

Detaljplan för del av Juliana 8 och del av Västerås 2:7, Hammarby stadshage, Västerås Dp 1959

PLANBESKRIVNING

15 april 2025 rev. 2025-08-19

LAGA KRAFT

Standardförfarande

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

Diarienummer 2024/00071



Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås
021-39 00 00 • www.vasteras.se



VÄSTERÅS STAD

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANFÖRSLAG	5
Motiv till planbestämmelser	5
Övergripande gestaltungsprinciper	8
Bebyggelse	9
Mark och vatten	10
Infrastruktur	10
Risker och störningar	11
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Tekniska frågor	13
Ekonomiska frågor	14
Prövning enligt annan lagstiftning	14
KONSEKVENSER	15
Miljö	15
Riksintresse	15
Sociala konsekvenser	15
Stadsbild och kulturmiljö	15
Trafik och mobilitet	16
FÖRUTSÄTTNINGAR	17
Tidigare ställningstaganden	17
Riksintressen	18
Platsanalys	18
Bebyggelse	20
Mark och vatten	21
Infrastruktur	23
Risker och störningar	23

Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till områdets karaktär och angränsande kulturmiljö.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder längs Köpingsvägen i stadsdelen Hammarby stadshage. Planförslaget är anpassat till den befintliga byggda miljön samt angränsande kulturmiljö. Det är möjligt att uppföra olika hustyper som till exempel radhus, mindre flerbostadshus och studentbostäder. Lägenheterna ska vara genomgående för att klara riktvärden för buller.

Området nås via den befintliga infarten vid Stadshagsvägen i planområdets nordöstra hörn. För att säkerställa trafiksäkerheten inom och utanför planområdet tillämpas ett utfartsförbud. Friytan är begränsad och ska inrymma grönytor med gårdsmiljö för de boende samt dagvattenhantering, angöring och parkering.

Ägoförhållanden

Planområdet omfattas av del av fastigheten Juliana 8 som ägs av K2A (Knaust och Andersson AB) och del av fastigheten Västerås 2:7 som ägs av Västerås stad.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning och illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Dagvattenutredning, *Noll Tre Konsult AB*, 10 november 2023
- Trafikbullerutredning, *Structor*, 20 december 2023
- Geotekniskundersökning, *Noll Tre Konsult AB*, 10 november 2023
- Markföroreningar, *Relement Miljö Väst AB*, 9 november 2023

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 16 december 2021, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

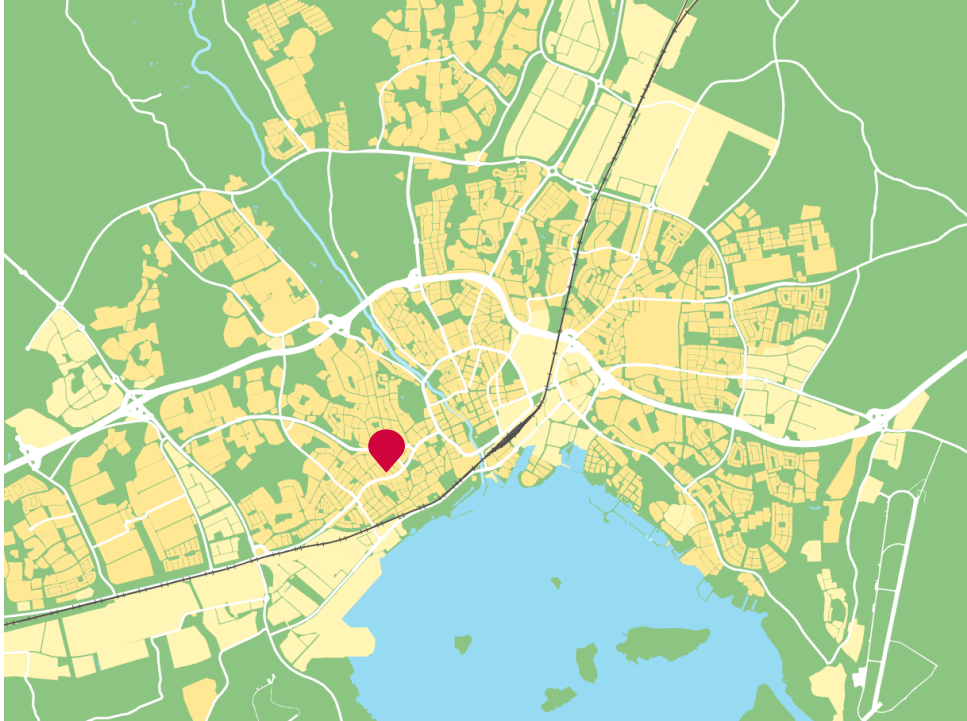
Byggnadsnämnden beslutade den 28 augusti 2025, att anta detaljplan dp 1959 för området. Detaljplanen vann laga kraft den 25 september 2025.

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram på uppdrag av byggnadsnämnden av planarkitekt Ida Andersson och arkitekt Susanne Malo i samarbete med kompetenser från Västerås stad och fastighetsägare.

Läge

Detaljplaneområdet är cirka 2000 kvadratmeter och är beläget cirka 1,6 kilometer från Västerås centrum i stadsdelen Hammarby stadshage. Planområdet består i huvudsak av fastigheten Juliana 8 som har en area av 1 633 kvadratmeter.



Figur 1. Kartbild med röd nålmarkering som visar planområdets läge i Västerås.

Planförslag

Motiv till planbestämmelser

Detaljplanen är framtagen med planbestämmelsekatalogen som började gälla 01 november 2022.

Användningsbestämmelser allmän platsmark

PLANBESTÄMMELSE		MOTIV
GATA	Gata	Del av gata tas med i detaljplanen för att kunna ha utfartsförbud vid gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planbestämmelsen är nödvändig för att säkerställa trafiksäkerhet inom och utanför planområdet. 2 kap. 6 § PBL.

Användningsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE		MOTIV
B	Bostäder	Uppfyller planens syfte.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE		MOTIV
ö₁	Marken får inte förses med byggnad.	Området säkerställer bevarande av områdeskaraktären genom att begränsa byggnaders placering samt lämna utrymme för övriga funktioner och säkerställa god boendemiljö enligt 2 kap. 5 § PBL.
ö₂	Marken får inte förses med byggnadsverk.	Området säkerställer bevarande av områdeskaraktären genom att begränsa byggnadsverks placering samt säkerställa god boendemiljö enligt 2 kap. 6 § PBL.

ö₃	Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering.	Begränsar huvudbyggnads placering för att lämna utrymme för övriga funktioner som komplementbyggnad, miljöbod och parkering för att säkerställa god boendemiljö enligt 2 kap. 6 & 3 § PBL.
s₁	Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.	Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida för att uppnå bullerkraven enligt 2 kap 6 a § PBL.
h₁	Högsta nockhöjd är 10 meter.	Befintliga byggnader inom planområdet har en maximal nockhöjd för att inte påverka grannfastigheters sikt- och ljusförhållanden. Regleringen av höjden görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärden på platsen 2 kap. 6 § PBL.
h₂	Högsta nockhöjd är 3 meter.	För att värna om befintliga höjder i kulturmiljön regleras nockhöjden till 3 meter för komplementbyggnader. Bestämmelsen förhindrar skuggning på grannfastigheter i större omfattning än vad som kan förväntas i området utifrån befintligt byggnadsbestånds höjder i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.
p₁	Byggnad ska placeras med långsida mot Köpingsvägen.	Byggnaden placeras med långsida mot Köpingsvägen för att definiera gaturummet och samspela med områdets karaktär, stadsbilden och god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

p2	Huvudbyggnad ska placeras minst 8 meter från annan huvudbyggnad.	Säkerställer bevarande av områdeskaraktären friliggande villor och lummiga gårdar genom att begränsa byggnadsverks placering enligt 2 kap. 6 § PBL.
	Utfartsförbud	För att skapa en trafiksäker miljö för gående, cyklister och övrig trafik på Köpingsvägen planläggs utfartsförbud längs större delen av kvartersmarken mot Köpingsvägen i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.
o1	Minsta takvinkel är 20 grader, undantaget takkupor och frontespiser.	Befintliga byggnader inom närområdet har en enhetlig takutformning och det är ett utmärkande karaktärsdrag på platsen. Regleringen av takvinkel görs därmed med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan 2 kap. 6 § PBL.
e1	Största byggnadsarea är 200 m² per byggnad.	Begränsning av byggnadsarean säkerställer, tillsammans med begränsning av bruttoarea, att tillräcklig plats för utomhusvistelse och parkering säkerställs i förhållande till antalet lägenheter som planen möjliggör. På så vis främjas en ändamålsenlig struktur och en god livsmiljö i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.
e2	Största bruttoarea är 1100 m².	Bestämmelsen ska skapa tydliga ramar för tillkommande bebyggelses storlek som samspelar med tätheten i omgivande bebyggelse och skapar en god helhetsverkan. Genom att reglera bruttoarea blir byggrätten tydlig och skapar en viss flexibilitet avseende att fördela byggrätten

e3	Största bruttoarea är 10 m².	inom egenskapsområdet och i antal våningar. Regleras med hänvisning till 2 kap. 3 § PBL.
		Syftar till att inrymma komplementbyggnad för avfallshantering och begränsas för att lämna utrymme för övriga funktioner och säkerställa god boendemiljö enligt 2 kap. 3 § PBL.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
Minsta fastighetsstorlek är 130 m²	Detaljplanens syfte är att tillskapa bostäder. Fastighetsstorleken ska vara minst 130 kvadratmeter för att varje fastighet ska rymma bostadsbyggnad och uteplats. Detta ger en från social synpunkt god livsmiljö i enlighet med 2. kap 3§ 2 PBL.
Färdigt golv för ny byggnation ska anläggas minst 0,2 m över högsta nivån på angränsande skyfallsväg eller gata.	För att minska risken för översvämning av byggnad ska färdigt golv anläggas över högsta nivån på angränsande skyfallsväg eller gata i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.
Minst 35 % av marken ska vara genomsläpplig.	Som komplement till hantering av dagvatten på allmän platsmark behöver det även fördröjas och infiltreras inom kvartersmark för att minska risken för översvämning i enlighet med 2 kap. 5 § 3 & 4 PBL.

Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän markförorening har avhjälppts.

Bestämmelsen ska säkerställa att föroreningar som påträffats avhjälpas och att marken därmed blir lämplig med hänsyn till människors hälsa enligt 2 kap 5 § PBL.

Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

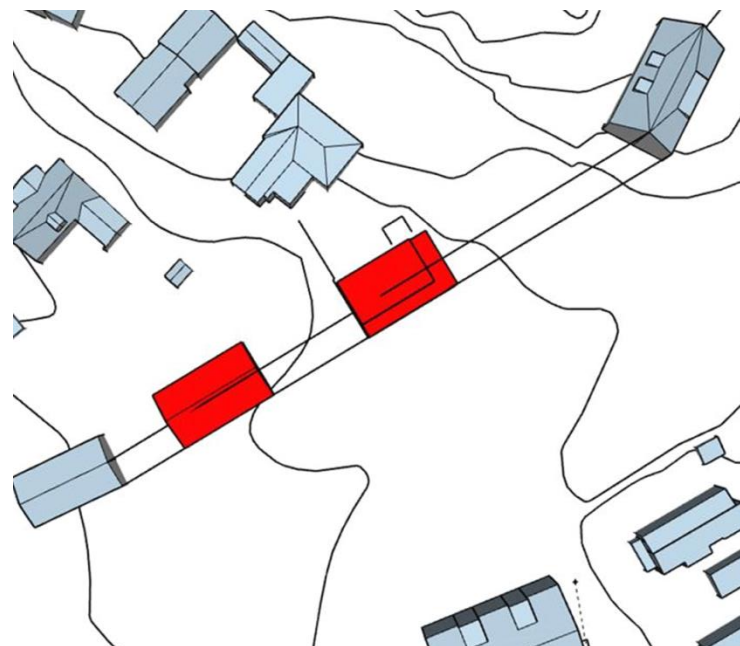
Denna bestämmelse säkerställer att minst 35% av marken förblir genomsläpplig (se bestämmelse ovan). 2 kap. 5 § 3 & 4 PBL.

Övergripande gestaltungsprinciper

Principer för gestaltning är utformade med hänsyn till angränsande riksintresse och kulturmiljö. Planförslaget är utformat för att bevara områdets karaktär med friliggande villor och lummiga gårdar. De övergripande gestaltungsprinciper som är särskilt betydande för detta är byggnadernas placering, skala, utformning och exploateringsgrad.

I *Det byggda kulturarvet, 1950 och 1960-tal, Västerås tätort* anges riktlinjer för området som "Områdena kan förändras och kompletteras men hänsyn ska tas till varje områdes tidsanda och karaktär". Samt att närliggande kvarter som är betydelsefulla för kulturmiljön i området beskrivs som småhusområde med relativt stora lummiga tomter med individuell utformning av bebyggelsen. Dessa beskrivningar av området och planområdets synliga läge från Köpingsvägen talar för att ny bebyggelse bör hålla en hög arkitektonisk kvalitet för samtiden samtidigt som den är anpassad till stadsdelens kulturhistoriska arv.

Stadsbilden längs Köpingsvägen har en sammanhängande bebyggelsestruktur som ramar in gaturummet och skapar en stadsmässig karaktär. I dagsläget linjeras bebyggelsen längs med gatan, om än med varierat indrag. Ny bebyggelse ska därför ha sådan placering inom fastigheten så att fasaden inte ligger närmare Köpingsvägen än befintlig bebyggelse på norra sidan av gatan. Föreslagen bebyggelse placeras med långsidan mot längs Köpingsvägen likt omgivande bebyggelse.



Figur 2. Bild som visar hur bebyggelse längs Köpingsvägen linjeras. Röda byggnader är förslag på placering av ny bebyggelse

Byggnadsvolymen är anpassad för att storleksmässigt likna de enbostadshus eller flerbostadshus utformade som stora villor som finns i närområdet med lummiga trädgårdar. Detta påverkar i vilken utsträckning fastigheten får byggas, vilket regleras genom exploateringsgrad. Även nockhöjd och takvinkel regleras inspirerat av bebyggelsen i området där vanligast är sadeltak, mansardtak förekommer.

Planområdet ligger i ett småhusområde med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och hög kvalitet på arkitektonisk utformning med individuell utformning. Ny bebyggelse bör därför få en utformning som håller hög arkitektonisk kvalitet för att uppfylla syftet att utformning ska ske med hänsyn till områdets karaktär och angränsande kulturmiljö. Hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till områdets karaktär och angränsande kulturmiljö kan i detta fall vara val av fasadmaterial och kulörer som finns i området så som puts, tegel eller träpanel. Fasad kan även utformas enhetligt med ej tydligt avläsningsbart

antal bostäder eller lägenheter för att anspela på utformningen av de stora villor som finns i området.

Bebyggelse



Figur 3. Illustrationsplan som visar möjlig bebyggelse. Två huskroppar med totalt sex radhus alternativt två mindre flerbostadshus. Parkering mellan huskropparna och i östra planområdet.

Bebyggelse

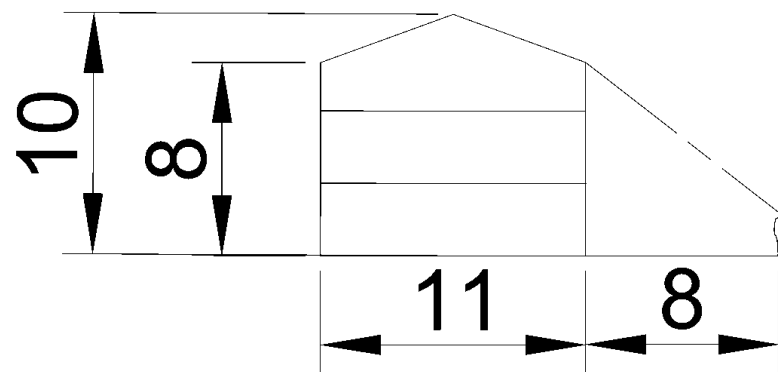
Planerad bebyggelse får användningen bostad och byggnadsvolymen anpassas med hänsyn till skalan av närliggande bebyggelse. Detaljplanen möjliggör byggnation av bostadshus och enligt illustrationer föreslås radhus med sex bostäder. Detaljplanens utformning är flexibel och andra typer av bostäder är möjlig, till exempel enbostadshus eller flerbostadshus.

Maximal byggnadsarea per huskropp gör att byggnadsvolymen behöver delas upp i två volymer för att nyttja all BTA. Nockhöjd som är cirka 10 meter hög

inrymmer 2 våningar med möjlighet till vindsvåning. Hustypen som föreslås är radhus med sex bostäder fördelat i två huskroppar eller mindre flerbostadshus. Genom att dela upp byggnadsvolymen eftersträvas en utformning av de områdestypiska stora villorna som beskrivs i avsnittet Förutsättningar > Kulturmiljö.

Huskropparna ska placeras med långsida mot Köpingsvägen och linjera med omkringliggande bebyggelse. Genom denna placering av huskropparna möjliggörs även tyst sida. Tyst sida ihop med genomgående lägenheter gör att bostäderna klarar riktvärden för buller utan att behöva uppföra bullerplank. Gemensam uteplats anordnas förslagsvis på yta som underskrider 50 dBa ekvivalent norr om den vänstra byggnadskroppen.

Inom fastigheten föreslås utöver huvudbyggnad även komplementbyggnad för sophantering t.ex. sopskåp.



Figur 4. Sektion som visar möjlig bebyggelse. Nockhöjd 10 meter, byggnads djup 11 meter och takvinkel 20 grader ger en byggnadshöjd cirka 8 meter. Taketsnock är inte synlig för person som står 8 meter från byggnaden, på gång- och cykelbana längs Köpingsvägen.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom området med kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö i *Det byggda kulturarvet, 1950 och 1960-tal, Västerås tätort*. Se beskrivning under rubriken Förutsättningar > Kulturmiljö.

Den anpassning som detaljplanen gjort till kulturmiljön syftar till att bevara områdeskaraktären av friliggande enbostadshus eller flerbostadshus utformade som stora villor med lummiga trädgårdar. Detta uppnås genom regleringen av byggnadsvolymen och taklutningen samt friyta med enskild samt gemensam gård.

Mark och vatten

Huvudmannaskap

Västerås stad är huvudman för allmän platsmark.

Geotekniska förhållanden

Västerås stad bedömer att utförda utredningar visar att området är lämpligt att bebygga. I fortsatt projektering rekommenderas fler undersökningar för att bestämma grundläggningsmetod, samt mätning av radongas i markluft.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

En VA- och dagvattenutredning utfördes 2023-11-09 (Noll Tre Konsult AB) i samband med planarbetet. Planområdets topografi gynnar dagvattenhanteringen genom avsaknaden av instängda områden och skyfallstråk. Lutningsförhållandena inom planområdet och dess omgivning är goda och risken för skador vid skyfall anses minimal.

För att uppnå det begränsade utflödet erfordras det en total fördröjningsvolym inom planområdet på 16 m³. För att täcka fördröjningsbehovet föreslås porösa lager (växtbäddar) om cirka 276 kvadratmeter, eller skelettjordar för träd om cirka 610 kvadratmeter. Vid plantering av träd behöver lokalisering av markbundna ledningar beaktas, det är viktigt att trädens rötter inte kan skada rör i marken. Behovet kan även täckas genom till exempel rör- eller

makadammagasin. Vid val av annan fördröjningsmetod än den föreslagna rekommenderas att man utför reningsberäkningar. Åtgärder i form av höjdsättning av färdigt golv för ny byggnation ska anläggas minst 0,2 m över högsta nivån på angränsande skyfallsväg eller gata till exempel och kantsten vid infarten från Stadshagsvägen föreslås för att förhindra att dagvatten avrinner in till fastigheten från gatumark.

Infrastruktur

Gång, cykel- och biltrafik

Planområdet nås via den befintliga infarten från Stadshagsvägen i nordöstra planområdet. Angöringsvägen sträcker sig längs planområdet i norr med vändplats i västra planområdet. Planområdet innefattar även del av gaturummet Köpingsvägen-Stadshagsvägen för att möjliggöra utfartsförbud längs de delar av fastighetsgränsen som inte täcks av infarten. Utfartsförbudet syftar till att skapa en säker trafikmiljö längs Köpingsvägen och begränsa antalet utfarter som ansluter vägen.

Planförslaget förselsår inga ändringar för gång- och cykelbanan längs med Köpingsvägen.

Cykelparkering

Planering för cykelparkering utgår från Västerås stads styrdokument - *Riktlinjer för parkering, version 2023-06-02*. Planområdet ligger inom zon 4 och det bedöms att planförslaget kan tillgodose stadens riktlinjer för cykelparkering vid byggnation av radhus, flerbostadshus och studentbostäder. Antalet cykelparkeringar som krävs enligt riktlinjerna varierar beroende på boendeform.

Bilparkering

Planering för bilparkering utgår från Västerås stads styrdokument - *Riktlinjer för parkering, version 2023-06-02*. Fastighetsägaren är skyldig att ordna

parkeringsplatser både för cyklar, bilar och andra motorfordon. Planområdet ligger inom zon 4.

I illustrationsplanen föreslås radhus med åtta bilparkeringsplatser, vilket är en liten avvikelse från gällande parkeringstal. Avvikelsen har gjorts för att prioritera friyta inom planområdet. Om ett behov av fler bilparkeringsplatser uppstår eller om fastighetsägaren inte önskar ordna parkering på den egna fastigheten kan tillgången till parkeringsplatserna säkras genom att göra ett parkeringsköp, exempelvis i närliggande kommunal parkeringsanläggning. En av parkeringsplatserna ska gå att iordningsställa som parkeringsplats för rörelsehindrade vid behov. Skulle området bebyggas med flerbostadshus ska antalet parkeringsplatser som behövs beräknas enligt gällande antal parkeringstal för lägenheter.

Parkeringsplatserna samlas och föreslås placeras på friytor som finns inom planområdet. Byggrätten inom planområdet begränsas för att skapa friytor genom egenskapsområde norr om byggrätten och vid Stadshagsvägen.

Parkeringsplatserna föreslås placeras i planområdets östra del och mellan huskropparna med vändplan (se Figur 3, Illustrationsplan s. 8).

Parkeringsplatser för rörelsehindrade föreslås ligga mellan huskropparna för att uppfylla Boverkets byggregler om att ordnas inom 25 meters gångavstånd från entréer till bostadshus.

Teknisk försörjning

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”. Inför projektering av ett avfallsutrymme och/eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöhus eller motsvarande.

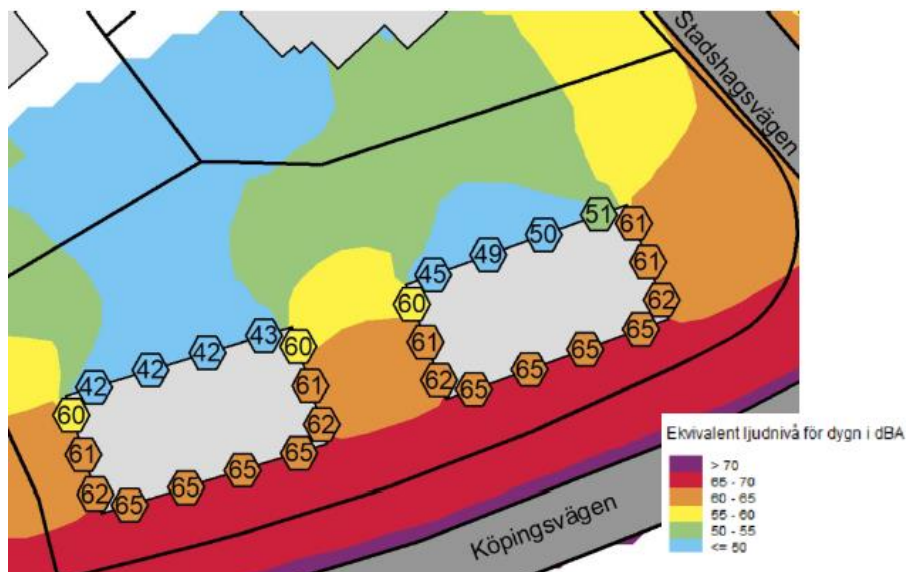
Avfallsutrymme i form av miljöbod eller skåp föreslås placeras i planområdets östra del i närheten av infarten. Maximalt avstånd från entré till avfallsutrymme är 50 m.

Risker och störningar

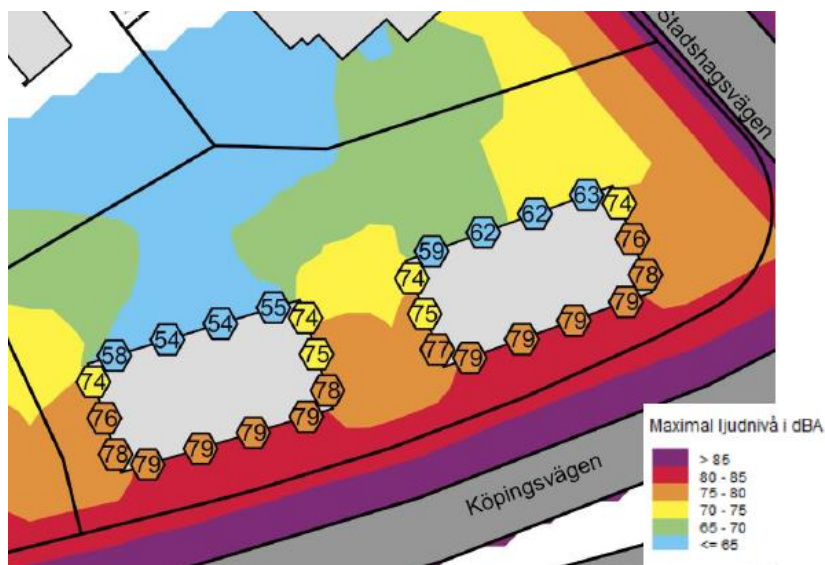
Buller

En bullerutredning utfördes 2023-12-20 (Structor Akustik AB) i samband med planarbetet. Resultaten från utredningen visar att riktvärdet för trafikbuller utomhus vid fasad innehålls för samtliga planerade bostäder med vissa restriktioner. Bullerutredningen visar lösningar med bullerplank men eftersom detta avviker från områdeskaraktären avslås det som lösning. Riktvärdet för trafikbuller kan uppnås med genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen i samtliga bostäder har fasad med lägre än 55 dBA för den dygnsekvivalenta ljudnivån samt lägre än 70 dBA enligt gällande standard för de maximala ljudnivåerna. Detta säkerställs med planbestämmelse *minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida*.

Om uteplats anordnas i anslutning till byggnaden skall tillgång finnas till minst en tyst uteplats (enskild eller gemensam) där riktvärdena för dygnsekvivalent ljudnivå om 50 dBA och maximal ljudnivå om 70 dBA dag/kväll innehålls. Inom fastighetens tomtgräns finns mindre delområden där riktvärdena för uteplats innehålls.



Figur 5. Ekvivalent ljudnivå för föreslagen bebyggelse



Figur 6. Maximal ljudnivå för föreslagen bebyggelse

Olycksrisker och skyddszoner

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet.

Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av radhus eller mindre flerbostadshus. Räddningsstyrkans insatstid är normal för bebyggelsetypen.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning daterad 2023-11-09 (Relement Miljö Väst AB) har utförts i samband med framtagandet av detaljplanen. Utifrån genomförda undersökningar bedöms inga omfattande eller allvarliga markföroreningar finnas inom området. I en punkt har lätt förhöjda halter strax över aktuella riktvärden påvisats i fyllnadsmassor. Detta indikerar att det kan finnas ytterligare områden inom fastigheten som är förorenade. Vid exploatering/byggnation kommer kompletterande avgränsade provtagningar (detaljartering) att krävas. Innan schaktning, saneringsarbete eller andra åtgärder startas i ett förorenat område måste en skriftlig anmälan göras i god tid till miljö- och konsumentnämnden.

Genomförandebeskrivning

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Juliana 8 och del av fastigheten Västerås 2:7. Detaljplanen möjliggör avstyckning av nya bostadsfastigheter. Ska ny gräns ansluta till befintliga gränser för Juliana 8 kan fastighetsbestämning bli aktuellt.

Utan fastighetsbildning kommer Juliana 8 även efter detaljplanens eventuella antagande att vara en planstridig fastighet, då den består av kvartersmark och allmän plats gata. För att möjliggöra tänkt byggnation på fastigheten behöver hela fastigheten vara planenlig, det vill säga inte kombinera kvartersmark och allmän platsmark. Del av Juliana 8 som berörs av planen bör avstyckas.

Planområdet berörs inte av någon gemensamhetsanläggning. Skulle området indelas i mer än en fastighet kan behov av att inrätta gemensamhetsanläggning för gemensamma nyttigheter uppkomma. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning sker hos lantmäterimyndigheten.

Servitut

Inom planområdet finns följande servitut:

Servitut	Ändamål	Förhållande	Konsekvenser
19-IM1-70/155.1 (Avtalsservitut)	Ledning	Förmån: Juliana 7 Last: Juliana 8	Påverkas inte. Eventuella ändringar av VA-servis behöver föregås av utredning för att se vilka ändringar som är möjliga och ändra eller upphäva servitutet.

19-IM1-66/2728.1 (Avtalsservitut)	Fjärrvärmeledning	Förmån: Dominikanklostret 5 Last: Juliana 8	Påverkas inte
--------------------------------------	-------------------	---	---------------

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Konsekvenser för fastighetsägare

Staden fortsätter som huvudman för allmänna platser.

Fastighet	Konsekvenser
Del av Juliana 8	- Ökad tillåten nockhöjd. Tidigare reglerades byggnadshöjd 7,5 m men ingen nockhöjd. - Begränsning av byggrätt genom på ytor som tidigare var byggbara. - Begränsning av byggrätt genom en maximal byggarea och bruttoarea. Tidigare fanns ingen begränsning utöver prickmark. - Möjlighet att stycka av till nya fastigheter

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.

Tekniska frågor

Utbyggnad och drift av allmän plats

Västerås stad ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

Utbyggnad kvartersmark

Exploatören utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla nödvändiga åtgärder i anslutning till allmän platsmark.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av vatten, spillvatten, dagvatten, energiförsörjning, uppvärmning samt fiberanslutning inom kvartersmarken.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Västerås stad ansvarar för alla kostnader för utbyggnad och drift av den allmänna platsmarken inom planområdet. Planen föreslår inte några ändringar av allmän platsmark och förväntas inte ge upphov till några kostnader för Västerås stad.

Exploatören ansvarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark.

Prövning enligt annan lagstiftning

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning genomfördes i samband med planarbetet 2023-11-09 (Relement Miljö Väst AB). I samband med byggnation ska lätt förorenade fyllnadsmassor hanteras i samråd med tillsynsmyndigheten.

Innan schaktning, saneringsarbete eller andra åtgärder startas i ett förorenat område måste en skriftlig anmälan göras i god tid till miljö- och konsumentnämnden. Om ytterligare markföroreningar påträffas ska Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Västerås stad kontaktas.

Konsekvenser

Miljö

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477); vattenförekomster (SFS 2004:660); kemiska föreningar i fisk och musselvatten (SFS 2001:554); eller omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Flödet från planområdet ökar med 5 l/s för ett 10 års regn och 11 l/s för ett 100 års regn, i jämförelse med befintliga förhållanden. Ökningen beror på den pålagda klimatfaktorn. Om man bortser från klimatfaktorn minskar flödena från planområdet.

Med den planerade markanvändningen inom planområdet, god infiltrationskapacitet i den östra delen av planområdet och den rening som föreslagits, bedöms projektet inte försämra statusen för Västerås hamnområde och inte heller äventyra möjligheterna att uppnå Måttlig ekologisk status och God kemisk ytvattenstatus i framtiden.

Riksintresse

Planområdet angränsar till riksintresset *Västerås stad* (U24) med riksintresseområde för kulturmiljövård Annedal och Stallhagen. Planområdet omfattas inte av riksintresset. Planförslaget har anpassat ny byggnation för att efterlikna karaktären norr om Köpingsvägen. Anpassning har skett genom att reglera storlek på byggnaders volym, höjd, placering och utformning. Detta har föranlett bedömningen att riksintresseområde för kulturmiljö inte påverkas negativt av planförslaget. Den föreslagna byggnadsvolymen inom planområdet kommer inte dominera i stadsbilden och bli synlig från det särskilt

betydelsefulla karaktärsområdet beskrivet i riksintresset, bland annat kvarteret Oskaria.

Sociala konsekvenser

Planförslaget kompletterar stadsdelen Hammarby stadshage med ett utökat bostadsutbud och variation av bostäder i ett centralt läge vilket är en positiv konsekvens.

Planområdet ligger inom stadsdelen Hammarby stadshage som har ett längre avstånd till stadens offentliga lekplatser eller parkområden än vad som rekommenderas i *Grönstrukturplan för Västerås tätort och serviceorter* antagen 2023. Planförslaget har en yta inom bostadsområdet som uppfyller godkända bullernivåer för att skapa en gemensam tyst uteplats. Det är viktigt att uteplatsen får en utformning som håller hög kvalitet som kan tillgodose de boendes behov av utevistelse som kompensation för det längre avståndet till andra gröna miljöer.

Stadsbild och kulturmiljö

Den befintliga bygganden på fastigheten Juliana 8 bedöms ha ett kulturhistoriskt värde men byggnaden är i stort behov av underhåll. Befintlig bebyggelse avviker från användningen i närliggande kvarter, även om verksamheter förekommer upprepande längs Köpingsvägen. Användningen för nuvarande bebyggelse är dessutom planstridig mot gällande detaljplan stadsplan 443, vilket kan innebära komplikationer om byggnaden skulle skadas eller rivas. Enligt nuvarande plan skulle då ny bebyggelse uppföras som bostadsbebyggelse utan särskilda krav på anpassning till platsen.

Planförslaget ersätter befintlig byggnad med ny bostadsbebyggelse som bedöms vara en passande markanvändning för platsen. Bygggrätten begränsas för att möjliggöra att efterlikna egnahemsområdena och villaområdena med lummiga trädgårdar. Planförslaget har därmed tagits fram med hänsyn till befintlig bebyggelse och utformats så det inte ska påverka angränsande kulturmiljö negativt.

Att ersätta en verksamhetslokal som planförslaget föreslår kan medföra kumulativa effekter längs Köpingsvägen som idag har en karaktär av bostäder blandat med enskilda verksamhetslokaler. Om flertalet verksamheter försvinner kan upplevelsen av gatan som ett publikt rum förändras. Planförslaget kan också tolkas som en förtätning där områdeskaraktären med stora av stora villor och lummiga trädgårdar hotas, dock så regleras byggnadsvolym och i vilken utsträckning marken hårdgjorts för att motverka detta.

Byggnader inom planområdet regleras för att placeras med långsida mot Köpingsvägen vilket förstärker stadsbilden med en sammanhängande bebyggelsestruktur längs gaturummet.

Trafik och mobilitet

Den befintliga angöringsvägen och utfartsförbudet kvarstår vilken säkerställer fortsatt trafiksäkerhet i området. Trafikökningen som sker i samband med antalet tillkommande bostäder i planförslaget kan anses försumbar jämfört med dagens motortrafik. Angöring och utfartsförbud förblir på samma plats i planförslaget som innan detaljplanen och bedöms därför inte medföra någon påverkan på trafikmiljön.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

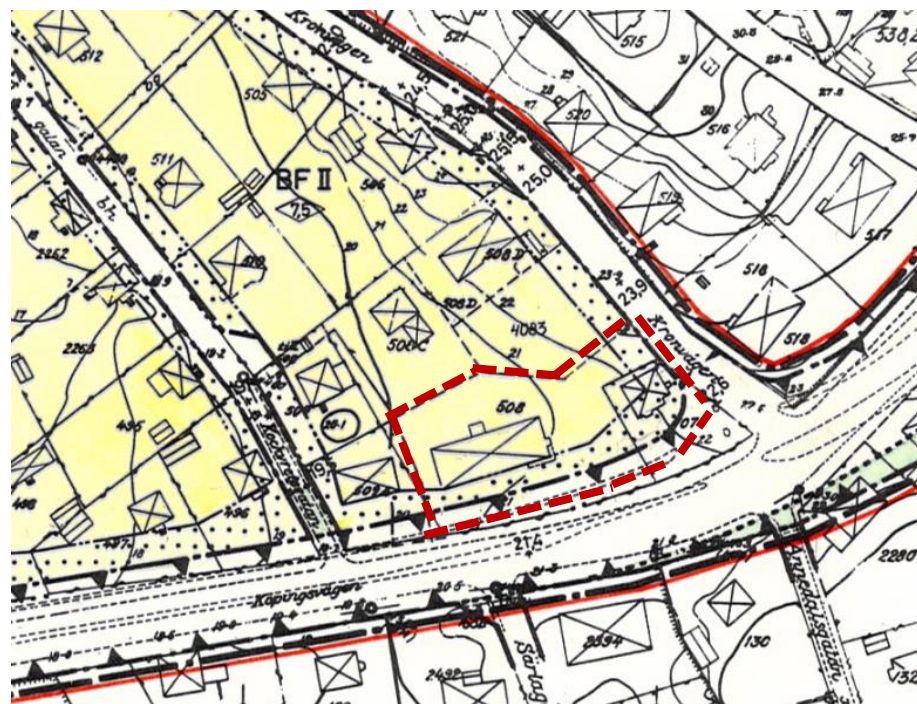
Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan "Västerås Översiktsplan 2026" (revidering antagen 2017). Följande strategier bedöms stämma överens med förslaget:

- Balanserad komplettering – Planförslaget ligger inom Västerås tätort och får nära till service. Det nyttjar markytan effektivare än dagens användning med tomställda verksamhetslokaler.
- Bostäder för alla – Nya bostäder tillkommer i ett centralt läge i staden som bidrar till en större blandning av hustyper, upplåtelseformer och potentiellt prisbilder.
- Kulturarv och utveckling i samklang - Planförslaget anpassas till den befintliga kulturmiljön i närområdet.
- Enkelt att gå och cykla – Det centrala läget i Västerås och utvecklade gång- och cykelvägnätet vid planområdet gör det enkelt att gå och cykla till planområdet.
- Kollektivtrafiken som ryggrad i stadens utveckling – Vid Köpingsvägen och Oxbackens centrum finns busshållsplatser med hög turtäthet.
- Resurshushållning och klimatanpassning – Det centrala läget nyttjar befintlig infrastruktur.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas av Stadsplan 443 - Stadsplan och ändring av stadsplan för områden norr om Köpingsvägen, Västra förstaden Västerås. I stadsplanen är planområdet planlagt för bostäder i form av friliggande bebyggelser uppfört i två våningar.

När en detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet.



Figur 7. Planområdet markerat med röd streckad linje i stadsplan 443

Undersökning av betydande miljöpåverkan

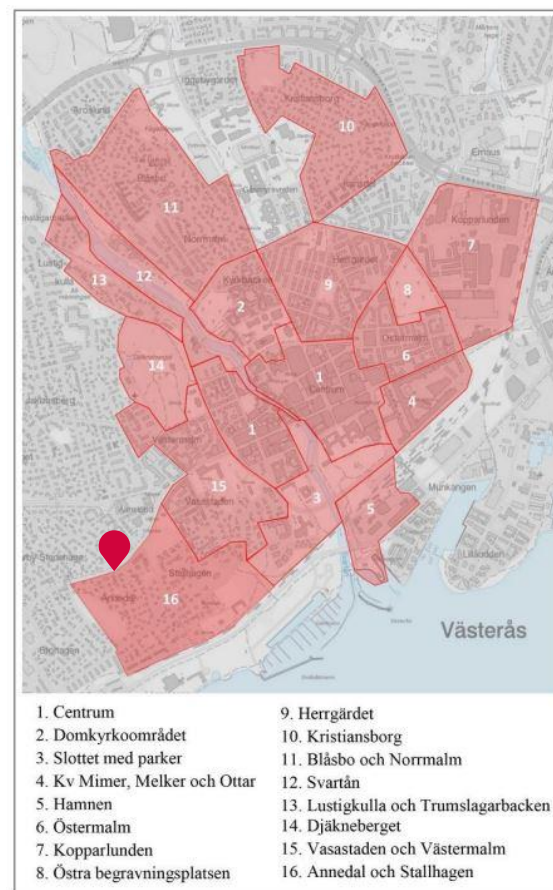
Västerås stad har genomfört en undersökning av betydande miljöpåverkan i samband med denna plan. Planens genomförande bedöms inte ge en sådan

betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken (MB) 6 kap 3 § miljöbalken.

En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen. Ett undersökningssamråd genomfördes med länsstyrelsen som delar Västerås stads bedömning.

Riksintressen

Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövård – Västerås stad (U24). Angränsande karaktärsområde är Annedal och Stallhagen. Bostadsbebyggelsen på Annedal och Stallhagen representerar industrins expansion från cirka 1880-tal till 1940-tal med egnahemsområden och villaområden med lummiga trädgårdstomter. Stallhagen med oregelbunden kvartersstruktur och Direktörsstadens exklusiva villor och flerbostadshus med villakarakter som visar upp tydliga exempel på olika arkitekturstilar. Annedal med kommunalt uppförda arbetarbostäder i form av röda småhus i trä.



Figur 8. Karaktärsområden – Riksintresset Västerås stad (U24), Västmanlands läns museum 2019. Fastighet Juliana 8 ligger markerad med röd punkt.

Platsanalys

Del av fastigheten Juliana 8 som berörs av detaljplanen ligger längs Köpingsvägen där gaturummet kantas av enfamiljshus med inslag av mindre flerbostadshus och handelsverksamheter. Bebyggelsen inom planområdet skiljer sig i utformning från övrig bebyggelse i kvarteret men liknar annan handelsverksamhet längs Köpingsvägen.



Figur 9. Ortofoto Västerås stad 2023. Planområdet är inringat med röd streckad linje.

Omkringliggande kvarters bebyggelse består av fristående enbostadshus från framför allt tiden runt 1910-talet placerade på stora gårdar med många äldre träd och buskar. Det finns även välbevarade exempel på villor från 1950–60- och 70-talet i kvarteren. De äldsta husen är uppförda i 2–3 våningar med källare och inredd vind. Villorna är placerade på en tydlig linje indragna från vägen. De flesta har höglutande sadeltak eller mansardtak. Många av villorna är idag om- och tillbyggda. Vissa har fått ändrad karaktär av sentida renoveringar, andra tilläggsisolerade med utbytta dörrar och fönster. I de flesta fall går det dock att avläsa den ursprungliga byggnadsvolymen och takformen. Puts och träpanel är de vanligaste fasadmaterialen. Putsade murar, staket eller täta häckar gränsar fastigheterna mot gatan i liv med trottoaren. Området omgivs av grönmiljöer inom privata och offentliga miljöer.

Köpingsvägen har ett brett gaturum med två filer i båda riktningar, trottoar i östgående riktning och GC-bana i västgående. Utanför planområdet har vägbanans mitt en refug med gatsten och belysning. Vid korsning Stadshagsvägen-Köpingsvägen finns övergångsställe.



Figur 10: Infart Stadshagsvägen.



Figur 11: Juliana 7, norr om planområdet.



Figur 12: Köpingsvägen 15 söder om planområdet.



Figur 14: Nedfart till garage och källare inom planområdet.



Figur 13: Byggnad inom planområdet sett från Köpingsvägen.

Bebyggelse

Bebyggelse

Fastigheten nås från Stadshagsvägen i öster och är idag bebyggd med en byggnad i 1,5 våning som uppfördes kring 1959. Byggnaden innehöll från början bland annat ateljé, utställningshall, ett rum för skyltmåleri och ett för masonittryck. Den har även använts som kontorslokal. Den befintliga byggnaden är välbevarad. Lastområde med tak har byggts till mot innergården under åren. Större fönster på den västra halvan av södra fasaden har tillkommit, samt de runda ögonliknande fönstren kring det sydöstra hörnet, i övrigt är originalfönstren bevarade.

Byggnaden är uppförd i en modernistisk arkitektur som är anpassad efter funktionen. Den är placerad indragen på tomten från både Köpingsvägen och Stadshagsvägen. Byggnaden är uppförd i två plan med en huvudvåning med huvudentré, samt ett källarplan likt ett suterränghus. Fasaden är av vitmålad

eller vitputsad cementputs med gråmålad sockel. Vid sydöstra hörnet sitter vita fasadskivor av plåt, taket är platt med svart papp.

Kulturmiljö

Den befintliga byggnaden i kv. Juliana 8 är i stort behov av underhåll. Trots detta är bedömningen att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde genom sin bevarade och avläsbara modernistiska karaktär, samt sina många bevarade originaldelar. Byggnadens om och tillbyggnader har utförts genom välanpassade och välavvägda lösningar som tagit vara på eller förstärkt den modernistiska karaktären genom åren.

Planområdet angränsar riksintresset för kulturmiljövård Västerås stad (U24), karaktärsområde 16 - Stallhagen och Annedal (se Riksintressen, s. 15).

Planområdet ligger inom området med värdefull bebyggelsemiljö i *Det byggda kulturarvet, 1950 och 1960-tal, Västerås tätort*. Där anges riktlinjer för området som "Områdena kan förändras och kompletteras men hänsyn ska tas till varje områdes tidsanda och karaktär".

Bevarandeprogram för Västerås stad från 1985 pekar ut kvarteren Josefina, Glimmern och Klinten öster om planområdet som betydelsefulla för kulturmiljön i området. Området byggdes under 1910- och 1920-tal som småhusområde med relativt stora lummiga tomter med individuell utformning av bebyggelsen.

Söder om planområdet ligger Annedal som beskrivs både i bevarandeprogrammet och *Kulturmiljöunderlag Västerås innerstad - delområde väst*. Annedal utgörs till största delen av villor och egnahemsbebyggelse från tidigt 1900-tal. Trädgårdarna är stora och lummiga med frukt- och lövträd. De avgränsas med häckar, gjutjärnsstaket eller murar med natursten.



Figur 15: Bild visar kvarteren Josefina, Glimmern och Klinten som är utpekade i bevarandeprogram, markerade i blått. Planområdet markerad i röstreckad linje.

Mark och vatten

Naturmiljö

Planområdet är högt exploaterat och domineras av hårdgjorda ytor med mindre inslag av grönskan. Inom fastigheten finns träd och buskar längs fastighetsgränsen. Naturvärdet bedöms att vara lågt.

I fastighetsgräns mot Stadshagsvägen har angränsande fastighet Juliana 7 mistelbärande träd.

Rekreation

Planområdet ligger inte nära någon park eller lekplats. Närmaste grönområde är Ragvalds backe som är ett lummigt mindre grönområde i Annedal, söder om Köpingsvägen. Stigar leder upp till en rundslinga på kullen där några bänkar är utplacerade. Topografin är högre än omgivningen vilket ger god utsikt.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordlagren av sandig morän. Geoteknisk utredning som utförts i samband med detaljplanearbetet beskriver att den naturliga jordlagerföljden i området består generellt av ett lager lera följt av en friktionsjord (morän) som vilar på berg. Leran har en utvecklad torrskorpa ned till ca 3 m. Jorddjupet är som störst ca 5 m enligt utförda undersökningar.

Ingående jordlager är relativt fasta och totalstabilitetsförhållandena är tillfredsställande både för befintliga och blivande förhållanden. Sättningar som följd av ökade markbelastningar bedöms bli små och utvecklas under relativt kort tid.

Kartmaterial från SGU indikerar att berggrunden utsöndrar relativt höga halter av radioaktivstrålning, därför rekommenderas mätning vid projektering.



Figur 16. Utsnitt ur SGU:s jordartskarta. Planområdet markerat med röd streckad linje. Inom planområdet består jordarten av sandig morän och glacial lera.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

VA-försörjning sker genom det kommunala va-nätet och området ingår i kommunens verksamhetsområde.

Planområdet är topografiskt gynnsamt beläget utan skyfallstråk.

Lutningsförhållandena inom planområdet och dess omgivning är goda och risken för skador vid skyfall anses minimal. Det finns en lågpunkt i nordvästra delen av planområdet där det i nuläget är nedfart till källare.

Dagvattnets rinnvägar följer terrängen söderut mot Köpingsvägen och översilar och infiltrerar sannolikt till stor del i grönytor inom planområdet. Det dagvatten som inte infiltrerar, når ledningsnätet via stuprörsledningar för takavvattning och via rännstensbrunnar på de hårdgjorda ytorna som finns inom planområdet. Utöver att det sker en viss infiltration av dagvatten inom planområdet finns ingen känd föregående rening. Befintlig servisledning för dagvatten är placerad i Köpingsvägen.



Figur 17: Skyfallsvägar i nuläget, utdrag ur Scalgo.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och bilvägar

Infart till fastigheten sker från Stadshagsvägen som är en kvartersgata med trottoar. I dagsläget saknas det ordnad gång- och cykelväg inom fastigheten.

Cykelparkering

Det saknas cykelparkering inom planområdet och närområdet.

Bilparkering

Bilparkering finns anordnat inom fastigheten för att fylla behovet av den verksamhet som finns där idag. Parkering längs gatan utanför planområdet Stadshagsvägen. Parkeringshus finns cirka 500 meter från planområdet i Oxbackens centrum.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 1,7 kilometer från Västerås centralstation.

Busshållplats Tomtebovägen längs Köpingsvägen ligger cirka 280 meter från planområdet. Oxbackens busshållplats ligger längs Köpingsvägen med ca 500 metersavstånd från planområdet.

Teknisk försörjning

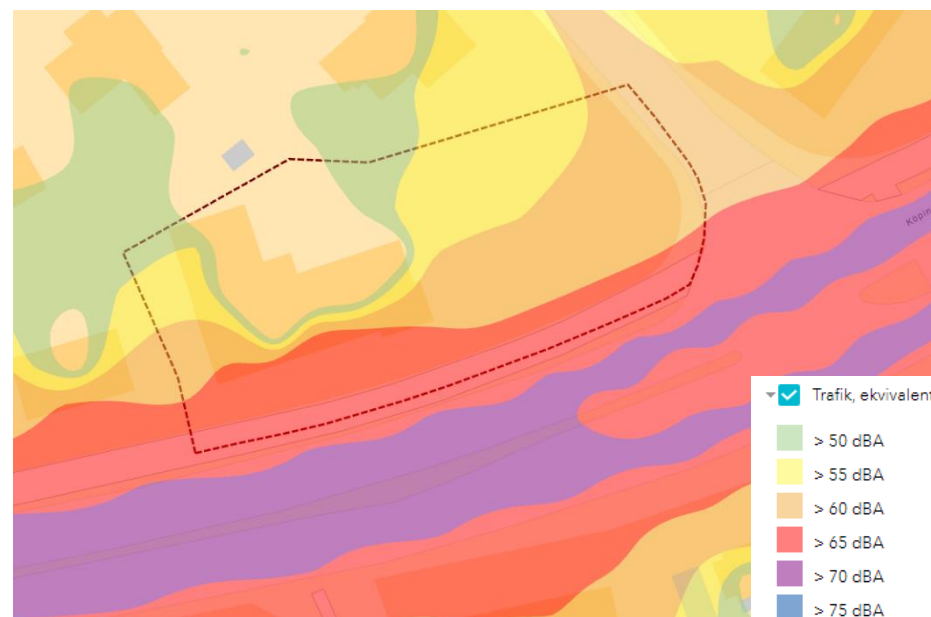
Ledningar för el, vatten- och avlopp, fjärrvärme och bredband finns i anslutning till planområdet. Mälarenergi försörjer området med fjärrvärme och el. Fjärrvärmeledningar är lokaliserat norr om planområdet. Elledning finns söder om planområdet längs Köpingsvägen. Fastigheterna Juliana 7 och Juliana 8 har gemensam VA-servis som går in från Köpingsvägen.

Risker och störningar

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Köpingsvägen som angränsar planområdet i söder. Idag är dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad >65 dBA, som högst är den >80 dBA och den maximala ljudnivån under nattperioden är som högst >60 dBA.

Resultaten från beräknade ljudnivåer visar att 2040 är den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad som högst 65 dBA. Den maximala ljudnivån under nattperioden är som högst 79 dBA.



Figur 18. Ekvivalent ljudnivå innan planförslag, planområdet är inringat med röd streckad linje. Högst bullervärden mot Köpingsvägen i söder.

Olycksrisker och skyddszoner

Planområdet ligger inte inom någon känd riskkällas riskområde, således finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Närmaste befintliga brandposter finns på Köpingsvägen och på Stadshagsvägen, båda inom 75m från planområdet. Befintligt brandpostnät bedöms tillräckligt för att brandvattenförsörja planområdet.

Luftföroreningar

Luftföroreningar i planområdet härstammar framför allt från den trafik som passerar på Köpingsvägen. Mätstationen vid Köpingsvägen har vid mättillfällen visat på höga halter av luftföroreningar som överstiger miljökvalitetsnormerna. Mätstationen är dock belägen cirka 600 meter öster om planområdet. Planområdet skiljer sig från mätområdet, då planområdet omfattas av lägre byggnader och öppnare gaturum med god cirkulation av luft.

En beräkning avseende risk för försämrade miljökvalitetsnormer för luft har utförts i SMHI:s *Verktyg för objektiv skattning med spridningsmodell* (VOSS). Halterna för NO₂ och PM10 beräknas understiga den nedre utvärderingströskeln. Det bedöms därmed inte finnas ett behov av att genomföra en fördjupad kartläggning av halterna av NO₂ och PM10 vid detta gaturum.

Planerad bebyggelse bedöms inte leda till försämrad luftkvalité.

Förorenad mark

Inom planområdet finns en verksamhetslokal som byggdes på 1970-talet. Byggnaden har, enligt MIFO-inventering (objekt F1980-0638), använts till grafisk industri med screentryckeri (boktryckeri). Sannolikheten för allvarliga markföroreningar från denna typ av tryckerier bedöms vara mycket liten.

Utifrån genomförda undersökningar bedöms inga omfattande eller allvarliga markföroreningar finnas inom området. I en punkt har lätt förhöjda halter strax

över aktuella riktvärden påvisats i fyllnadsmassor. Detta indikerar att det kan finnas ytterligare områden inom fastigheten som är förorenade. Vid exploatering/byggnation kommer kompletterande avgränsade provtagningar (detaljartering) att krävas. Innan schaktning, saneringsarbete eller andra åtgärder startas i ett förorenat område måste en skriftlig anmälan göras i god tid till miljö- och konsumentnämnden.