi som bor på Brunnbygatan upplever idag en stor ökning av trafiken på Bergslagsvägen. Ska nu trafiken öka ytterligare på Karlfeldtsgatan? Hur mycket mer ska trafiken öka mot våra trädgårdar och infart t.ex. Redan idag känns det för mycket. Finns det någon analys för ökat buller för oss som redan bor här? Skulle gärna vilja ha ett svar på det”.

Kommentar: Trafiksituationen i området kommenteras i yttrande 12 här ovan.

14. PRIVATPERSON 1540

”Hej! Jag överklagar härmed detaljplanen Dp 1880 och bygget av Lodjuret 4 m fl. Jag tycker att det helt oacceptabelt att ni kan tänka på att bygga ett åtta våningar högt hus i direkt anslutning till de närliggande radhusen! Huset kommer att ligga i stort sett där radhustomterna slutar. Jag trodde att det fanns riktlinjer för hur nära man får bygga när det gäller så höga hus.

Vid Nordanby äng bygger ni i alla fall tvåvåningshus närmast villabebyggelsen. Därmed kommer de högre husen längre bort. Är ett bra exempel där man tar hänsyn till den gamla bebyggelsen och därmed inte heller får så stor insyn på de befintliga villornas tomter. Att kalla huset ett riktmärke, för vad? Eller att ni ska bygga bort sociala problem i området? Vilka problem? Om ni avser de bränder som

var tidigare och som inte varit på länge så borde höghuset i så fall byggas vid Dybecksgatan eller längre in i grönområdet där flest bränder skett.

Om ni ska bygga ett högt hus så föreslår jag att ni bygger i grönområdet efter Bergslagsvägen där det på andra sidan vägen ligger höghus vid Blomstergatan, det blir då en mer naturlig plats. Och då kommer inga att bli berörda av insynen.

För höghuset på **8 våningar**;

- skugga som kommer att skymma de tomter som ligger i radhuset på Karlfeldtsgatan. Tomterna kommer att ligga helt i skugga!

- full insyn på samtliga tomter från höghuset

- att bygga en lekplats i anslutning till radhustomterna, hur tänker ni då? Vilka brukar hålla till där kvällstid om inte unga vuxna och föra liv?

- värdet på radhusen kommer att försämrans markant

- åttavåningarshuset kommer också att bidra till att fler parkeringar behövs i området, är redan ett problem i dag.

Jag håller med Länsstyrelsen om att det kulturhistoriska värdet kommer att påverkas negativt. Jag föreslår att ni kommer och tittar på vilken liten plätt som det är tänkt att detta höga hus ska byggas på! Då kanske ni inser det orealistiska i det hela”.

Kommentar: Synpunkterna på husets placering och höjd och parkeringsfrågor kommenteras under yttrande 3, 5 och 6-9.

Vad gäller frågan om värdesänkning för omgivande bebyggelse/radhusen, finns det inte belagt från tidigare kompletteringsbebyggelse i staden, att det skulle innebära sänkta värden på omgivande bebyggelse.

Länsstyrelsen yttrande från samrådet handlade om att detaljplanen bättre borde redovisar genomförda kulturhistoriska inventeringar, bebyggelsens karaktäristik och värden, som finns inom och i nära anslutning till planområdet.

Detta har tillförts planbeskrivningen. I länsstyrelsens granskningsyttrande (yttrande 1) tas inte frågan om påverkan på kulturmiljön upp.

15. PRIVATPERSON 1580

”Vi är fortsatt mycket bekymrade över den planerade bebyggelsen och vill framföra följande synpunkter:

- Bland förändringarna framhålls att detaljplansområdet har reducerats väsentligt. Men, för kvarvarande område har ”högsta exploateringsgrad i byggnadsarea” ökats från 400 till 450 på den reviderade plankartan, vilket inte framgår i redogörelserna.
- Vi tycker fortsatt att punkthuset är för högt då dess höjd är kraftigt avvikande mot omgivande bebyggelse. Svaret att det finns flera högre punkthus i andra planområden anser vi är irrelevant här och känner oss förlöjligade av den kommentaren. Det är nästan som att säga att det finns en skrapa i staden som riktlinje....
- Som svar på oron om insyn från punkthuset till de närliggande radhusen har en drönarfilm tagits fram. Vi är kritiska till att filmen är från den tid på året som träd och buskar är fulla av löv. Hade filmen varit från höst- och vinterperioden hade resultatet visat betydligt mer insyn. Dessutom är insynen till stor del skyddad av ett enskilt träd, och om det tas bort blir bilden en helt annan. Vidare påstås att insynen är lika eller större från huset mittemot det planerade punkthuset. Detta framgår inte av filmen och vi

tycker att det är ett osakligt påstående. Det nämnda huset är betydligt lägre än åtta våningar varför insynsvinkeln blir en helt annan.

- Vad gäller solstudierna och kommentaren om att de närmsta radhusen med sina tillhörande tomter inte påverkas på ett påfallande negativt sätt ställer vi oss starkt emot det. Under vår- och höstdagjämning kommer vi, enligt solstudiefigurerna, att ha skugga på en stor del av vår tomt under några av de värdefulla soltimmarna mitt på dagen. Det kommer att påverka oss på ett högst negativt sätt.
- Slutligen är vi rädda för skador på vår fastighet. I och med att ett bergparti måste sprängas bort för att möjliggöra bebyggelse anser jag det som omöjligt att arbetet kan ske på ett sådant sätt "att skador eller sättningar på intilliggande fastigheter inte uppstår", vilket utlovas".

Kommentar:

- Synpunkterna kring exploateringsgrad, husets höjd och insyn kommenteras under yttrande 3.
- De reviderade solstudierna, med ett lägre hus, redovisas i planbeskrivningen, där man också kan jämföra skuggan med det tidigare förslaget. Av solstudierna framgår att radhustomterna påverkas mycket marginellt vid vår- och höstdagjämning. Skuggan når inte fram till radhusens fasader.
- Sker arbeten med sprängningar/pålning eller andra arbeten som innebär risk för närliggande fastigheter, kommer vibrationsmätningar göras under tiden arbetena fortlöper. Dessutom kommer besiktningar att genomföras på dessa fastigheter där man tittar på husen både innan och efter de vibrationsalstrande arbetena. Byggaktören Aroseken följer de riktlinjer som finns och har de försäkringar som krävs för denna typ av arbeten.

16. PRIVATPERSON 1570

"Parkering. Saknar tydlig plan om hur parkeringen vid grönytan (115 parkeringsplatser) kommer utformas. Något som även nämns i samrådsredogörelsen att det utelämnats. Det är en oerhört stor skillnad på nergrävt parkeringsgarage kontra parkeringsplatser. Förslaget måste ge ett tydligt inriktningsbeslut för att det ens ska finnas en möjlighet till att inkomma med förbättringsförslag och möjlighet till påverkan för den tilltänkta parkeringsytan.

Saknar bullerutredning för parkering vid grönytan (115 st). Samtliga boenden på jaktmarksgatan (ojämna nummer) störs redan idag av ljudbilden från parkeringen. Det är många parkeringsplatser med mycket bilar och människor som rör sig där olika tider på dygnet. Eftersom parkeringsplatserna utgör en öppen yta som angränsar till flerfamiljshusen förstärks ljudbilden. Detta sker olika tider på dygnet. Eftersom det i förslaget kommer bli fler parkeringsplatser så kommer det också innebära fler bilar och människor. Därför behöver det finnas en plan för hur bullret kan begränsas, med t.ex bullerplank eller liknande. Som jag nämnde inledningsvis så saknas inriktning för vad parkeringsytan ska bli, parkeringsplatser, parkeringsgarage eller nergrävt parkeringshus? Det är svårt att inkomma med förslag när inriktning saknas.

Även information om hur buller kan begränsas under eventuella byggnationen saknas".

Kommentar: Detaljplanen ger möjlighet att bygga carport och garage ovan mark, samt ett parkeringsgarage under mark, om behov av fler p-platser uppstår i framtiden.

Ett sådant behov finns inte idag, så det mest sannolika scenariot är att parkeringsytans utformas enligt planillustrationen, där ca 115 platser redovisas. En bullerutredning har inte gjorts för själva parkeringsplatsen. I denna detaljplan har en bullerutredning gjorts för att utreda möjligheterna att bygga ett nytt bostadhus på den sydöstra delen av fastigheten Lodjuret 4.

Störningar under byggtiden, vilken är ca 12 månader, kan inte uteslutas.

Byggaktören Aroseken redovisar att byggnadsarbeten kommer att ske mån-fre, mellan 07:00 – 16:00. Aroseken kommer att kommunicera med de närboende under byggtiden om vad som händer, både i form av informationsmöten och någon typ av månatliga brev som beskriver de olika skedena inom produktionen.

Aroseken kommer att följa uppsatta statliga riktlinjer gällande ljudnivåer under produktionstiden.

17. PRIVATPERSON 1560

”I stora drag anser vi att detaljplanen har goda intentioner och skulle utgöra ett lyft för området. Vi är införstådda med planen bostäder för alla och förtätningen av staden i enlighet med ÖP 2026, det finns dock punkter så som ”Kulturarv och utveckling i samklang” som förslaget inte harmoniserar med. De planerade ingreppen står helt enkelt inte i relation till vad som går förlorat. Det huvudsakliga problemet ligger i den föreslagna placeringen och byggnadshöjden för det planerade punkthuset. Som det står i planbeskrivningen: ”Stadsdelen Skallberget är främst byggt under 50-talet och präglad av efterkrigstidens planering i grannskapsenheter med ”hus i park”, flerfamiljshus och radhus. I södra delen av stadsdelen finns ett stadsdelscentrum med visst serviceutbud. Stadsdelen Nordanby är en utpräglad villastadsdel som är utbyggd kring 1960. (Det bebyggda kulturarvet)”. Byggnadshöjden på den angränsande bebyggelsen på norra Skallberget är som högst 4 våningar och når därmed knappt till hälften av det planerade punkthuset. Istället för att som ÖP 2026 föreslår att man ”tar hänsyn till och stärker kulturmiljövärden” i det här fallet den befintliga bebyggelsen och naturmarken, så föreslår man här raka motsatsen. Om en så hög byggnadshöjd som 29 meter antas för en fastighet i en annars låg stadsdel riskerar det att påverka uttrycket för området i sin helhet negativt. Att hänvisa till högre bebyggelse som inte ligger i anslutning till eller kan läsas ihop med det planerade punkthuset anser vi är irrelevant. Att man byggt högt på en annan plats kan inte ligga till grund för att det ska byggas högt även på denna. Till detta hör även att ni hänvisar till de höga husen på andra sidan rondellen vid Bergslagsvägen som inte ligger 170 meter bort som beskrivet utan snarare 250 meter från det aktuella planområdet. Placeringen av punkthuset är även fonden för hela Skallberget om man åker in via rondellen vid Gideonsbergs motet. Det är problematiskt att det är ett ensamt punkthus som det planeras för, detta gör det än mer utstickande i omgivningen. I Västerås finns det redan flera tydliga exempel på bl a Bjurhovda, Vallby och Råby där ensamma höga punkthus sticker ut på ett negativt sätt i omgivningen. Att det dessutom är placerat direkt i naturmark på berg, vilket kommer kräva en hel del sprängning försvårar ytterligare. Det går även att starkt ifrågasätta placeringen i hänsyn till den övriga tillgängliga ytan på fastigheten, där den redan hårdgjorda parkeringsytan i norra delen av planområdet (som Västerås Stad till skillnad från de boende hänvisar till som otrygg) skulle utgöra en utmärkt plats för ett punkthus. Som i mycket mindre utsträckning skulle påverka omkringliggande bebyggelse och även säkra den påstådda tryggheten för platsen. Det skulle även göra så man kan spara de naturvärden som förvanskas vid den tänkta placeringen”.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen gör sammataget bedömningen att den föreslagna kompletteringen i kv. Lodjuret 4, inte påverkar den omgivande bebyggelsen och kulturmiljön på ett påtagligt sätt. Den omgivande bebyggelsens värden och gestaltungsriktlinjer för hur den nya byggnaden ska "anpassas" till omgivningarna, redovisas i planbeskrivningen under rubriken *Övergripande stadsbyggnadsidé*.

Byggnaden är sänkt en våning och maximal tillåten nockhöjd är nu 24 meter, istället för 29 m.

"Att en privataktör gör en investering i ett underjordiskparkeringsgarage bedömer vi som högst osannolikt. Detta borde Västerås Stad vara väl medvetna om eftersom ni själva driver parkeringshus och vet vilka kostnader som är kopplade till detta."

Kommentar: Detaljplanen ger möjlighet till att anlägga ett underjordiskt garage, om behov av fler parkeringsplatser uppstår i framtiden.

"Den lilla men väl uttänkta naturmark som har sparats mellan husen på norra Skallberget skapar park mellan områdesdelarna som fungerar bra både estetiskt och för rekreation.

I konsekvensbeskrivningen nämns "*hållbarhetsfyran*" vilket är stadsbyggnadsförvaltningens riktningsanalys för detaljplanarbetet. Analysen ska visa om vi går mot en ökad social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet.

Att den sociala hållbarheten skulle öka med bebyggandet av de västra delarna av planområdet genom att man bygger bort mörka och otillgängliga ytor är vi beredda att hålla med om. Men punkthuset nämns inte i trygghetsbedömningen, att bygga fler bostäder av samma typ i ett område som redan har problem med otrygghet (enligt er egen analys), leder sällan till större trygghet. Utan snarare tvärt om. Blandad bebyggelse är ett bättre sätt att uppnå social hållbarhet och minska segregationen."

Kommentar: Genom att placera ett nytt bostadshus inom den sydöstra delen av planområdet, bedöms upplevelsen av trygghets ökar i denna del, genom att fler människor vistas i området och att personal finns på trygghetsboendet dygnet runt. Det planerade trygghetsboendet ger en ny typ av bostäder i området.

"Ekologisk hållbarhet, i den samlade bedömningen står det att natur och träd skyddas som inte har något skydd idag. Den poängen går förlorad då det i förslaget ska tas ner träd som anses vara skyddsvärda. Det finns bättre sätt att uppnå ekologisk hållbarhet. Redan i planens syfte går att läsa "bostadsbebyggelse som tar särskild hänsyn till områdets gröna kvalitéer." Denna särskilda hänsyn efterlyses. Det finns gott om yta inom området som inte påverkar de gröna kvalitéerna i någon större utsträckning, men till detta tas ingen hänsyn."

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen har fått byggnadsnämndens uppdrag att genomföra denna detaljplan. Utifrån denna förutsättning föreslås flera åtgärder och planbestämmelser för att på bästa sätt bevara och skydda befintlig vegetation. Områdets natur- och landskapsvärden, bevarade träd och kompensationsåtgärder för de träd som måste tas bort, beskrivs ingående i planbeskrivningen.

"Kulturell hållbarhet glöms bort i analysen. Anpassningen efter platsens förutsättningar nämns som en del av den kulturella hållbarheten, men den analysen borde enligt vår mening vara att platsens förutsättningar inte tillåter den typen av

bebyggelse som planeras. Här tar vi samma ståndpunkt som Västmanlands länsmuseum, som i sin analys kommer fram till "att det föreslagna punkthuset inte bör uppföras på platsen" När en stad förtätas får man inte bortse från den befintliga stadsdelens kultur och förutsättningar. Delar av detaljplanen tycks ha tagits fram med en inverterad syn på stadsplanering, där man vill bygga ett högt punkthus och anpassar förutsättningarna efter detta istället för tvärt om."

Kommentar: Områdets kulturvärden och byggnadens "anpassning" till denna, kommenteras här ovan.

"I övrigt så anser vi att det är ohederligt av Västerås Stad att i sina underlag dels ha med 3D-illustrationer som inte överensstämmer med hur platsen och huset kommer att se ut när det är byggt, det saknas till exempel redovisning av fläktrum på tak. Det redovisas även som betydligt lägre än de 29 m som högsta tillåtna nockhöjd ska vara i detaljplanen. Filmen som är publicerad på er hemsida som ska visa hur det ser ut från åttonde våningen är direkt missvisande då träd som tas bort finns kvar och den bara visar insyn under de månader som träden har löv. Att sedan även anse att det skulle vara större insyn från befintliga hus som ligger längre bort är direkt missvisande. För att förtydliga på vilket sätt och till vilken grad detta är missvisande och felaktigt så har vi gjort en enkel illustration. Notera även att åt detta håll är både fönster och balkonger belägna i det aktuella förslaget. Vi har även tagit oss friheten att göra huset 29 m högt och inte tagit bort de träd som kommer att avverkas i och med detaljplanens genomförande. Illustrationen är gjord med fotounderlag från trädgården på Karlfeldtsgatan 37.

Jag (Karl) har under mina 9 år som praktiserande arkitekt framkallat allergi mot dessa fabricerade sanningar och önskar att ni baserar ert beslut på verkligheten istället för dikten".



Kommentar: I det reviderade planförslaget har den föreslagna byggnaden sänkts från max nockhöjd 29,0 meter till max 24,0 meter.

Planillustrationen och plankartan redovisar att träden norr om den nya byggnaden, mot radhusen på Karlfeldtsgatan, ska bevaras. Det görs i planen med två olika bestämmelser, dels genom en begränsning av markens bebyggande, så kallad *prickmark = Marken får inte förses med byggnad* och dels med planbestämmelsen *n1 = Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*.

Nya illustrationer har gjorts för det föreslagna lägre huset, och dessa finns i planbeskrivningen. Byggnaden är inte projekterad, så den slutliga utformningen är inte klar. Det lutande pulpettak bedöms ge möjlighet att inrymma olika installationer.

Filmen på hemsidan har tagits bort.

Stadsbyggnadsförvaltningen ber om ursäkt om våra handlingar framkallar allergier.

18. NATURSKYDDSFÖRENINGEN

”Naturskyddsföreningen ser att det nya förslaget som ersatt det ursprungliga har ändrats till en mer acceptabel nivå. Det anser vi är tillfredsställande, och det nya förslaget till Då 1880 är godtagbart utom på en punkt. Det föreslagna punkthuset med 8 våningar kastar skuggor vilka redovisas i planhandlingarna, men endast för vår- och höstdagjämning samt för sommarsolståndet. Under vintertiden kommer däremot skuggan att falla över de befintliga husen norr om det planerade punkthuset.

Kommentar 1. Naturskyddsföreningen anser att punkthusets höjd ska begränsas till 6 våningar.

Kommentar 2. Beträffande övrig nybyggnad anser naturskyddsföreningen att den kan godtas eftersom det ianspråktagna området idag till största delen består av parkeringsytor.

Naturskyddsföreningen menar också att kommunen uppskattar hur många träd som kommer att avverkas i parkområdet. Utgångspunkten vid all förtätning skall vara att så få träd som möjligt skall avverkas i ett parkområde”.

Kommentar: Föreslagna byggnad är sänkt från max 8 våningar till max 7 våningar, efter granskningen.

Områdets natur- och landskapsvärden, bevarade träd och kompensationsåtgärder för de träd som måste tas bort, beskrivs ingående i planbeskrivningen.

19. VVCO, VÄSTERÅS VILLAFÖRENINGARS CENTRAL ORGANISATION

”Det finns en rädsla för det skissade punkthuset blir för högt och dels att det ligger för nära befintlig småhusbebyggelse. Går det att modifiera planen så att punkthusets påverkan på omgivningen minimeras? Kanske öka avståndet till befintliga husen, vidtagna åtgärder för att minimera insyn gentemot befintlig bebyggelse. Gärna parkering i bottenvåning för att reducera ytan för markparkering. ”Bygge i park bedöms trivsammare än bygge på parkeringsplats”. Kanske en upptrappning i byggnadshöjd från befintlig bebyggelse kompetterat med avskiljande växtlighet som i viss mån redan skissats på.

Vi välkomnar att man sparar pulkabacken som ett exempel på aktivitetsyta för spontanidrott.

Vi föreslår dialog med VTIV Vega Tunby Iggeby Villaförening i ärendet”

Kommentar: Punkthuset har sänkts från 8 till 7 våningar.
Ett område med vegetation norr om punkthuset sparas i detaljplan.
VTIV har yttrat sig under granskningen, liksom Gäddeholm-Ångsö
Samfällighetsförening.

20. MÄLARENERGI

Fibra AB och Mälarenergi Elnät AB har synpunkter på texten i planbeskrivningen och lämnar förslag till skrivningar.

Kommentar: Planbeskrivningen har ändrats i enlighet med synpunkterna.

21. SKANOVA

”Skanova har ledningar/kanalisation i detaljplaneområdet (hänvisar till kartbild). Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den”.

Kommentar: Planbeskrivningen har ändrats under rubriken *El, tele, bredband* och under rubriken *Genomförandefrågor – Tekniska frågor*, enligt synpunkterna.

Följande har yttrat sig under granskningstiden men inte haft några synpunkter:

- Miljö- och konsumentnämnden/Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen
- Förskolenämnden
- Grundskolenämnden
- Barn- och utbildningsförvaltningen
- Nämnden för idrott- fritid och förebyggande
- Lantmäterimyndigheten
- Mälardalens brand- och räddningsförbund, MBR
- Vafab Miljö
- Region Västmanland/Kollektivtrafikförvaltningen
- Trafikverket
- Polismyndigheten Västerås
- Postnord
- Vattenfall Eldistribution AB

Samlad bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planförslaget till vissa delar har ändrats med hänsyn till inkomna synpunkter från närboende, när det gäller byggnadens höjd och boendeform, samt bevarande av befintlig vegetation:

- Föreslagen byggnad är sänkt från max 8 våningar till max 7 våningar. Tillåten nockhöjd i planen är sänkt från max 29,0 till max 24,0 meter.
- Den minskade byggnaden innehåller ca 30 lägenheter, och planeras som ett trygghetsboende.
- Ett 6 meter brett område norr om förslaget bostadshus har försetts med planbestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad*, så kallad prickmark. Syftet med detta är att spara befintliga träd och att nya träd kan planteras, mot radhusen i norr.

Sammanfattningsvis bedöms att hänsyn tagits till allmänna och enskilda intressen.

Kvarstående synpunkter

Detaljplanen lämnas till antagande med kvarstående synpunkter.

Dessa redovisas sammanfattande på andra sidan i detta granskningsutlåtande.

Lista med fastightsägare, bostadsrättshavare och hyresgäster med kvarstående synpunkter och bedömda som sakägare, redovisas på nästa sida.

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Lodjuret 4, Skallberget, daterad 2019-12-13, reviderad 2020-10-13, och betecknad Dp 1880.
2. Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan och är förenlig med kraven på en god användning av mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 kap.

Hans Larsson

Planstrateg
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

Telefon direkt: 021-39 12 54
hans.larsson@vasteras.se

Kopia till

Länsstyrelsen
Teknik- och fastighetsförvaltningen
Aroseken AB

Remissinstanser som har kvarstående synpunkter från samrådet och/eller granskningen:

Geddeholm-Ängsö Samfällighetsförening, VTIV – Vega- Tunby- Iggeby Villaförening, Naturskyddsföreningen, VVCO Västerås Villaföreningars Central Organisation

Sakägare som har kvarstående synpunkter från samrådet och/eller granskningen:

1170, 1180, 1190, 1200, 1210, 1220, 1230, 1240, 1250, 1270, 1350, 1440, 1480, 1500, 1520, 1530, 1540, 1560, 1570, 1580