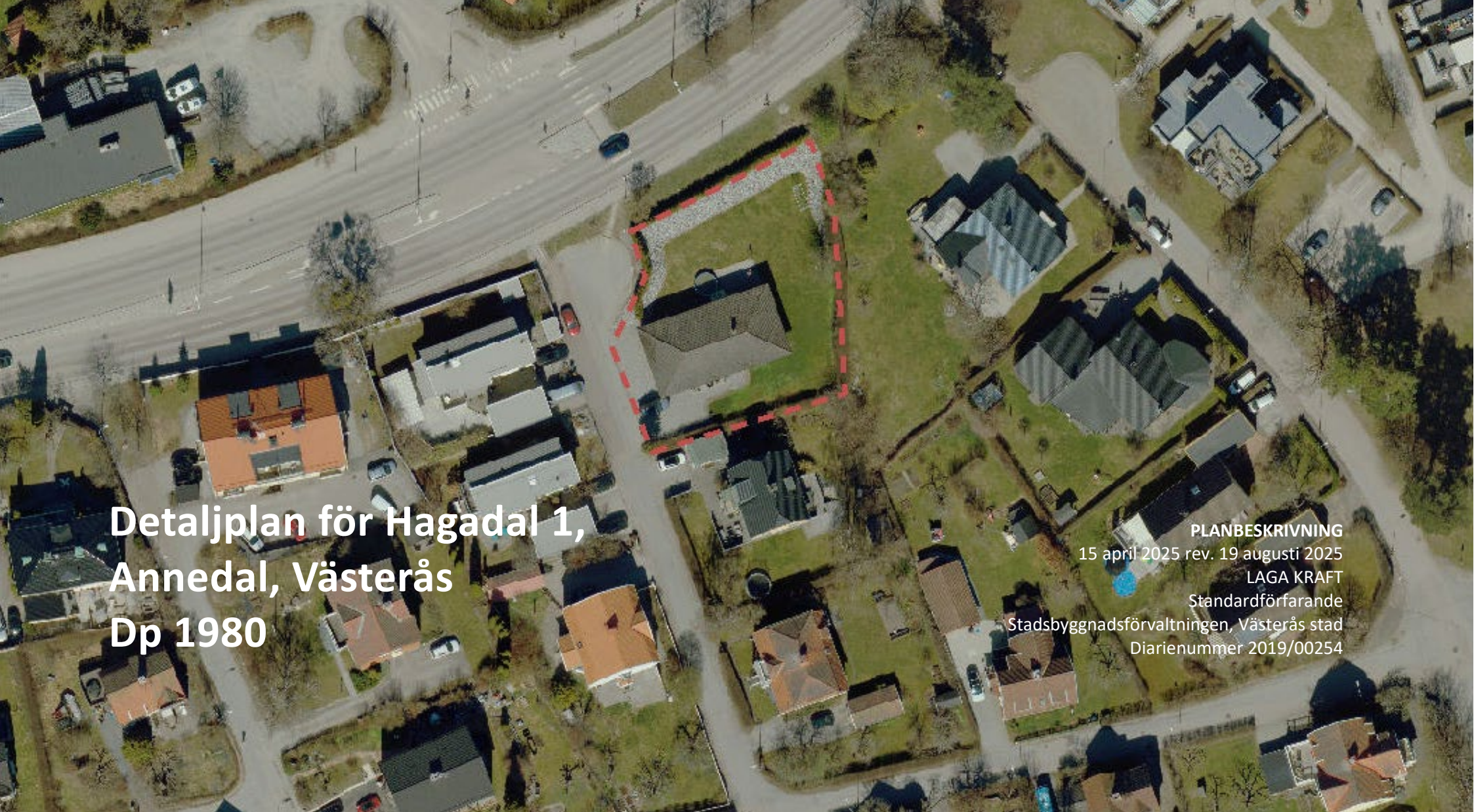




Detaljplan för Hagadal 1, Annedal, Västerås Dp 1980

PLANBESKRIVNING
15 april 2025 rev. 19 augusti 2025
LAGA KRAFT
Standardförfarande
Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad
Diarinummer 2019/00254

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



VÄSTERÅS STAD

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANFÖRSLAG	6
Motiv till planbestämmelser	6
Övergripande gestaltungsprinciper.....	9
Bebyggelse	10
Mark och vatten.....	12
Risker och störningar	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	16
Organisatoriska frågor.....	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	16
Prövning enligt annan lagstiftning.....	16
KONSEKVENSER	18
Miljö	18
Riksintresse	18
Sociala konsekvenser	18
Stadsbild och kulturmiljö	18
Trafik och mobilitet.....	19
FÖRUTSÄTTNINGAR	20
Tidigare ställningstaganden.....	20
Riksintressen	21
Platsanalys.....	21
Mark och vatten.....	25
Infrastruktur.....	26
Risker och störningar	27

Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder. Ny bebyggelse ska harmoniera med befintlig kulturmiljö och riksintresse för kulturmiljö.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder i upp till tre våningar inom fastigheten Hagadal 1. Det är möjligt att uppföra olika hustyper som till exempel radhus, enbostadshus eller mindre flerbostadshus. Planområdet ligger i område för riksintresse för kulturmiljö och förslaget är anpassat till den befintliga byggda miljön samt kulturmiljön.

Området nås via Annedalsgatan. Friytan är begränsad och ska inrymma grönytor med gårdsmiljö för de boende samt dagvattenhantering, angöring och parkering.

För att bostäderna ska vara lämpliga ur ett bullerperspektiv krävs det att ett skydd mot trafikbuller uppförs ut mot Köpingsvägen samt att hälften av rummen orienteras mot en ljuddämpad sida.

Bebyggelsen regleras för att anpassas till kulturmiljön, med bland annat minsta taklutning och färgsättning på fasad ska vara ljus eller röd kulör.

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Hagadal 1 som ägs av en privatperson.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att planen vinner laga kraft.

Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning med illustrationer.
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Dagvattenutredning, *Dagvattenutredning. DV Hagadal 1. VAP VA-Projekt AV*, 30 november 2023.
- Trafikbullerutredning, *Rapport A. Trafikbullerutredning DP 1980 Hagadal 1, Västerås. D0136663. efterklang*, 24 oktober 2023
- Geoteknisk undersökning, *PM Geoteknik. Projekteringsunderlag. Revidering 1. Gren Consulting AB*, 11 september 2023.
- Sol- och skuggstudie. *Hagadal 1. Archus*. 22 augusti 2023.

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade 26 januari 2023, att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden 2025-08-28 och vann laga kraft 2026-02-04.

Medverkande tjänstepersoner

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

Läge

Detaljplaneområdet omfattar cirka 1 140 kvadratmeter mark och är beläget 1,5 kilometer syd-väst om Västerås centrum i stadsdelen Annedal.



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

Planförslag

Motiv till planbestämmelser

Detaljplanen är framtagen med planbestämmelsekatalogen som började gälla 1 november 2022.

Användningsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
B Bostäder	Planområdet är avsett för bostadsändamål för att överensstämma med planens syfte.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
ö₁ Marken får inte förse med byggnad.	I den västra delen av planområdet avser bestämmelsen att värna om siktlinjer längs med Annedalsgatan, som karakteriserar befintlig kulturmiljö. I den syd-östra delen av planområdet värnar bestämmelsen om 4,5 meters avstånd till grannfastigheterna för att minimera skuggning och insyn. Bestämmelsen säkrar även avrinningsytor för dagvatten. Regleringen sker med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan 2 kap. 6 § 1 PBL.
ö₂ Marken får endast förse med komplementbyggnad	Bestämmelsen möjliggör för komplementbyggnad. Begräsning av placeringen av komplementbyggnader möjliggör

ö₃	Marken får endast förse med komplementbyggnad och bullerskydd.	lämpligare parkeringslösningar i planområdets västra del. Regleringen sker med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan 2 kap. 6 § 1 & 3 PBL. Bestämmelsen möjliggör att komplementbyggnad och bullerskydd kan byggas i fastighetsgräns längs med Köpingsvägen. Komplementbyggnad kan kombineras med bullerskyddande åtgärder som till exempel bullerplank. Regleringen sker med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan 2 kap. 6 § 1 & 6 a § PBL.
s₁	Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.	För att bostäderna ska vara lämpliga ur ett bullerperspektiv krävs det att hälften av rummen orienteras mot en ljuddämpad sida för att uppnå kraven i enlighet med förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt 2 kap. 6 a § 2 PBL.
h₁	Högsta nockhöjd är 10 meter.	För att värna om befintliga höjder i kulturmiljön regleras nockhöjden till 10 meter. 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 § 1 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 § 1 PBL.			
m ₁	Bullerskydd ska uppföras.	För att bostäderna ska vara lämpliga ur ett bullerperspektiv krävs det att ett skydd mot trafikbuller uppförs ut mot Köpingsvägen. Skyddet kan till exempel bestå av bullerskärm eller bullerskyddande komplementbyggnader, självständigt eller i kombination med varandra. Bullerskydd är nödvändigt för att bostadsbyggnader ska bedömas lämpliga i enlighet med 2 kap. 6 a § 2 PBL om människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.	f ₂	Fasad ska vara i ljus eller röd kulör.	med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan 2 kap. 6 § 1 PBL. Befintliga byggnader inom närområdet har högt kulturhistoriskt värde och dess karaktärsdrag beskrivs vara fasad i olika ljusa kulörer och falurött. Bestämmelsen tillåter olika nyanser av röd men syftar till karaktärsdraget faluröd, utan att definiera färgtyp. Regleringen av färgsättning görs därmed med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan 2 kap. 6 § 1 PBL.
o ₁	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 § 1 PBL.	e ₁	Största byggnadsarea är 330 m².	Bestämmelsen värnar om befintlig kulturmiljö. I kombination med bestämmelse om nockhöjd, medför bestämmelsen att byggnaden inte skiljer sig markant volymmässigt eller i exploateringsgrad från befintlig bebyggelse i området. Regleringen sker med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan 2 kap. 6 § 1 PBL.
f ₁	Nya byggnaders fasader ska vara träpanel eller puts.	Befintliga byggnader inom närområdet har högt kulturhistoriskt värde och deras karaktärsdrag beskrivs vara fasadmaterial i träpanel, även inslag av puts. Regleringen av fasad görs därmed		Startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerskydd kommit till stand.	Bullerskydd är nödvändigt för att bostadsbyggnader ska bedömas lämpliga i enlighet med 2 kap. 6 a § 2 PBL om människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

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.
Källare får inte finnas.	Inom planområdet bedöms grundvatten ligga vid en nivå om 2–3 meter under mark. För att inte påverka grundvatten negativt får källare inte finnas. Detta då anläggande av källare kräver djupare grävschakt än 2–3 meter. Det förebygger även att källare riskerar att översvämmas. Reglering sker med hänsyn till 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

I planförslaget har befintlig värdefull kulturmiljö särskilt beaktats. De övergripande gestaltungsprinciper som är särskilt betydande för detta är byggnadernas placering, skala, utformning och exploateringsgrad.

I området har bebyggelsen en sådan placering i relation till gata och omkringliggande huvudbyggnader att det finns förgårdsmark, om än med varierande avstånd. Ny bebyggelse ska därför ha sådan placering inom fastigheten så att fasaden inte ligger närmare Annedalsgatan än befintlig bebyggelse på östra sidan av gatan.

Tillåten nockhöjd på ny byggnation har anpassats i förhållande till skalan på befintlig bebyggelse från 1910- och 1940-talet som är den bebyggelse med särskilt kulturhistoriskt värde, även om nyare bebyggelse förekommer. Området är idag bebyggt med enbostadshus och mindre flerbostadshus som varierar i en skala om en till tre våningar. I flertalet av byggnaderna ligger våning två eller tre inom takvåning med förhöjt väggliv och eller takkupor vilket gör att våningstalet inte är lika tydligt avläsningsbart som om byggnaderna utformats med hela våningsplan.

Ny bebyggelse ska följa områdeskaraktären av enbostadshus med lummiga trädgårdar. Detta påverkar i vilken utsträckning fastigheten får bebyggas, vilket regleras genom exploateringsgrad och hur stor del av marken som ska vara genomsläpplig.

I området är bebyggelsen enbostadshus eller flerbostadshus utformade som stora villor. För att ny bebyggelse ska anpassas till karaktären av enbostadshus kan den till exempel ha en enhetlig utformning av tak, undvika fasadförskjutningar, material eller kulörer som delar upp fasaden i flertalet enheter.



Figur 2: Bostadsbebyggelse öster om Annedalsgatan placeras med ett indrag. Siktlinjen (röd) följer befintliga byggnaders fasadlinje. Inom blåmarkerat område mellan fasad och gata får marken inte förses med byggnad. Planområdet markerad med röd streckad linje.

Bebyggelse



Figur 3: Illustrationsplan som visar möjlig bebyggelse. Fyra radhus placerat centralt på fastigheten. Förråd placeras i nord-östra och sydörstra delen. Sopskåp och gemensam parkering mot Annedalsgatan. Gångtor leder från gata och parkering till bostäderna. Runt huvudbyggnaden ordnas privata tomter.

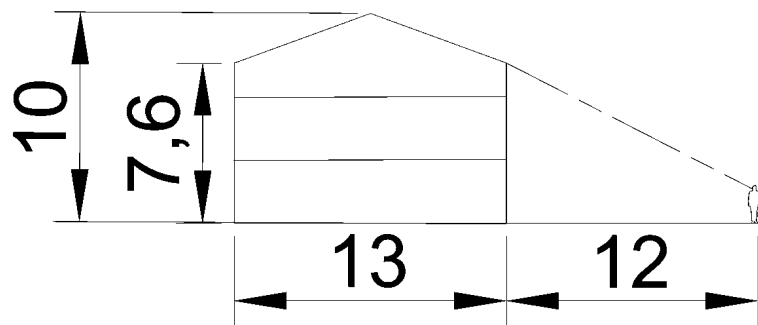
Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör byggnation av bostadshus och enligt illustrationer föreslås radhus med fyra bostäder, även om detaljplanens utformning är flexibel och andra typer av bostäder är möjliga. Till exempel enbostadshus och flerbostadshus.

Inom fastigheten föreslås utöver huvudbyggnad även komplementbyggnader med förråd och sophantering. Komplementbyggnader i norra planområdet kan kombineras med bullerskydd.

En analys av exploateringsgrad i närområdet visar på att omkringliggande bebyggelse varierar mellan en exploateringsgrad om 10-25% av fastigheten. Denna detaljplan medger cirka 30% exploateringsgrad. Bedömningen är att 30% är en godkänd nivå utifrån dagens förutsättningar och behov, samt att exploateringsgraden medför en komplettering av ny bebyggelse, utan att försvåra läsbarheten av befintlig kulturmiljö.

Varje radhus föreslås ha egen tomt med förgårdsmark på ena sidan och trädgård på andra sidan av bostaden. Vid de två gavellägen breder tomten ut sig även utmed gaveln.



Figur 4: Sektion som visar möjlig bebyggelse. Nockhöjd 10 meter, byggnads djup 13 meter och takvinkel 20 grader ger en byggnadshöjd cirka 7,6 meter. Taketsnock är inte synlig för person som står 12 meter från byggnaden, på Annedalsvägen.

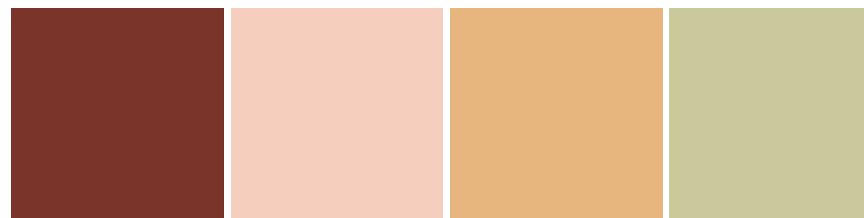
Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljö Västerås [U 24].

För att ny bebyggelse på platsen ska vara förenlig med kraven i plan- och bygglagen samt riksintresset så ska ny bebyggelse förhålla sig till de karaktärsdrag som finns i Annedalsområdet, se beskrivning under rubriken **Förutsättningar > Riksintresse** samt **Förutsättningar > Kulturmiljö**.

Med hänsyn till kulturmiljön reglerar detaljplanen utformningen av byggnaderna på ett sådant sätt att placering, skala, utformning och exploateringsgrad harmonierar med och kompletterar befintlig bebyggelse som beskrivs vara egnahembostäder med inslag av mindre flerfamiljshus. Bostadsbebyggelsen är centralt placerad på lummiga trädgårdar och att andelen hårdgjord mark regleras till 35 % av planområdet ökar möjligheten för att marken förses med växtlighet.

Fasadutformning regleras utifrån karaktärsdrag för området med att fasadmateriäl ska vara träpanel eller puts och ljus eller röd kulör. Bestämmelsen tillåter olika nyanser av röd men syftar till karaktärsdraget faluröd, utan att definiera färgtyp.



Figur 5: Förslag på kulörer utifrån karaktärsdraget ljusa kulörer och falurött.

Minsta taklutning som tillåts är 20 grader eftersom sadeltak är ett karaktärsdrag inom området och ger byggnaden en upplevd småskalighet.

Mark och vatten

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanarbetet har *Gren Consulting AB* genomfört en geoteknisk utredning. I denna redovisas att det inte råder några instabila markförhållanden för planerad bebyggelse och området är därmed lämpligt att bebygga.

Beroende på hur mycket av tomtens norra del som avses bebyggas så kan slänt utföras alternativt att stödmur nyttjas beroende på viss höjdskillnad mot omgivande mark. För tomten i övrigt, som i huvudsak är plan, gäller att norra delen av tomten har förutsättning för grundläggning med platta på mark och södra delen av tomten lämpar sig bättre för utskiftning av massor alternativt pålning om byggnad med mer än ett våningsplan skall uppföras. Goda förutsättningar råder för att bebygga tomten med en radhusbyggnad enligt föreslagen omfattning.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning genomförts av VAP. I utredningen redovisas förutsättningar, förslag på höjdsättning och dagvattenhantering. Dagvattenutredningen visar på att översvämningsrisker (vid både normalregn och extremregn) är möjliga att hantera inom befintlig tomt. Dagvattenutredningen visar att eventuella föroreningar i dagvattnet kan samlas in och omhändertas i föreslagen lösning, vilket innebär att genomförandet av detaljplanen inte kommer att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten.

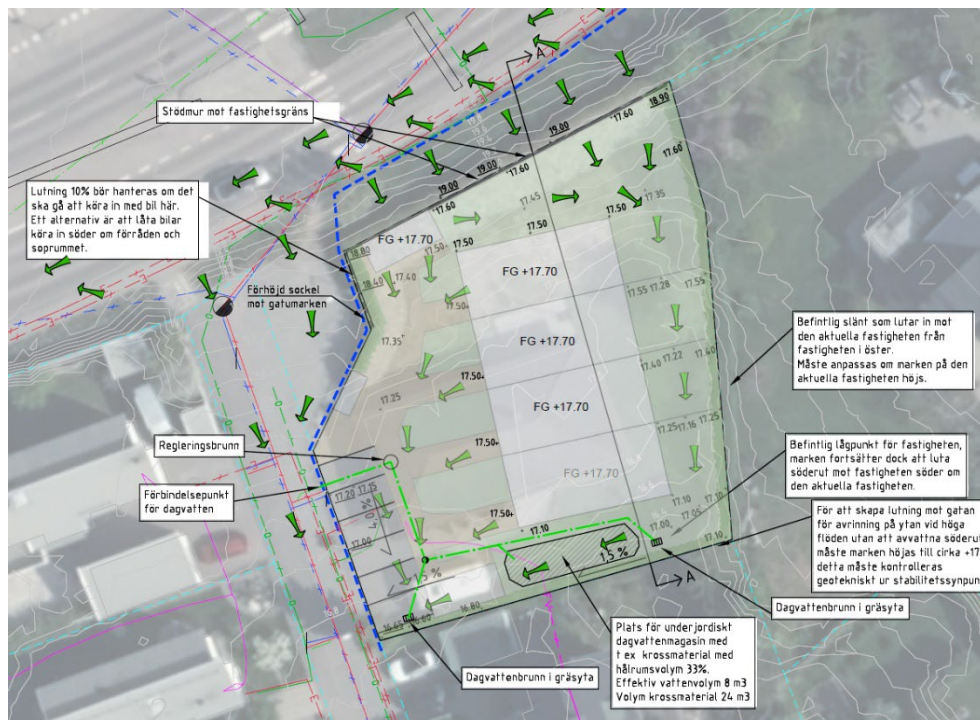
I samband med detaljplanen har det gjorts geoteknisk utredning som redovisar grundvatten och sprickzonvatten. Inom området har inget egentligt fritt grundvatten påträffats. En egentlig sammanhängande grundvattenyta antas stå relativt djup, mer än ca 2 – 3 meter nedan nuvarande markyta inom tomten. Dagvatten kan dessutom ansamlas i fyllningsmaterial och sprickzoner i den övre fastare leran för att inte påverka grundvatten negativt från källare inte

finnas. Detta då anläggande av källare kräver djupare grävschakt än 2–3 meter. Det förebygger även att källare riskerar att översvämmas.

Gräsytor och markstensytor höjdsätts så att dagvatten infiltreras eller leds på ytan till dagvattenbrunnar i södra planområdet. Dagvattenbrunnarna kopplas sedan till en regleringsbrunn i nära anslutning till fastighetens förbindelsepunkt.

I plankartan regleras en höjdsättning av färdigt golv 0,2 m över närmsta skyfallsväg eller gata, vilket brukar användas som riktmärke. Topografin inom fastigheten och omgivande fastigheter kräver anpassning med slänter, stödmurar och förhöjda socklar.

Dimensionerat utflöde 10-årsregn räknas upp från 1,7 l/s till ett reglerat utflöde på cirka 4 l/s för att kunna öka dimensionen på ledningar och minska risken att det täpps igen. Utflödesnivåerna är inom godkänd nivå och kan tas emot av ledningsnätet.



Figur 6: Förslag på dagvattenhantering inom planområdet. Gröna pilar visar flödesriktning. Bilden som helhet går att se i dagvattenutredningen.

Cykelparkering

Västerås stads gällande riktlinje för parkering, *Riktlinjer för parkering i Västerås - Version 2023-06-02*, ställer inga krav på antalet parkeringsplatser för cyklar när det gäller småhus- och radhusbebyggelse. Plats för cyklar bedöms inrymmas inom varje radhus egen tomt och förråd. Skulle området bebyggas med flerbostadshus krävs i stället gemensamma ytor för cykelparkering enligt gällande parkeringstal. Cykelparkeringen kan komma att inrymmas både i byggnad, komplementbyggnad och utomhus.

Bilparkering

Enligt Västerås stads gällande riktlinje för parkering, *Riktlinjer för parkering i Västerås - Version 2023-06-02*, ligger planområdet i zon 4. Bebyggs området

med fyra radhus som har en gemensam parkeringsyta ska det enligt riktlinjerna ordnas 6,4 stycken bilparkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser bedöms kunna avrundas till 6 stycken bilparkeringsplatser för att få till en bättre utemiljö. En av parkeringsplatserna ska gå att iordningställa som parkeringsplats för rörelsehindrade vid behov. Skulle området bebyggas med flerbostadshus ska antalet parkeringsplatser som behövs beräknas enligt gällande parkeringstal för lägenheter.

Teknisk försörjning

Avfall från bostäder ska hanteras inom kvartersmark.

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.

Inom planområdet har områden avsatts för både komplementbyggnader och öppna ytor där placering av avfallshantering är möjlig.

Risker och störningar

Buller

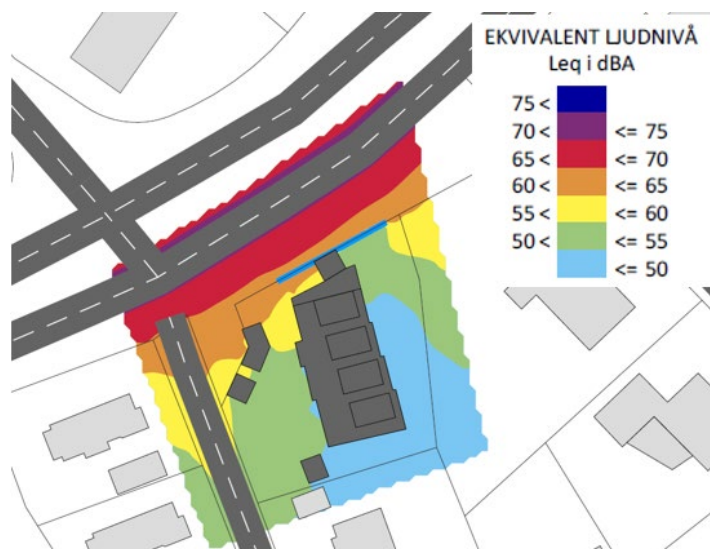
Detaljplanarbetet startades 2023, vilket gör att riktvärden enligt SFS 2015:216 tillämpas. Utredningen avser prognos för trafik år 2040.

Ljudnivån inom planområdet beräknas bli högre än 60 dBA ekvivalent ljudnivå för två av lägenheterna med fasad mot Köpingsvägen. Om den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad överskrider 60 dBA behöver minst hälften av bostadsrummen i de lägenheterna vara vända mot en ljuddämpad sida där 55 dBA ekvivalent- och 70 dBA maximal ljudnivå (mellan kl. 22:00-06:00) inte överskrids.

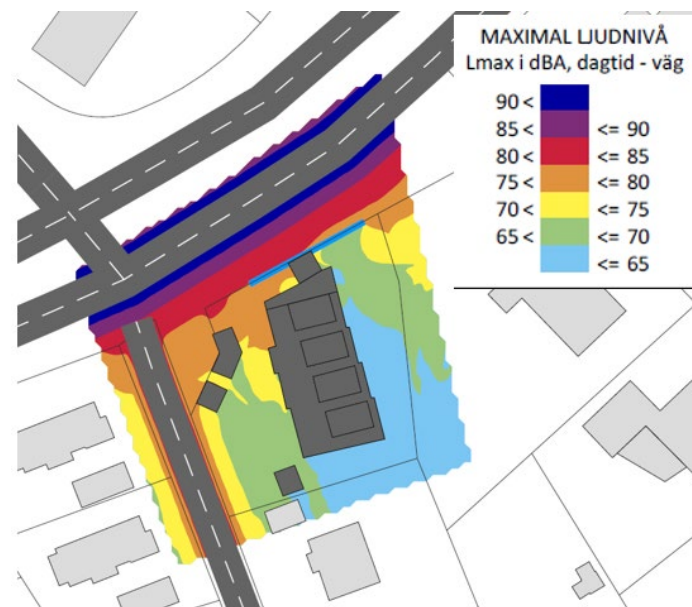
För att ge hälften av bostadsrummen en ljudnivå under 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (nattetid 22:00-06:00) krävs ett bullerskydd parallellt med Köpingsvägen. En bullerskyddsskärm behöver vara 16,5 meter lång och mellan 1,5 och 2,4 meter över befintlig terräng, det vill säga 0,3 meter och 1,2 meter hög över höjden på befintlig vägs mitt. Bullerskyddsskärm kan kombineras med komplementbyggnader som placeras längs med fastighetsgränsen mot Köpingsvägen.

Med lämpligt val av ytterväggskonstruktion och fönster och eventuella uteluftdon kan lägenheter innehålla högst 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå inomhus.

Med föreslagen bullerskyddsskärm påverkas även ljudnivån utomhus vid uteplats. Bullerskyddsskärmen gör det möjligt att anlägga uteplatser direkt i anslutning till samtliga radhuslägenheter inom ljusblå yta i Figur 7 och Figur 8 innehålls riktvärden för tyst uteplats.



Figur 7: Trafikbuller ekvivalent ljudnivå år 2040. Ljudutbredning med bullerskydd.



Figur 8: Trafikbuller maximal ljudnivå år 2040. Ljudutbredning med bullerskydd.

Olycksrisker och skyddszoner

Olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde, således finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Framkörningstider:

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

Brandvattenförsörjning:

Bostadsbebyggelse upp till tre våningar skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min enligt

rekommenderade avstånd nedan alternativt 900 l/min och med ett maximalt avstånd om 1000 meter till närmaste brandpost.

Brandposter:

Rekommenderat maximalt avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Därefter skall avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt BBR1 inte överstiga 50 meter.

Det finns befintliga brandposter i planområdets närhet. Om någon av de befintliga brandposterna har en flödeskapacitet på minst 900l/min bedöms brandvattenförsörjningen som tillräcklig.

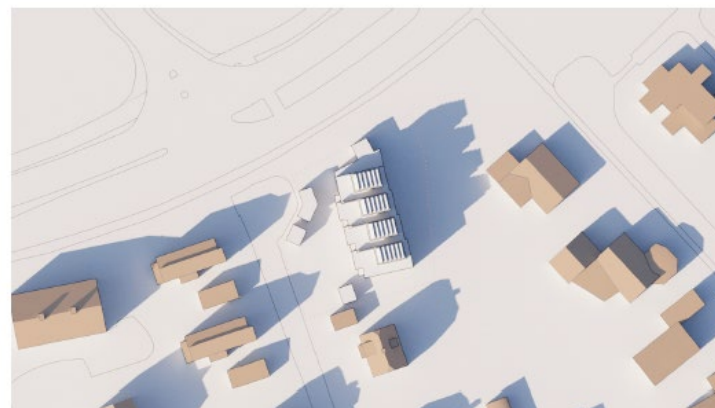
RTMD har inte aktuella uppgifter på flödeskapaciteten.

Skugga på närliggande fastigheter

En sol- och skuggstudie har utförts. Då huvudbyggnaderna planeras bli högre än befintlig byggnad kommer skuggningen på angränsade fastigheter att öka.

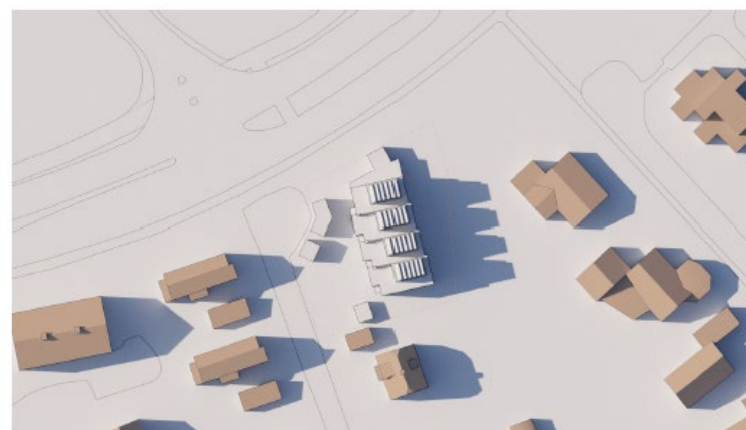
Skuggning bedöms inte påverka angränsande fastigheter på ett sådant sätt att det medför en betydande olägenhet, då tillåten nockhöjd ligger i linje med befintlig bebyggelsehöjd i området. Huvudbyggnaderna regleras även så att de placeras 4,5 meter från fastighetsgränser enligt gängse praxis.

Nedan redovisas ett utdrag ur sol- och skuggstudien. För samtliga tidpunkter hänvisas till studien i sin helhet.



kl 15.00 - 21 mars/september

Figur 9: Utdrag ur sol- och skuggstudie för Hagadal 1. Bilden visar skuggförhållande kl 15, den 21 mars och 21 september.



kl 18.00 - 21 juni

Figur 10: Utdrag ur sol- och skuggstudie för Hagadal 1. Bilden visar skuggförhållande kl 18, den 21 juni.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar enbart fastigheten Hagadal 1. Detaljplanen möjliggör avstyckning av nya bostadsfastigheter. Ska ny gräns ansluta till befintliga gränser för Hagadal 1 kan fastighetsbestämning bli aktuellt. Detaljplanen medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser för angränsande fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

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.

Avtalsrättigheter

Inom planområdet finns följande servitut:

Avtalsrättigheter	Ändamål	Ledningshavare	Konsekvenser
19-IM1-66/1652.1 (Avtalsservitut)	Fjärrvärme- ledning mm	Mälarenergi Fjärrvärme	Föreslagen byggrätt bedöms ej påverka fjärrvärmeledning en negativt. Skulle eventuell flytt av ledningar krävas bekostas detta av exploatören.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighet	Konsekvenser
Hagadal 1	- Tillåten nockhöjd har tillkommit som reglering. - Utökning av mark som är möjlig att bebygga. Tidigare prickmark justeras. - Begränsning av byggrätt genom en maximal byggarea. Tidigare fanns ingen begränsning utöver prickmark.

Tekniska frågor

Utbyggnad kvartersmark

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören ansvarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller dess närmaste omgivningar. Om misstanke uppstår om förorenad mark i samband med exploatering måste arbetet avbrytas omedelbart och anmälan göras till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Västerås stad i enlighet med 10 kapitlet 11 § miljöbalken och 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Innan schaktning, saneringsarbete eller andra åtgärder startas i ett förorenat område måste en skriftlig anmälan göras i god tid till miljö- och konsumentnämnden.

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

Förslaget beräknas öka andelen hårdgjord yta. Dock bedöms inga problem uppstå avseende möjligheten att hantera dagvatten och motverka översvämningar.

Riksintresse

Fastigheten ligger inom riksintresse för Västerås [U 24] avseende kulturmiljö.

Planförslaget möjliggör för att området kompletteras med ny bebyggelse och där höjd och utformning harmonierar med befintlig bebyggelse.

Planförslaget har anpassat ny byggnation för att harmoniera med bebyggelsekaraktären inom riksintresset i Annedalsområdet. 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 eller bli synlig från det särskilt betydelsefulla karaktärsområdet beskrivet i riksintresset, bland annat kvarteret Oskaria.

Sociala konsekvenser

Planförslaget kompletterar stadsdelen Annedal med bostäder vilket är en positiv konsekvens.

Planområdet ligger inom stadsdelen Annedal 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

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på stadsbilden eller kulturmiljön. Befintliga siktlinjer längs med gaturummet behålls då ny bebyggelse förläggs i linje med äldre bebyggelse. Begränsning av tillåten nockhöjd gör att ny bebyggelse inte dominerar i stadsbilden och blir synligt från del av kulturmiljön med särskilt värdefullt bebyggelseområde. Fasadmateriell och kulör på ny bebyggelse är anpassad till karaktärsdragen i området.

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.

Insyn på närliggande fastigheter

Insynen bedöms inte påverka närliggande fastigheter på ett sådant sätt att det medför en betydande olägenhet, då tillåten nockhöjd ligger i linje med befintlig bebyggelsehöjd i området. Huvudbyggnaderna regleras även så att de placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.

Trafik och mobilitet

Fastigheten kommer att inrymma fler bostäder än tidigare. Detta medför en viss ökning av biltrafik till fastigheten. Trafikalstringen bedöms vara försumbar då antalet tillkommande fordon är få.

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 nuläget och inrymmer fler bostäder.
- Bostäder för alla – På Hagadal 1 bidrar till en större blandning av hustyper, upplåtelseformer och potentiellt prisbilder på Annedal.
- 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.
- Kollektivtrafiknätet 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

För fastigheten Hagadal 1 gäller sedan tidigare stadsplan SPL 444 J. Laga kraft 1970-06-26. 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 11: Gällande detaljplan anger användningsbestämmelsen "Område för bostadsändamål". Planområdet markerad med grön linje. Område med prickar får ej bebyggas.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken (MB) 6 kap 3 § miljöbalken.

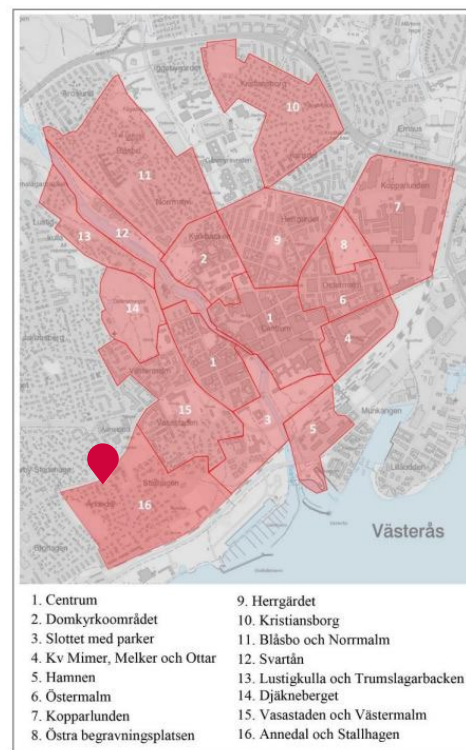
En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen.

Undersökningssamråd har skett med länsstyrelsen som delar Västerås stads bedömning.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för Västerås [U 24] med motiveringen ”Stadslandskap med stadsmiljöer präglade av medeltida strukturer, regleringen under 1600-talet, industrisamhällets stadsbyggande främst i form av industrimiljöer, bostadsområden och samhällsservice från 1880-tal – 1940-tal, centrumområde som visar modernismens centrumomvandling från ca 1950-tal – 1970-tal samt av betydelsen som stiftsstad, skolstad och residensstad”.

Det fysiska uttrycket är: Egnahemsområden och villaområden med lummiga trädgårdstomtar norr och väster om centrum som uppfördes i samband med industrins expanderings från ca 1880-tal -1940-tal. Bebyggelsen representerar olika dåtida samhällsskikt från en period av ökat välstånd och framtidstro. /.../ Annedal med kommunalt uppförda arbetarbostäder i form av röda småhus i trä.”.



Figur 12: Karaktärsområden – Riksintresset Västerås stad (U24), Västmanlands läns museum 2019. Fastighet Hagadal 1 ligger markerad med röd punkt.

Platsanalys

Fastigheten Hagadal 1 ligger precis söder om Köpingsvägen i västra Västerås i området Annedal. Området längs med Köpingsvägen består av såväl villor som flerbostadshus och verksamhetslokaler byggda under såväl tidigt 1900-tal och under 2000-talet. Majoriteten av bebyggelsen i området har sadeltak eller mansardtak, 2-3 våningar.

Köpingsvägen ligger upphöjt med cirka två meters höjdskillnad till planområdet och Annedal sluttar söderut mot Mälaren. Annedal har en kvartersstruktur med en stor del bebyggelse byggd under 1910- och 1940-tal.

Under 2000-talet har en förnyelse skett längs med Köpingsvägen, bland annat på fastigheten Hedvig 1, vid Valhallagatan även kallat "Ganebrohallarna".

Köpingsvägen kan uppfattas som en barriär då den har ett brett gaturum med trottoar, fyra körfält med mitt refug och gång-och cykelbana. Det finns övergångsställen och busshållplatser längs med vägen.



Figur 13: Karta över del av området Annedal, planområdet som är markerat med röd streckad linje.



Figur 14: Ny bebyggelse på grannfastigheterna Viksberg 6 och Viksberg 2, Annelagsgatan. Mittmot planområdet. Byggår 2008.



Figur 15: Äldre bebyggelse längs med Köpingsvägen på fastigheten Josefina 8. Byggnaden ligger norr om planområdet på andra sidan Köpingsvägen, cirka 30 meter från planområdet. Byggår cirka 1920.



Figur 16: Äldre bebyggelse längs med Köpingsvägen på fastigheten Viksberg 1, cirka 50 meter väster om planområdet. Byggår cirka 1938.



Figur 17: Hedvig 1, "Ganebrohallarna". Den andra fasaden består av en putsad vit fasad. Byggår runt år 2006. Bild visar fasad ut mot Köpingsvägen.



Figur 18: Hedvig 1, "Ganebrohallarna". Kuber och rättblock med en fasad av putsad vit fasad den andra fasaden i gult tegel. Byggår runt år 2006.

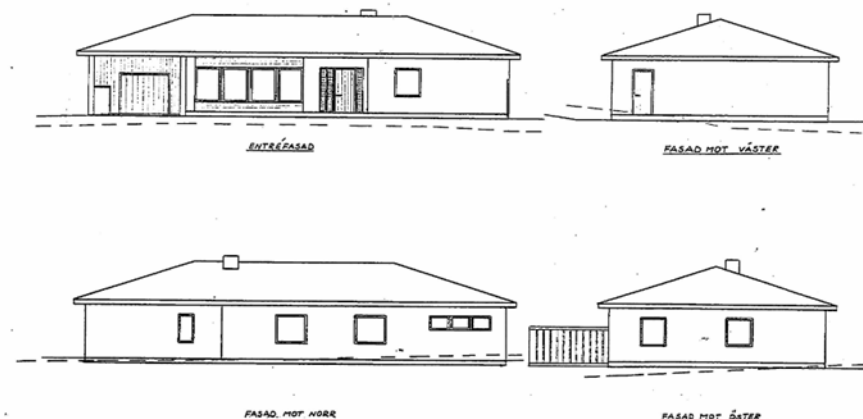
Bebyggelse

På fastigheten Hagadal 1 är idag bebyggd med ett bostadshus, en enplansvilla från 1970-talet (byggår 1975) som tydligt skiljer sig från övrig befintlig bostadsbebyggelse som är äldre och består av villor med lummiga trädgårdstomter.

Byggnadshöjden är 3 m, fasaden är av vitt Mexitegel med valmat tak i mörkt tegel. Byggnaden är placerad med kortsida mot Annedalsgatan. Angöring och parkering i sydvästra planområdet. Fastigheten ligger nedanför Köpingsvägen och mot vägen är en tujahäck idag planterad. Slänten mot Köpingsvägen är fylld med stenkross.



Figur 19: Befintlig byggnad på fastigheten Hagadal 1. Byggår 1975.

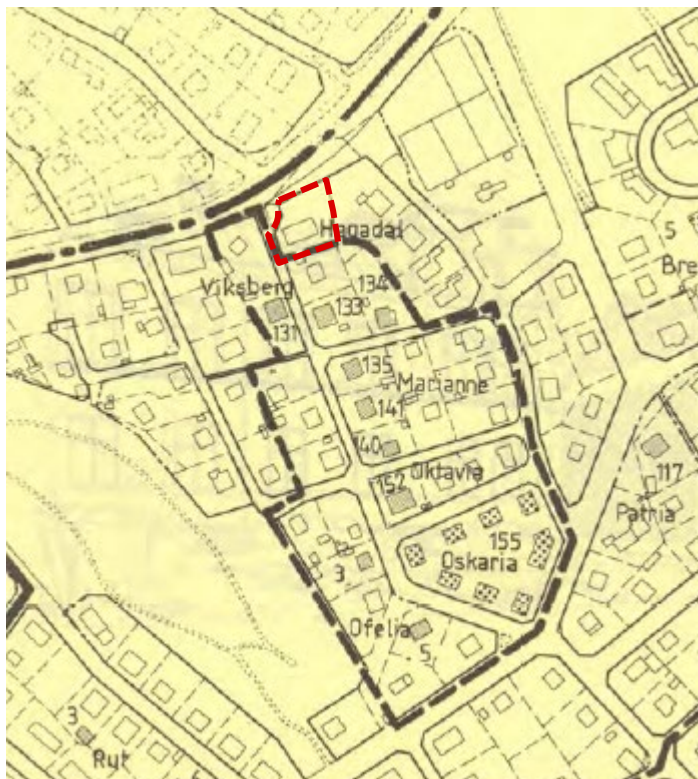


Figur 20: Bygglövsritningar för nybyggnad från 1975.

Kulturmiljö

Annedal finns med i Bevarandeprogram, Västerås stadsbebyggelse (1985). Planområdet ligger inom redovisningsenheten men inte inom område som utgör en sådan värdefull miljö att särskild hänsyn behöver tas till områdets egenart. Planområdet angränsar dock till detta område och ny bebyggelse får inte påverka upplevelsen av egenartsområdet negativt.

2019 och framåt tog Västmanlands länsmuseum, Västerås stad och länsstyrelsen i Västmanlands län fram ett nytt kulturmiljöunderlag för området där Annedal pekades ut som särskilt värdefullt för kulturmiljön.



Figur 21: Karta från Bevarandeprogram, Västerås stadsbebyggelse (1985). Redovisningsenhet markerat med svart streckad linje, planområdet markerat med röd streckad linje.

Värdebeskrivningen för Annedalsområdet i kunskapsunderlaget är följande: ”Bebyggelsen i området Annedal består av egnahem med inslag av mindre flerfamiljshus och det besparade grönområdet Ragvalds backe. Trots vissa förändringar på enskilda hus är området tydligt avläsbart som ett tidigt egnahemsområde. Bostadshusen har panelklädda fasader, asymmetrisk utformning och detaljer som burspråk, torn eller frontespis. Bostadshusen är vanligen placerade centralt på lummiga tomter som inhägnas av häckar, staket och gråstensmurar. Bebyggelsemiljön berättar om tiden i staden då bostadsbristen var krisartad och människor gick ihop i så kallade byggnadsföreningar för att uppföra egnahem.

Egnahemsområdet Annedal karaktärsdrag utmärks av kuperad terräng, smala gator, lummiga trädgårdar med löv- och fruktträd, tomter inramade med häckar, staket eller stenmurar samt varierande placering av bostadshus på tomten, ofta indraget. När det gäller bebyggelsen generellt på Annedal så är dess karaktärsdrag:

- Bostadshus i en och en halv våning
- Fasadmaterialiet träpanel, även inslag av puts
- Olika kulörer – ljusa kulörer och falurött
- Oregelbundet uppbyggda fasader och planlösning
- Bevarade fönster har korspost och/eller småspröjs
- Sadeltak, ofta brutet eller delvis valmat
- Frontespiser, takkupor, burspråk och andra arkitektoniska detaljer som skapar variation i byggnadernas formspråk
- Bevarade gårdshus med enkel utformning och träpanel, oftast falurött eller samma kulör som bostadshus.

När det gäller aktuell huvudbyggnads kulturvärde är den en tillsynes välbevarad och tidstypisk 1970-tals byggnad i vitt Mexitegel som inte genomgått många ändringar genom åren. Den tycks ha ursprungliga fönster och dörrar plus andra fasaddetaljer. Den är ett bra solitärt exempel på den typen av arkitektur.

Det som kan motivera en rivning är att det finns bättre exemplar av 1970-tals arkitektur i områden där även stadsplaneringen bidrar till dess värde. Liknande sådant område i närheten med 60-70-tals bebyggelse är Sundemans backe exempelvis.

Mark och vatten

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarten i planområdet till största delen av sandig morän. I södra området förekommer en del glacial lera.

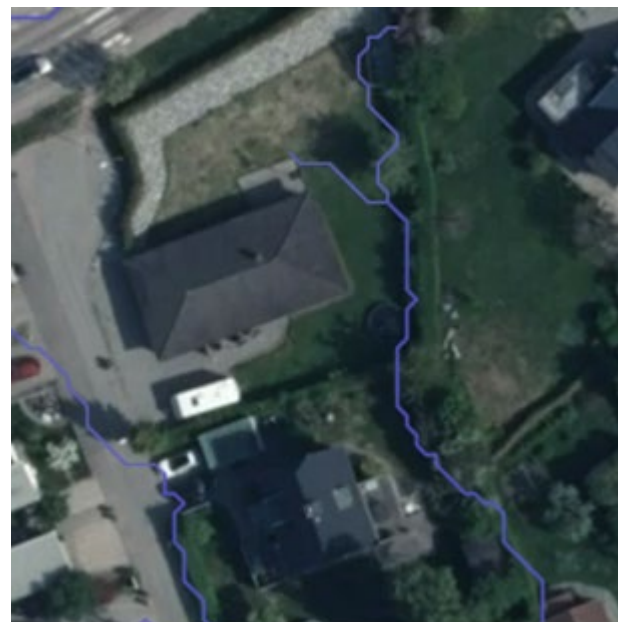


Figur 22: Utsnitt ur SGU:s jordartskarta. Planområdet markerat med röd streckad linje. Inom planområdet består jordarten av sandig morän och glacial lera.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Inom området har inget fritt grundvatten påträffats. En egentlig sammanhängande grundvattenyta antas stå relativt djup, mer än ca 2–3 meter under nuvarande markyta inom tomten.

Planområdet är topografiskt gynnsamt beläget utan instängda områden och skyfallstråk går i kanten av fastigheten. Lutningsförhållandena inom planområdet och dess omgivning är goda och risken för skador vid skyfall anses minimal. Dagvattnets rinnvägar följer terrängen söderut och översilar och infiltrerar sannolikt till stor del i grönytor inom planområdet.



Figur 23: 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

Teknisk försörjning

Fastigheten omfattas av kommunalt verksamhetsområde för ”Vatten+Spillvatten+Dagvatten”.

Inom fastigheten Hagadal 1 finns en fjärrvärmeledning som omfattas av ett avtalsservitut, ledningen ska beaktas och eventuell flytt av ledning bekostas av exploitören och ska utredas av Mälarenergi AB Värme. Ingen byggnation får ske ovanpå ledningen.

Teleledningar med Skanova som huvudman. Fastigheten är ansluten till fiber via Fibra och elnät via Mälarenergi Elnät.

Servisanslutning kan inte återanvändas för elnät. Beroende på anslutningseffekt så krävs viss förstärkning i riktning mot nätstationen. För bredband finns servis men ny kabel behövs.

Risker och störningar

Buller

En bullerutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Planområdet påverkas till största del av trafikbuller från Köpingsvägen norr om fastigheten, Annedalsgatan och mindre lokalgator har en försumbar påverkan med avseende på beräknad ljudnivå.

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 miljö kvalitetsnormerna. 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 miljö kvalitetsnormer 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.

Skred och ras

En geoteknisk undersökning har genomförts i samband med planarbetet. Det bedöms inte vara fara för ras eller skred inom planområdet.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns på platsen.