VÄSTERÅS STAD

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Datum	Diarienr
2024-03-12	2024/00074

Byggnadsnämnden DP 1935

Detaljplan dp 1935 för Bjurhovda 17 och 3, Bjurhovda, Västerås SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och centrum. Detaljplanen ska även anpassa området för lokalgata så att den stämmer med befintlig användning.

Hur samrådet har bedrivits

Planen har varit utställd för samråd från 8 maj till 31 maj 2023. Information om samrådet skickades till berörda remissinstanser, myndigheter och sakägare/privatpersoner. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida och i stadsbiblioteket.

Samrådsmöte hölls i Bjurhovdaskolan den 23 maj 2023.

Sammanfattning

INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden skickades 33 yttranden till Byggnadsnämnden. 11 av de inskickade yttrandena innehöll inga synpunkter på planförslaget.

Under samrådsmötet framkom önskemål om att det ska planeras för en samlingslokal som kan användas av boende i området. Flera deltagare uttalade sig positivt om ny bebyggelse på platsen, men det var tydligt att Västerås stad behöver ha fortsatt dialog om parkeringar och gator (framförallt gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark). Några övriga frågor som berördes, men som inte påverkar detaljplanen var skötsel av allmän platsmark, önskemål om laddstolpar, samt pilträden söder om Bjurhovdatoppen och deras negativa påverkan på VA-ledningar i området.

I de synpunkter som inkommit skriftligt var de vanligaste synpunkterna:

- Önskemål om minskat antal bostäder eller annan användning, som exempelvis park.
- Synpunkter på upplåtelseform av bostäderna.
- Oro för ökning av trafik och buller, samt önskemål om åtgärder mot detta.

FÖRÄNDRINGAR

Följande förändringar har gjorts av planförslaget efter samråd:

- Den allmänna platsmarken i södra delen av planen har gjorts om så att en del av den blir park.
- I norra delen av planen har en remsa kvartersmark bytts ut till park.
- Markreservat för allmännyttig gång- och cykelväg har tagits bort.
- Byggrätten har justerats och regleras med både bruttoarea och byggnadsarea i granskningsförslaget.
- Höjderna på byggnaderna har justerats för att tydligare motsvara tanken om en upptrappning mot Bjurhovdatoppen.
- Planbeskrivningen har fått vissa förtydliganden och har reviderats för att beskriva granskningsförslaget.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas de synpunkter som skickades in skriftligt under samrådstiden, samt stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer.

Med anledning av dataskyddsförordningen (GDPR) redovisas inkomna synpunkter från privatpersoner utan namn eller andra personuppgifter. Yttranden från privatpersoner redovisas med numret som de fått i stadens ärendehanteringssystem.

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

- Fastighetsnämnden
- Grundskolenämnden
- Individ och familjenämnden
- Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen
- Kultur-, idrott- och fritidsförvaltningen
- LFV
- Polismyndigheten Västerås
- Postnord
- VafabMiljö kommunalförbund
- Vattenfall eldistribution
- Vård- och omsorgsförvaltningen

Nedan presenteras alla synpunkter som lämnades på samrådshandlingen.

1. **Brf Midgård** 4

2. **Förskolenämnden** 4

3. **Kollektivtrafikförvaltningen** 4

4. **Kommunstyrelsen** 5

5. **Lantmäterimyndigheten** 6

6. **Mälarenergi** 8

7. **Länsstyrelsen Västmanlands län** 10

8. **Naturskyddsföreningen** 12

9. **Tekniska nämnden** 13

10. **Västeråsmoderaterna** 14

11. **Privatperson 360** 15

12. **Privatperson 370** 15

13. **Privatperson 380** 16

14. **Privatperon 400** 16

15. **Privatperson 420** 17

16. **Privatperson 450** 17

17. **Privatperson 460** 17

18. **Privatperson 470** 17

19. **Privatperson 480** 18

20. **Privatperon 490** 18

21. **Privatperson 510** 19

22. **Privatperson 520** 19

1. BRF MIDGÅRD

”BRF Midgård (Benvägen 52) vill påtala följande

- *Parkeringarna som finns idag räcker inte till för de boende*
- *Viktigt att tänka på att tomträttsgränsen bibehålls för parkeringen*
- *Ge möjlighet för Mälarenergi eller någon annan aktör att sätta upp laddstolpar i anslutning till byggnationen*
- *Förslaget som finns för byggnation känns som ett bra tillskott i området”*

Kommentar:

- Gränsen mellan gata och parkering följer gränserna i gällande detaljplan. Gatan säkerställer att det går att ordna in- och utfarter till Bjurhovda 17 och Bjurhovda 18 på ett lämpligt sätt. Det innebär att några parkeringsplatser som idag ligger på mark planlagd som ”GATA” även fortsättningsvis kommer vara planstridiga. Tomträttsavtalet justeras utifrån förutsättningarna i detaljplanen.
- Möjligheten att sätta upp laddstolpar påverkas inte av detaljplanen. Exploatören bestämmer om laddstolpar ska sättas upp.

2. FÖRSKOLENÄMNDEN

”Vid planering av nya bostäder ska hänsyn alltid ska tas till kapacitet förskoleplatser. 100 bostäder kan, enligt generella nyckeltal generera barn för en avdelning förskola. Antalet tillkommande barn varierar mycket beroende på storlek och upplåtelseform av bostäderna. I närområdet finns några kommunala förskolor som idag är fullbelagda eller nära full beläggning. Förskolenämnden gör medskicket att det behöver planeras för en plats för utökning av antalet förskoleplatser i den här delen av staden. Förskolenämnden efterfrågar var en sådan plats finns.”

Kommentar:

Det är viktigt att det finns tillgång till samhällsservice som förskola och skola i närområdet. Det är inte möjligt att tillgodose behovet inom denna detaljplan, så frågan får lyftas i framtida planering.

3. KOLLEKTIVTRAFIKFÖRVALTNINGEN

”Kollektivtrafikförvaltningen har följande synpunkter att framföra.

Kollektivtrafiken i området är vältrafikerad idag av linje 1 och 24 på Bjurhovdavägen och den närmaste hållplatsen är Forntidsgatan, vilken ligger ca 300 meter från planområdet. Planen nämner också att den befintliga busshållplatsen på Benvägen säkerställs, men i nuläget har vi inga planer att trafikera hållplatsen med bussar.

Vi ser positivt på att planen skall säkerställa gång- och cykeltillgång till befintlig huvudled och att cykelparkering skall anläggas inom området för boende i garage eller förråd samt allmänna öppna cykelställ. Det skulle möjliggöra och främja cykling för boende i området och besökare till verksamheterna.”

Kommentar:

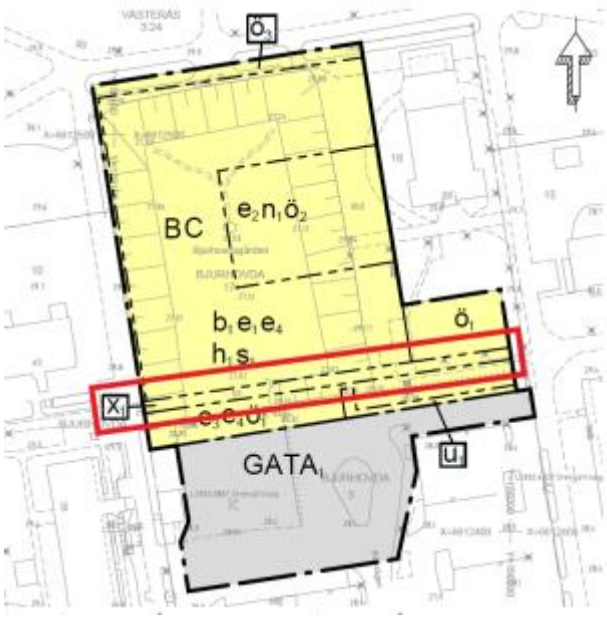
Tack för informationen!

4. KOMMUNSTYRELSEN

Stadsledningskontoret under kommunstyrelsen ställer sig positiv till planförslaget som möjliggör en utveckling av hyresbostäder och centrumverksamhet i Bjurhovda. Angöringsväg till området är idag planlagt som allmän platsmark utanför nuvarande plangräns. Figur 1 visar vilken del av befintlig detaljplan som ingår i ny detaljplan.

Det är motiverat med kommunalt huvudmannaskap eftersom lokalgatan Benvägen redan idag utgörs av allmän platsmark enligt gällande detaljplan. Idag driftas vägen av förvaltningsföreningen Bjurhovda ekonomiska förening och det saknas en gemensamhetsanläggning för vägen. Det skulle innebära förseningar i genomförandet att ändra befintlig detaljplan och starta ett arbete med att bilda en gemensamhetsanläggning.

Körbara ytor i den norra delen av Benvägen är enligt gällande detaljplanen anpassade för vändplats och uppställningsplats för bussar till en idrottsanläggning, något som aldrig blev genomfört. Det är därmed motiverat att omforma dessa utifrån planerad byggnation. Som information kan nämnas att parallella infartsvägar till närliggande kvarter i Bjurhovda området (Knotavägen och Flisavägen) är inte planlagda som allmän platsmark och är fortsatt enskilda. Detta trots att ny byggnation har genomförts på liknande sätt som vid Bjurhovda 17. Vidare anser Stadsledningskontoret att x-området bör tas bort i sin helhet då det försvårar för exploatören att utveckla och planera fastigheten. Exempelvis riskerar den planerade centrumverksamheten bli svårplacerad. Ett ytterligare argument är att en fastighetsägare kan rikta krav på att kommunen löser in markområdet, om användningen av fastigheten synnerligen försvåras. I figur 2 nedan visas x-området.



I övrigt har Stadsledningskontoret inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:
Markreservat för allmännyttig gångtrafik (x-område) har tagits bort i granskningsförslaget.

5. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

”PLANKARTAN OCH PLANOMRÅDETS OMFATTNING
I plankartan finns ett område redovisat som allmän plats, gata. Det framgår inte hur kommunen ska ta sig till området för att sköta området. Angränsade fastigheter är planlagda som kvartersmark.

X-OMRÅDE
I plankartan finns en gång-och cykelbana som har bestämmelsen x-område. Ett x-område behöver ansluta till annat x-område, eller att området som x-område ansluter till är allmänplats. I det aktuella fallet uppfylls inget av dessa krav i östra hörnet. Lantmäterimyndigheten vill även upplysa om följande vad gäller x-områden:

- *Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.*
- *Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala ersättning för detta.*
- *Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.*
- *Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man t.ex. skapat rättighet för området.*
- *Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare, inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram*

allmänheten, har kommunen små möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas.

- *Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det dessutom att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteriförrättning.*

AVTAL
Det behöver tydligt framgå vad som gäller för kostnader och ersättning till både kommunen och enskilda, sidan 10.

FASTIGHETSBILDNING
Det saknas redogörelse för vem som ska ansöka om och betala för fastighetsbildning, sidan 10. Det bör även framgå om fastighetsbildning kan ske med tvång. Skrivningen ang. inlösen av allmän plats bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

LEDNINGSRÄTTER
För ledningsrätterna bör det framgå vad det är för slags ledningar som är berörda och vem är ledningshavare, sidan 10.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE
I det aktuella planförslaget, på sidan 11, finns beskrivningar i texten om de flera åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

UTBYGGNAD OCH DRIFT AV TEKNISK FÖRSÖRJNING
Det bör, på sidan 11, framgå om planområdet ingår i verksamhetsområde för VA samt om det kommer tas ut anslutningsavgifter eller inte.

GÄLLANDE DETALJPLANER
Av planbeskrivningen, på sidan 13, bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Kommentar:
PLANKARTAN OCH PLANOMRÅDETS OMFATTNING
Området som är planlagt som allmän platsmark ansluter till Benvägen som är planlagd som allmän platsmark i gällande detaljplan dp 1685 för Bjurhovda 17 m.fl. Det möjliggör för kommunen att ta sig till och sköta området.

X-OMRÅDE
Markreservat för allmännyttig gångtrafik (x-område) har tagits bort i granskningsförslaget.

AVTAL
Kostnaderna har förtydligats.

FASTIGHETSBILDNING
Vi har förtydligat att Västerås stad ansöker om förrättning och betalar kostnaden, samt att fastighetsbildning för allmän plats kan ske med tvång. Västerås stad äger all mark inom detaljplanen, men Bjurhovda 3 är upplåten med tomträtt.

LEDNINGSRÄTTER
Ledningsägare och vilken typ av ledningar det gäller har förtydligats i planbeskrivningen.

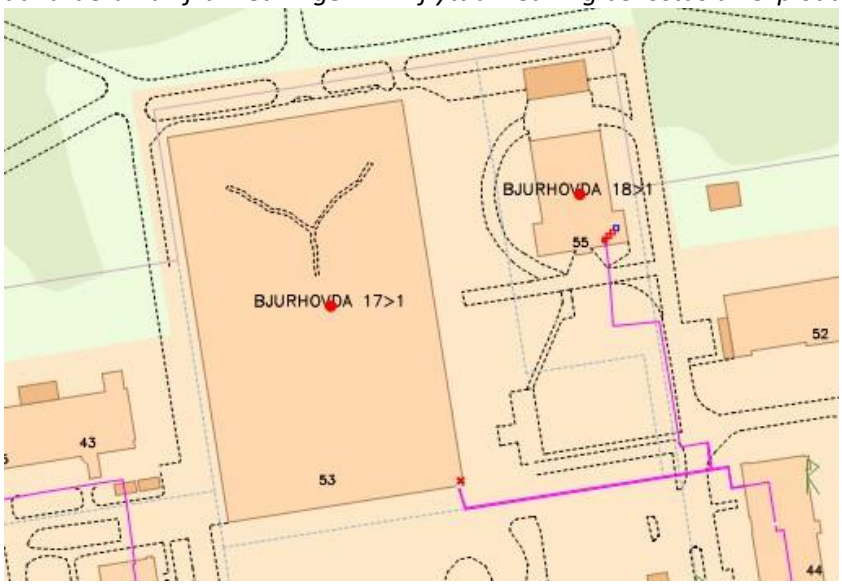
KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE
Konsekvenserna för berörda fastighetsägare har förtydligats.

UTBYGGNAD OCH DRIFT AV TEKNISK FÖRSÖRJNING
Planbeskrivningen har kompletterats så att det framgår att det ingår i verksamhetsområdet för VA. Som framgår av planbeskrivningen sidan 12 ”Utbyggnad och drift av teknisk försörjning” så är fastigheten redan ansluten till VA-nätet och det kommer därför inte tas ut någon anslutningsavgift.

GÄLLANDE DETALJPLANER
Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande på sida 14 om att befintliga detaljplaner upphör att gälla inom planområdet.

6. MÄLARENERGI

”ME VÄRME
Det finns fjärrvärmeledningar i exploateringsområdet som ska beaktas, ingen exploatering får ske ovan ledningarna, närmsta byggnation till ledning är 1,5 meter åt vardera håll från ledningen. Ev. flytt av ledning bekostas av exploatör.



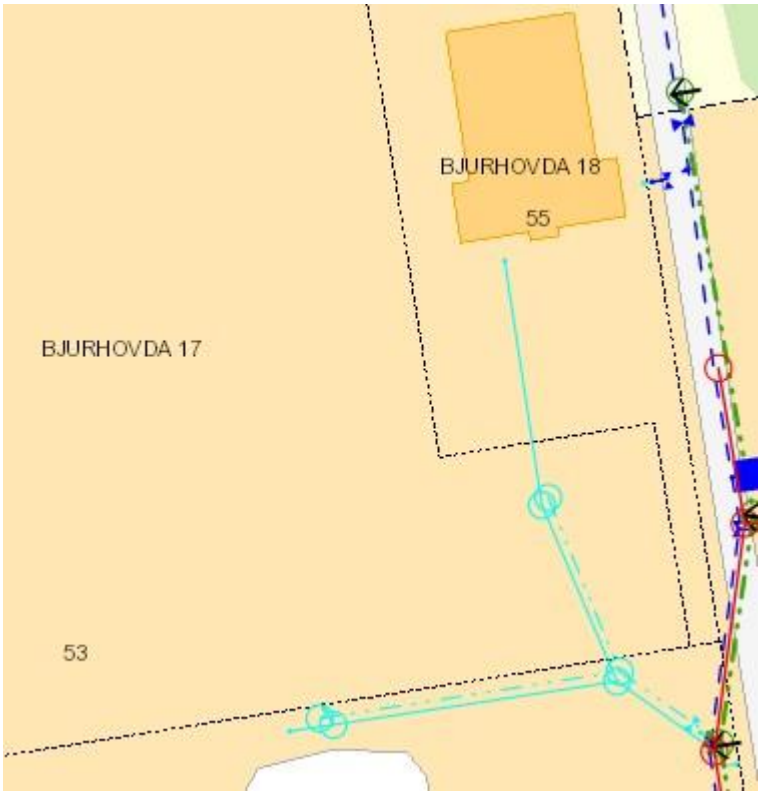
ME VATTEN AB - DAGVATTEN
Andel genomsläpplig yta ska vara 50% enligt dagvattenutredningen. Bör ökas från 20% till 50%.

Markhöjden bör säkras framför garage så att vatten inte kan rinna in.

På sidan 15 under Vattenområden, dagvatten och översvämning beskrivs hur centrumbyggnad och garage efter rivning utgör lågpunkt. Men i dagvattenutredning beskrivs det också hur detta område kommer fyllas igen på sikt. Därför behöver den texten kompletteras eller tas bort. Beskrivning av höjdsättning framför garage behövs.

Beskrivning av höjdsättning och rinnvägar vid skyfall behöver läggas till.

ME VATTEN AB - VA-LEDNINGAR
Vi kan se i vårt underlag att det finns privata VA-ledningar som går över fastigheten Bjurhovda 17 fram till fastigheten Bjurhovda 18. Det borde utredas om det finns några rättigheter för dessa ledningar. Man måste också ta ställning om dessa ledningar skall skyddas i plankartan.



FIBRA AB
Ingen erinran

ME ELNÄT AB
Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatör. I övrigt inget att erinra.

Kommentar:
ME VÄRME
Fjärrvärmeledningen är skyddad med markreservat för allmännyttig underjordisk ledning.

ME VATTEN AB – DAGVATTEN
Genomsläppligheten har ökats till 50% av fastigheten.

I detaljplaneskedet har ingen detaljerad projektering tagits fram för området. Det är därför inte möjligt att specificera höjdsättningar i detaljplanen, utan det får hanteras i ett senare skede.

Texten på sidan 15 beskriver förutsättningarna i området, medan föreslagna ändringar beskrivs tidigare i planbeskrivningen.

Föreslagna rinnvägar vid skyfall visas i planbeskrivningen.

ME VATTEN AB – VA-LEDNINGAR
I plankartan skyddas endast allmännyttiga ledningar. Privata ledningar har fastighetsägarna ett eget ansvar för.

ME ELNÄT AB
Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om att eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

7. LÄNSSTYRELSEN VÄSTMANLANDS LÄN

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLAN
Enligt 4 kap 33 § PBL ska planbeskrivningen innehålla en redovisning om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen. Kommunen bedömer att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och Länsstyrelsen delar denna bedömning. Detaljplanen avviker inte från översiktsplanen och är därmed i linje med översiktsplanens intentioner och mål.

LÄNSSTYRELSENS INGRIPANDEGRUNDER ENLIGT 11 KAP 10 § PBL
Mot bakgrund av den information som framgår av samrådsförslaget gör Länsstyrelsen bedömningen att ett antagande av detaljplanen inte kommer att överprövas.

RÅD ENLIGT 2 KAP PBL
KULTURMILJÖ
Länsstyrelsen anser att kommunen bör ta fram en analys som visar på hur de kulturhistoriska värdena påverkas av att området förtätas och att tillkommande bebyggelse får en högre skala än befintlig bebyggelse. Analysen bör redogöra för hur punkthuset som har varit ett landmärke i området, och det för området karaktäristiska som grannskapsenheter, centrum, grönstråk och trafikseparering, kommer att påverkas av ett genomförande av planförslaget.

Länsstyrelsen vill poängtera att ny bebyggelse bör utformas med färgsättning, placering, volym, skala och gestaltning så att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med 2 kap 6 § PBL.

Ur fornlämningssynpunkt har Länsstyrelsen inget att erinra.

NATUR
Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör kompletteras med information om att allén är biotopskyddad och att mistel är fridlyst enligt

artskyddsförordningen. För att tydliggöra var alléträden finns bör de markeras i grundkartan.

MILJÖ
KLIMAT OCH TRAFIK
Ur klimatsynpunkt är det positivt att kommunen möjliggör för ny bebyggelse i befintliga stadsdelar. Länsstyrelsen anser dock att vissa konsekvenser bör förtydligas ur klimathänseende.

Av planbeskrivningen framgår det att planförslaget möjliggör för ungefär 100 tillkommande lägenheter. Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget kommer att innebära en ökning av trafik men att ökningen kan anses vara av begränsad omfattning. Länsstyrelsen ifrågasätter denna bedömning och anser att kommunen bör komplettera planbeskrivningen med en redogörelse för vilka konsekvenser planförslaget får för ökade utsläppsmängder på grund av ökat bilanvändande.

ÖVERSVÄMNINGSRISK, DAGVATTEN SAMT RAS OCH SKRED
I planbeskrivningens anger kommunen att hela planområdet, efter rivningen, är en lågpunkt där vatten kan samlas vid skyfall. Klimatförändringen leder dessutom till ökade nederbördsmängder och därmed en ökad översvämningsrisk i framtiden. Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare bör redogöra för vilka konsekvenser dessa omständigheter medför för tillgängligheten till och från planområdet, människors hälsa och säkerhet samt påverkan på risken för ras och skred. Då planförslaget möjliggör byggnation av ett underjordiskt garage är detta av särskild vikt.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör säkerställa erforderliga ytor för dagvattenhanteringen i plankartan, både för fördröjning och rening av vatten.

Kommentar:
KULTURMILJÖ
Området finns inte utpekat i något av kommunens underlag om kulturmiljö. Även om den nya bebyggelsen tillåts bli högre än stor del av den befintliga bebyggelsen bedömer kommunen att påverkan på omgivningen är begränsad. Vi gör därför bedömningen att kulturmiljön inte behöver analyseras.

NATUR
Planbeskrivningen har kompletterats med information om skydd enligt annan lagstiftning för allé och mistel. I granskningsförslaget ligger träden inom område för park.

KLIMAT OCH TRAFIK
Nya lägenheter kan ge upphov till ökad trafik och därmed ökade utsläpp lokalt. Hur det påverkar bilanvändandet och utsläppen i Västerås som helhet är en komplex fråga som inte kan hanteras i detaljplanen.

ÖVERSVÄMNINGSRISK, DAGVATTEN SAMT RAS OCH SKRED
Planförslaget har reviderats så att det finns en parkyta för dagvattenhantering. Dagvattenutredningen och beskrivningen av dagvattenhantering i planbeskrivningen har uppdaterats.

Hela planområdet är idag en lågpunkt efter rivningen eftersom det även var nödvändigt att riva garaget under den tidigare centrumbyggnaden. I och med ny bebyggelse kommer området återställas så att marken återgår till förhållanden som liknar hur det var innan byggnaden revs.

8. NATURSKYDDSFÖRENINGEN

”Naturskyddsföreningen i Västerås har tagit del av samrådsunderlagen Dp 1935 och lämnar nedanstående synpunkter. Fortsättningsvis förkortas Naturskyddsföreningen i Västerås enbart som Naturskyddsföreningen.

SLITAGE PÅ VÄRDEFULLT GRÖNOMRÅDE
I Dp 1935 presenteras planen som att den bidrar till strategierna ”Bostäder för alla”, ”Balanserad komplettering” och ”Resurshushållning och klimatanpassning”, genom att den möjliggör för ny bostadsbebyggelse i ett område som redan är utbyggt (s. 13). Men förtätningen på redan hårdgjorda ytor innebär inte nödvändigtvis en positiv utveckling, utan större slitage på grönområden blir ett faktum.

I detaljplanen läser man: ”I direkt anslutning norr om planområdet finns det ett grönområde som är kategoriserat som värdefullt i stadens översiktsplan [och som] ansluter i norr till Bjurhovdaskogen som är ett större rekreationsområde” (s. 15). Etthundra nya lägenheter innebär att mellan 200 och 250 fler personer kommer att bo inom 300 meters promenad från detta värdefulla grönområde och använda det som rekreationsområde. Fler boende i förhållande till parkytor ger ökat tryck på befintliga gröna områden, vilket ger större slitage på ytorna och kräver mer underhåll (Grönstrukturplan s. 83).

Detaljplanen har utformats för att säkerställa en tillräcklig gårdsyta för de barn som flyttar in i de nya bostäderna (s. 12), allt enligt Barnkonventionen, men trycket på det närmaste grönområdet kommer oundvikligen att öka. Detta bör beskrivas och undersökas, särskilt med tanke på att det nämnda grönområdet kategoriseras som värdefullt i stadens översiktsplan.

ENERGI
Illustrationskartan på sid 7 visar solceller på tak. Naturskyddsföreningen saknar mera om detta i planbeskrivningen eller plankartan och anser att detta bör förtydligas i planhandlingarna. Naturskyddsföreningen ser positivt på förnyelsebar energi som solceller (eller solpaneler) och ser gärna att sådant ingår i byggnationen (det kan till exempel även vara aktuellt med solceller på väggar eller integrerat i fönster).

Möjlighet att ladda elbilar nämns ej i planhandlingar i de stycken som handlar om tekniska frågor eller utbyggnad och drift av teknisk försörjning. Elbilar är en viktig del av lösningen för att minska koldioxidutsläppen från transportsektorn och Naturskyddsföreningen vill lyfta fram denna fråga i samrådet.

Det nämns inget i planhandlingar om satsningar på energisnåla byggnader eller energisnål belysning. Naturskyddsföreningen vill lyfta fram denna fråga i samrådet.

BYGGMATERIAL
På sida 8 står det: ”Nockhöjden regleras till +56 meter över nollplanet, vilket innebär ungefär 26 meter över marknivå. Detta ska möjliggöra för bebyggelse med trästomme i upp till sex våningar”. Bebyggelse i trä bidrar till att binda upp koldioxid under husets livslängd och bidrar på så sätt till att uppnå klimatmålen och Naturskyddsföreningen ser gärna att klimatnyttan med trästomme och byggnadsmaterial i trä förtydligas i planhandlingarna.”

Kommentar:
Grannskapsparkerna i Bjurhovda har ett högt tryck enligt Västerås stads grönstrukturplan. Detta kompenseras dock till viss del genom närheten till Bjurhovdaskogen som har ett lågt tryck. I granskningsförslaget säkerställer vi en fickpark för att komplettera befintlig grönstruktur.

Åtgärder som minskar klimatpåverkan när ett bostadskvarter byggs och används är av stor vikt för ett hållbart samhälle. Energisnåla byggnader, energisnål belysning, trästomme, solceller och laddstolpar för elbilar är dock åtgärder som inte regleras i en detaljplan. Vi kommer därför inte skriva något om dessa faktorer i planbeskrivningen.

9. TEKNISKA NÄMNDEN

”Teknik och fastighetsförvaltningen har följande synpunkter vad gäller tekniska nämndens ansvarsområden:

Det föreslagna x-området bör tas bort och göras om till ett gång/cykelstråk på kvartersmark. Ett x-område där staden står för skötseln kan övervägas om stråket ansluter till kommunala gång- och cykelvägar och där staden får vara med och utforma ytan. I det här fallet finns inga kommunala ytor som ansluter till gång/cykelstråket, vilket innebär att tillgängligheten för driftfordon inte kan säkerställas. Staden har ett gång- och cykelvägnät precis norr om fastigheten som täcker allmänhetens behov.

Den norra fastighetsgränsen är dragen mitt i en gräsyta med trädrad, som idag sköts av staden. Det går inte att sköta enbart halva ytan när det finns en trädrad i mitten. Fastighetsgränsen bör därför flyttas söderut så att hela gräsytan blir allmän parkmark.

För att öka tillgängligheten och tryggheten bör ytan som använts som ramp till garaget höjas till samma marknivå som omgivande allmän platsmark och rustas upp. Genomförandet förutsätter att tekniska nämnden kan avsätta medel. Ny ramp till garaget bör placeras inne i byggnaden. Enligt dagvattenutredningen är det viktigt att vid anläggning av garage under marknivå anpassa höjdsättningen så att vatten inte samlas på rampen och i garaget vid större nederbörd.

Benvägen bör vara i bra skick då staden tar över gatan. Om exempelvis beläggningen skadas av byggtrafik till de nya bostäderna så bör detta åtgärdas av entreprenören.

Beräkning av parkeringsbehov för bil och cykel bör redovisas i planbeskrivningen."

Kommentar:
Markreservatet för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x-området) har tagits bort i granskningsförslaget.

Planförslaget har uppdaterats med en parkyta i norr för att säkerställa en god skötsel av träden.

Ytan för befintlig ramp planläggs som park i granskningsförslaget. Det är lämpligt att marken fylls upp till samma nivå som omkringliggande ytor. Ny ramp till garaget placeras inom kvartersmark för Bjurhovda 17.

En preliminär beräkning av parkeringsbehov har tagits fram under planarbetet, men redovisas inte i planbeskrivningen då förutsättningarna kan ändras efter att detaljplanen vinner laga kraft. På denna plats finns det goda möjligheter att tillgodose parkeringsbehovet i underjordiskt garage, och därför anser vi inte att det behöver redovisas noggrannare.

10. VÄSTERÅSMODERATERNA

"Bjurhovda centrums ombyggnad har pågått under mycket lång tid. För att ta ett exempel så lämnades 2013 ett nämndinitiativ från Moderaterna, Liberalerna (dåvarande folkpartiet), Centerpartiet och Kristdemokraterna om att det krävdes omtag för att utveckla Bjurhovda centrum. I möten med närboende framkom en önskan om att garaget och gymmet ska finnas kvar samt att man även önskade att företagen i byggnaden skulle kunna vara kvar. Man ville också att bostäder eller äldreboende skulle finnas på platsen.

Sedan dess har mycket hänt. Efter en brand i byggnaden vid centrum är den nu riven. Dock kvarstår behovet av bostäder och även behovet av parkeringsplatser.

Det är välkommet att den rivna centrumbyggnaden nu äntligen kan ersättas med nya bostäder. Det är viktigt att markanvisningens villkor gällande parkering följs upp i detaljplanen så att man säkerställer områdets behov av parkeringsplatser. Det är viktigt att centrum blir tryggt och en mötesplats för invånarna.

I detaljplanen finns en beskrivning att en större parkeringsplats per definition bidrar till otrygghet i ett område, något som vi ställer oss frågande till. Rimligen är det eventuell ljusskygg verksamhet på en plats som bidrar till otryggheten."

Kommentar:
Möjligheten att anordna parkeringsplatser säkerställs på en övergripande nivå i detaljplanen och följs upp vid bygglov.

Stycket som berör otrygghet har formulerats om för att förtydliga att flera aspekter spelar in. De aspekter som lyfts i planbeskrivningen rör främst platsens förutsättningar för att skapa en naturlig övervakning.

11. PRIVATPERSON 360

”Stor parkering upplevs inte som otryggt, vet inte vilka ni tillfrågat när ni uppger att det skulle innebära otrygghet. Den stora ytan ger bra översikt och ger trygghet då man lätt ser om personer är i området.
Därför är min åsikt att en stor parkeringsyta borde behållas. Det är väl upplyst område idag, att förtäta skulle innebära att någon kan "hoppa fram"=upplevd otrygghet. En öppen yta ger bättre översikt över området.

Eftersom Flisavägens hyresrätter fått erbjuda rabatter för att bli uthyrda och med tanke på nybyggda hyresrätterna invid Coop borde man undersöka efterfrågan på fler hyres innan man bygger 100 nya bostäder i ett socioekonomiskt utsatt område som har haft problem med dåligt rykte och gängkriminalitet.

Tidigare har affärslokalerna i centrum dragit till sig kriminella och stökiga element och borde övervägas vilka affärer som skulle kunna "överleva" i området. Nya hyreshusen vid coop har lokaler för företag de också.

Färre hyresrätter, förslagsvis 50 stycken och mer fokus på hållbarhet, närhet till en större och trygg lekplats/park vore bättre än att bygga fler huskroppar.
Förtätning med fler hus ger ökad otrygghet enligt mig som bor i området i 20år.”

Kommentar:

- Parkeringen på Bjurhovda 3 kommer behållas (och ingår inte i planområdet).
- Upplåtelseformen regleras inte i detaljplanen, utan i ett markanvisningsavtal som har tecknats på uppdrag av Fastighetsnämnden.
- I en detaljplan behöver vi även väga in ekonomiska aspekter, och att reducera antalet lägenheter till 50 stycken är inte möjligt med hänsyn till projektets ekonomi.

12. PRIVATPERSON 370

”Var nu lite modiga och inse att ni fått vårt mandat att besluta oavsett vad 15 st aktivister i någon ”Bjurhovdasvänförening” tycker. Vi som inte uttalar oss kan ni betrakta som stödjande av förslaget. Vi har väntat länge nog nu på beslut!”

Kommentar: Tack för medskicket.

13. PRIVATPERSON 380

”Jag motsätter mig byggandet av hyreslägenheter vid Bjurhovdatoppen då området har kantats av problem under en lång tid och fortfarande gör. Det behövs radhus, parkmiljö, studentbostäder (verifierade), och bostadsrätter runt 50-60kvm.

Hyreslägenheter kan placeras på områden som inte har det oroligt. Området skulle må dåligt efter de senaste årens förfall med lovord av att göra det bättre.

Man skulle också kunna bygga något för själva områdets skull som inte inverkar på naturen.
Rädslan att de gröna ytor som finns försvinner pga parkeringar, nya gångstråk, sopsortering etc ska tillkomma är övervägande.

Bjurhovda är på väg att hämta upp sig efter 30 år av tyngre förfall. Låt det inte ske igen.

Tänk längre, bredda staden. Använd ytor utanför. Ett bra exempel är Sätra. Det finns mark bort mot hökåsen som kan exploateras och som kommer frodas med den nya tågperrong som skall byggas.

Återkoppla gärna så kan vi föra samtalet vidare.”

Kommentar:

- Detaljplanen bestämmer inte vilken upplåtelseform och lägenhetsstorlek byggnaderna ska ha. För Bjurhovda 17 har upplåtelseformen reglerats i ett markanvisningsavtal som har tecknats på uppdrag av Fastighetsnämnden.
- I en detaljplan behöver vi även väga in ekonomiska aspekter, och att planera för radhus är inte möjligt med hänsyn till projektets ekonomi.
- Denna detaljplan påverkar inte befintliga grönområden, utan gäller bara den yta som tidigare togs i anspråk av Bjurhovda centrum. Planförslaget har kompletterats med en fickpark inför granskningen.
- För diskussioner om Västerås övergripande utveckling hänvisar vi till kommande samråd för den nya översiktsplanen.

14. PRIVATPERON 400

”Hoppas innerligt att Västerås stad har en bättre plan fd. Bjurhovda Centrum. Blir det hyresrätter där så kommer inte området utvecklas utan dras ned med befintliga problem. Hade varit bättre med bostadsrätter och att man avvecklar Bjurhovatoppen och river den i samma veva. Inga hyresrätter just där. Vi har redan problem med folk som brukar alkohol och droger och langar just där. Det är nära en skola och många unga är påväg i expressfart i det här livet.”

Kommentar:
Detaljplanen bestämmer inte upplåtelseformen för de nya bostäderna. För Bjurhovda 17 har upplåtelseformen reglerats i ett markanvisningsavtal som har tecknats på uppdrag av Fastighetsnämnden. Fastigheten Bjurhovda 18 där Bjurhovdatoppen står ingår inte i planområdet och fastigheten är upplåten med tomträtt till ett privat företag. Vi kan därför inte bestämma om utvecklingen på fastigheten.

15. PRIVATPERSON 420

”Gällande dp 1935 för fd Bjurhovda centrum tycker jag inte att man ska bygga fler hyresrätter på området. Jag föreslår att Bjurhovdatoppen rivs och att bostäder för 55+ byggs med lokaler för öppen och gemensam verksamhet (öppen förskola, daglig verksamhet, träffpunkt etc) samt med möjlighet att bedriva någon form av affärsverksamhet i lokalerna.”

Kommentar: Fastigheten Bjurhovda 18 där Bjurhovdatoppen står ingår inte i planområdet och fastigheten är upplåten med tomträtt till ett privat företag. Vi kan därför inte bestämma om utvecklingen på fastigheten.

Detaljplanen möjliggör bland annat för olika typer av mötesplatser. Beslutet om den nya bebyggelsen ska innehålla en träffpunkt eller liknande ligger hos den ansvariga byggherren och framtida ägaren.

16. PRIVATPERSON 450

”Jag förstår inte att det ska byggas fler hyreslägenheter på Bjurhovda centrum, det stökigt nog som det är. Jag törs aldrig cykla genom Bjurhovda kvällstid. Det är bäddat för problem, med fler hyresrätter. Varför inte bygga bostadsrätter?”

Kommentar: Tack för din synpunkt. Detaljplanen bestämmer inte upplåtelseformen för de nya bostäderna. För Bjurhovda 17 har upplåtelseformen reglerats i ett markanvisningsavtal som tecknats på uppdrag av Fastighetsnämnden.

17. PRIVATPERSON 460

”Jag tycket det är ett väldigt dåligt förslag att bygga hyreslägenheter. Om det ska byggas då ska de vara bostadsrätter.
Hyresrätter blir inte bra dyra hyror mindre folk som har råd. Bättre idé: Planera in fina grönområden där vuxna kan promenera och sitta. Aktivitetsområde utomhus för barn och ungdomar tycker jag.”

Kommentar:
Detaljplanen bestämmer inte upplåtelseformen för de nya bostäderna. För Bjurhovda 17 har upplåtelseformen reglerats i ett markanvisningsavtal som tecknats på uppdrag av Fastighetsnämnden.

Det finns ett behov av flera bostäder i Västerås och i Bjurhovda finns relativt god tillgång till grönområden och aktivitetsytor. Vi gör därför bedömningen att det är lämpligt med bostäder på denna plats. Planförslaget har även kompletterats med en fickpark.

18. PRIVATPERSON 470

”Min synpunkt är att jag absolut inte tycker att ni ska bygga hyresrätter i bjurhovda centrum.
Jag har 2 barn varav 1 ska börja på skolan som ligger precis intill nu i höst. Det sista som behövs där är nya hyresrätter. Vi vill inte att bjurhovda ska få ännu sämre rykte än vad det har. För det är faktiskt fint och lugnt på vissa delar. Vi vill att våra barn (och vi) ska kunna vara ute och vara trygga. Många måste passera ”toppen” på vägen till eller från skolan och många är rädda att passera just där.

Man kanske kan bygga garage? Parkeringar? Grönområde? Skatepark? Satsa på odling? Några lusthus, boulebana till pensionärerna. Vad som helst men inte hyresrätter. ”

Kommentar:
Detaljplanen bestämmer inte upplåtelseformen för de nya bostäderna. För Bjurhovda 17 har upplåtelseformen reglerats i ett markanvisningsavtal som tecknats på uppdrag av Fastighetsnämnden.

Vi delar din önskan om att Bjurhovda ska vara en trygg stadsdel, men anser att det finns flera olika faktorer som påverkar tryggheten i ett område. Exempelvis så kan ny bebyggelse bidra med en ökad naturlig övervakning, vilket kan leda till ökad trygghet.

I en detaljplan behöver vi även väga in ekonomiska aspekter, och att planera enbart för exempelvis garage är inte möjligt med hänsyn till projektets ekonomi. Planförslaget har kompletterats med en fickpark.

19. PRIVATPERSON 480

”Ni funderar på att eventuellt bygga mer bostäder vid Bjurhovda centrum. Jag är uppväxt här på Bjurhovda och tycker att det redan är för mycket hus, det finns tillräckligt med bostadsrätter och att bygga nya hyresrätter som dessutom är i trä kommer ni inte tjäna något på då det byggs för dåliga trähus. Man hör allt och både k2 samt Carpenter har lägenheter som står tomma med dyra hyror. Det skulle vara trevligare med en park för barn och ungdomar liknande poesi parken istället för hus vid Bjurhovda centrum det tror jag skulle locka mer och göra Bjurhovda attraktivt igen.”

Kommentar:
I en detaljplan behöver vi även väga in ekonomiska aspekter, och att planera enbart för en park är inte möjligt med hänsyn till projektets ekonomi. Planförslaget har kompletterats med en fickpark. Bedömningen av vilken typ av bostäder som är ekonomiskt genomförbart på platsen görs inte i en detaljplan.

20. PRIVATPERON 490

”Det är inte önskvärt med hyresrätter här på bjurhovda 55+ boende är ett önskemål här ute.”

Kommentar:
Detaljplanen bestämmer inte upplåtelseformen för de nya bostäderna. För Bjurhovda 17 har upplåtelseformen reglerats i ett markanvisningsavtal som tecknats på uppdrag av Fastighetsnämnden. Den framtida ägaren avgör om bostäderna ska rikta sig till en specifik målgrupp.

21. PRIVATPERSON 510

”Trafiken på Bjurhovdagatan är redan idag omfattande och innebär avsevärd olägenhet för de boende utefter den. Ytterligare trafik in och ut från området skulle försämra en redan dålig situation vilket naturligtvis inte är acceptabelt. Vilka åtgärder planeras för att minimera olägenheterna för boende utefter Bjurhovdagatan som gärna vill kunna utnyttja sina tomter? Om inga åtgärder planeras är mitt förslag att planerna pausas och nytt kompletterat förslag tas fram.”

Kommentar:
Trafiken på Bjurhovdagatan ger upphov till höga bullervärden för de bostäder som ligger närmast. Den trafikökning som detaljplanen väntas ge upphov till är liten i förhållande till trafikflödet idag och kommer inte förvärra bullersituationen. Åtgärder för att förbättra situationen hanteras inte i denna detaljplan, utan behöver hanteras separat.

22. PRIVATPERSON 520

”Trafiken på Bjurhovdagatan har de senaste åren ökat markant. Det går inte att få en lugn stund på tomten längre, utan trafiken rullar på i stort sett dygnet runt.
Den fyrfiliga vägen uppmuntrar till höga hastigheter och ingen tar hänsyn till hastighetsskyltarna, inte ens busstrafiken.
Med ytterligare 100 lägenheter, utöver de redan nybyggda vid Coop, så kommer trafiken öka ännu mer.
Vid många andra byggen i staden så anläggs det även bullerdämpande åtgärder som t ex jordvallar, eller bullerplank. Detta borde även anläggas längs Bjurhovdagatan så att vi som bor i villa eller radhus kan njuta av våra tomter, vilket inte längre är möjligt.”

Kommentar:
Trafiken på Bjurhovdagatan ger upphov till höga bullervärden för de bostäder som ligger närmast. Enligt våra mätningar har trafikflödet på Bjurhovdagatan varit relativt konstant mellan år 2000 och 2020. Nya mätningar planeras att genomföras under 2024. Den trafikökning som detaljplanen väntas ge upphov till är liten i förhållande till trafikflödet idag och kommer inte förvärra bullersituationen. Åtgärder för att förbättra situationen hanteras inte i denna detaljplan, utan behöver hanteras separat.

Kvarstående synpunkter

Detaljplanen lämnas till granskning med kvarstående synpunkter.

Remissinstanser som har kvarstående synpunkter från samrådet:

Sakägare som har kvarstående synpunkter från samrådet:

- BRF Midgård
- Privatperson 360

Övriga som har kvarstående synpunkter från samrådet:

- Privatperson 380
- Privatperson 460
- Privatperson 470
- Privatperson 480

Linda Langefors
Planarkitekt
Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås

Telefon direkt: 021-390287
linda.langefors@vasteras.se