

**Detaljplan för Njord 8 och
del av Västerås 1:1,
Centrum, Västerås
Dp1941**

PLANBESKRIVNING
2023-02-14
ANTAGANDEHANDLING
Standardförfarande
Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad
Diarienummer 2018/01181

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



VÄSTERÅS STAD

Innehållsförteckning

INLEDNING	3	FÖRUTSÄTTNINGAR	36
ILLUSTRATIONSPLAN.....	4	Tidigare ställningstaganden.....	36
PLANFÖRSLAG	5	Platsanalys.....	36
Övergripande gestaltningsidé.....	5	Bebyggelse.....	37
Bebyggelse	5	Mark och vatten	39
Byggnadens struktur.....	7	Infrastruktur	39
Bevarandegrad av gamla Forum.....	8	Risker och störningar	40
De nya nedre planen.....	8		
De nya mellersta och övre planen	8		
De övre planen	8		
Takterrasserna	9		
Planstruktur och stadsbild	9		
Mötet med stadsrummet.....	11		
Kulturmiljö.....	11		
Påverkan på Riksintresset för kulturmiljövård Riksintresse, Västerås stad U24.....	17		
Mark och vatten.....	26		
Infrastruktur.....	26		
Risker och störningar	28		
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	30		
Organisationsfrågor.....	30		
Fastighetsrättsliga frågor	31		
Tekniska frågor	31		
Anmälan och tillstånd.....	32		
Ekonomiska frågor	32		
PLANENS KONSEKVENSER	33		
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	33		
Miljökonsekvenser	33		
Konsekvenser för riksintresse för kulturmiljövården	33		
Konsekvenser för miljökvalitetsnormer	34		
Ekonomiska konsekvenser	34		
Fastighetskonsekvenser	34		
Fastighetsreglering	35		

Inledning

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en om- och tillbyggnad av Västerås Kongresshus genom en påbyggnad av före detta Asea Forum längs Koppbergsvägen. Planläggningen syftar även till att säkerställa att byggnaden utformas med en hög arkitektonisk kvalitet som samspelar med den befintliga bebyggelsemiljöns kulturmiljövärden. Byggnaden ligger i ett centralt, strategisk viktigt och synligt läge i Västerås centrum samt inom område utpekade som riksintresse för kulturmiljövård. Målsättningen är att värna kvarterets arkitektoniska karaktär och samtidigt tillåta att öppna upp de slutna fasaderna mot Koppbergsvägen. Planen syftar även till att öka fastighetens användbarhet genom att pröva fler möjliga användningar, som centrumändamål, kontor och bostäder.

Bostads- och kontorstillbyggnaden ska placeras varsamt så att kulturvärden och arkitektoniska värden inte går förlorade. Gestaltningmässigt och materialmässigt krävs det en hög nivå för att tillbyggnaden ska göra en så liten inverkan på kulturmiljövärdet som möjligt.

Ägoförhållanden

Fastigheten Njord 8 ägs av Fastighets AB Congresshuset i Västerås (Länsförsäkringar) och del av Västerås 1:1 ägs av Västerås kommun.

Huvuddrag

Förslaget innebär en påbyggnad med två våningar på sydöstra delen av Forum huset som gradvis trappas upp till tio våningar mot hörnet Munkgatan/Koppbergsvägen. Ungefär hälften av Forumhusets nordöstra fasad utmed Koppbergsvägen bevaras och skyddas. En av planens grundförutsättningar är att öka kvarterets långsiktiga användbarhet som en centrumfastighet. Det innebär en rivning av husets kvarstående delar. Detta för att möjliggöra tillgänglighet, dagsljus och öppna entréväningar mot gatan efter

ombyggnationen. Gaturummet föreslås ombildas till en mer sammanhållen, inbjudande stadsmiljö. Tillkommande bebyggelse beräknas till cirka 6000 m².

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2020-10-10, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar

- Dagvattenutredning, *Structor*, 2021-06-07
- Trafikbulerutredning, Kv Njord, *NCAD*, 2020-11-20 rev. 2022-05-12
- Trafikutredning, *VAP*, 2020-12-11
- Analys & gestaltungsprinciper, *Archus*, 2021-04-01 rev 2022-09-07
- Kulturmiljöutredning, *Stockholms Byggnadsantikvarier*, 2020-11-11
- Luftutredning kv Njord, *Ramboll*, 2022-02-04
- Flyghinderanalys, *Luftfartsverket*, 2021-08-13
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Kv. Njord, *Hille Hus o Historia ab* 2022- 09-04 rev. 2023-02-02

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utarbetats av planarkitekter Susanne Malo och Nora Razma i samarbete med kompetenser från Västerås stad, Archus Arkitektur AB och Länsförsäkringar. Visualiseringar, diagram och sektioner av planförslaget har tagits fram av Archus Arkitektur AB.

Läge

Storlek planområde: ca 8264 m².

Planområdet avgränsas i väster av Carl Hennings gata, i norr av Munkgatan och i öster av Kopperbergsvägen. I söder avgränsas området av Vasaparken.

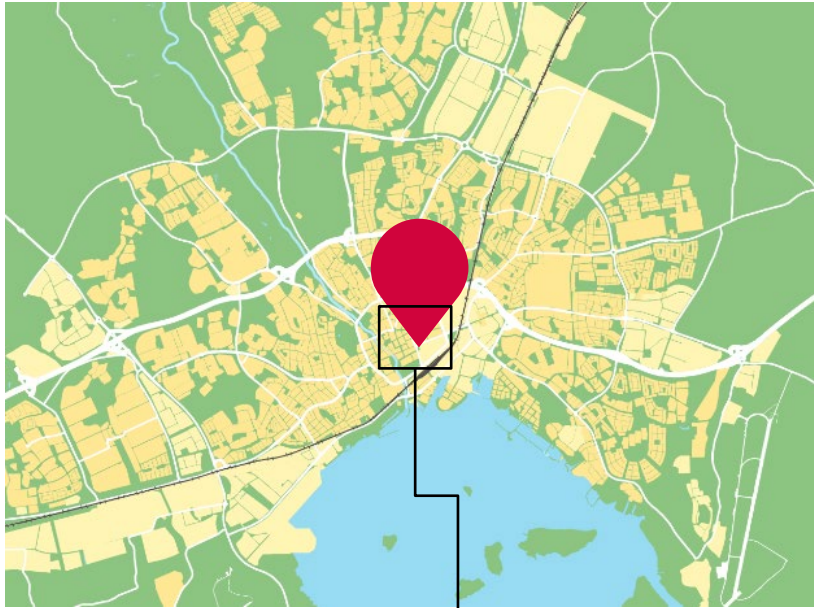
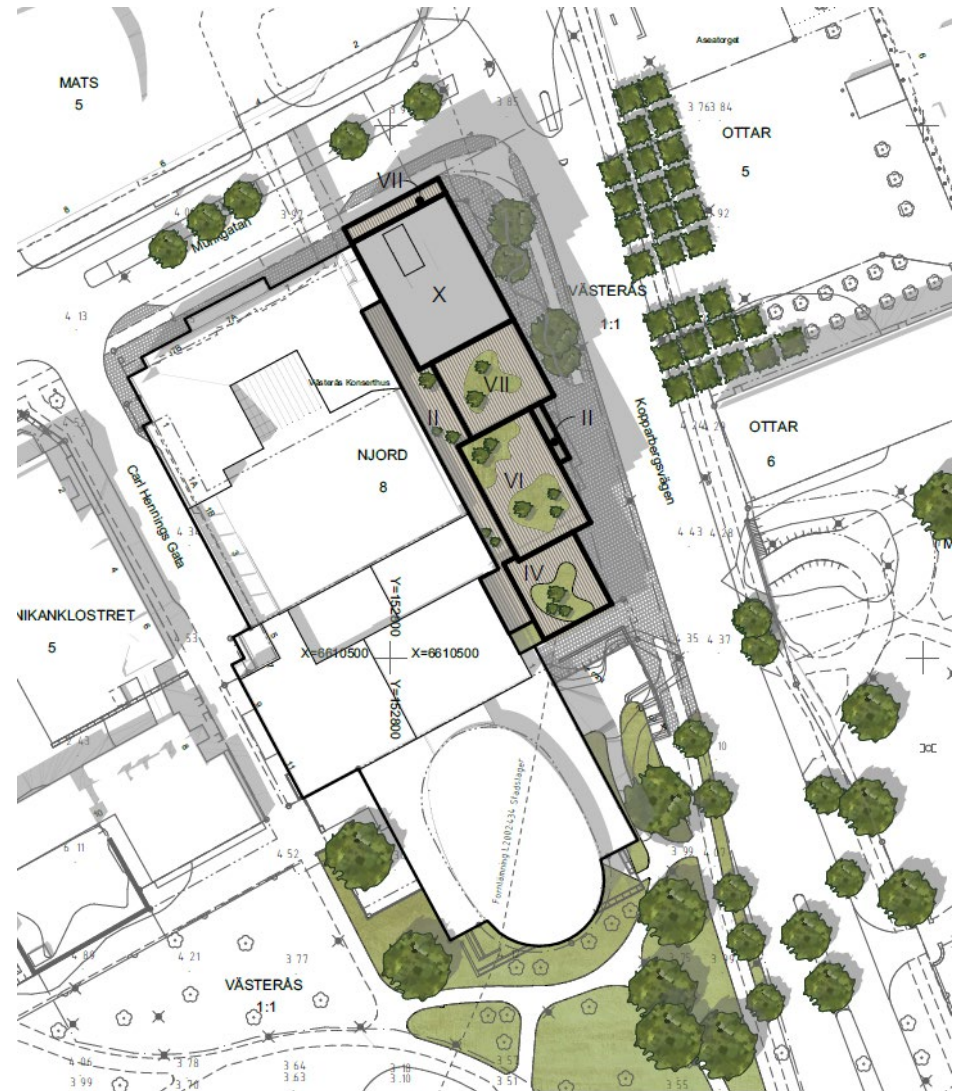


Illustration: Översiktskarta
(planområdet är markerat
med svart linje).

Illustrationsplan



Planförslag

Övergripande gestaltningsidé

Kvarteret Njord ligger i anslutning till varierande exempel 1900-talets olika arkitekturstilar. Här har nationalromantik, modernism och postmodernism satt sin prägel på miljöerna runt Kopparbergsvägen, Mungatan och Melkertorget. Kvarteret Njord ligger inom Riksintresset för kulturmiljövård där det i synnerhet är det modernistiska stadslandskapet, kvarteret Ottar och Vasaparken som lyfts fram som värdebärare. Platsen bär även spår i sin kvartersstruktur från äldre stadsbyggnadsstruktur som sträcker sig tillbaka till medeltiden.

Gestaltning

Den nya påbyggnaden stegrar sig trappstegsvis i tre avsatser från Vasaparken i söder till Mungatan i norr. På detta sätt följs Forumbyggnadens unika struktur med förskjutningar i fasaden. Visionen är att den nya byggnaden ska skapa förutsättningar för utökat centrumliv i området genom att tillföra yta för besökare till konferenser, hotell och restauranger samt ett stort antal arbetsplatser på kontor. Visionen är också att byggnaden genom sin gestaltning ska tillföra nya arkitektoniska kvalitéer till området.

Byggnaden ger genom sin gestaltning med en horisontell uppdelning ett tydligt uttryck för funktion. Med en bas i två plan, för den vidare arvet från Forumbyggnaden i skala, form och material. Ett neutralt och delvis indraget våningsplan skiljer basbyggnaden från byggnadskroppen ovanför vilket ger den en svävande karaktär som tydligt markerar mötet mellan det gamla och det nya. Hela volymen stegrar sig från en lägre skala i mötet med Konserthuset upp till en högre skala, där den möter de mer storskaliga och resliga byggnaderna runt Melkertorget som kontorshuset Melker, parkeringshuset Punkt och centrumhuset Skrapan. En skalförskjutning som tar stöd i det existerande stadsgrannskapet.



Illustration visar den planerade påbyggnaden ovanpå Konserthuset/Forumbyggnaden.

Bebyggelse

Bebyggelse

Detaljplaneförslaget möjliggör för både ombyggnation och en ny påbyggnad i ett centralt och attraktivt läge, med användningsområde för centrum- och till viss del bostadsändamål.

Den planerade påbyggnaden ska trappa ner från Mungatan mot Vasaparken och samtidigt följa Forumbyggnadens struktur med förskjutningar i fasaden. Det skapar en byggnad med en variation både horisontellt och vertikalt. Materialvalen bygger på den omgivande bebyggelsen karaktär. Forum blir kvar och därmed behålls kopplingarna såväl till Ottar- och Norekontoren som till Punkt genom det mörka teglet. Påbyggnaden ska uppföras med fasader av stål och glas, något som länkar den samman med Melkerkontoret, Skrapan och konserthuset. Men här kommer även att finnas ett betydande inslag av trä. Enligt gestaltningsprinciperna är målsättningen att den nya byggnaden är en ny årsring av modern arkitektur.

De föreslagna materialen återfinns i den omgivande bebyggelsen men tillämpningen av dem är framför allt ett uttryck för en populär nutida arkitekturstil. Med förslaget tillförs en kontorsbyggnad enligt 2020-talets ideal på samma sätt som Melkerkontoret representerar 1960-talet och Skrapan 1980-talet. Intentionen är att vidmakthålla principerna med en nedtrappad profil och förskjutningar i fasaden som visar på en respekt för viktiga karaktärsdrag och arkitektoniska värden i det nuvarande kvarterets gestaltning.



Illustration. Den nya påbyggnaden (vy från korsningen Kopparbergsvägen/Munkgatan).



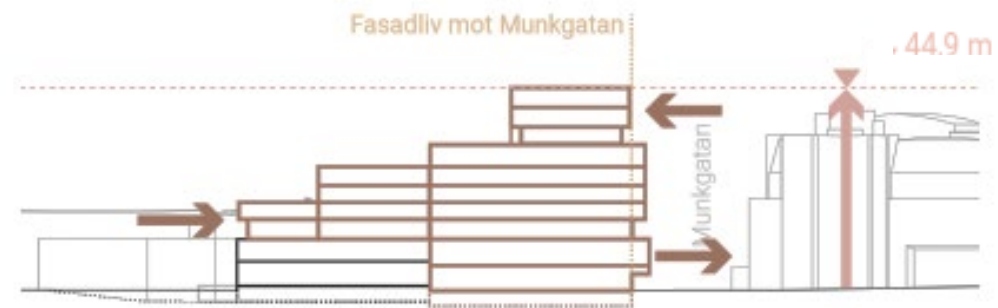
Illustration. Den nya påbyggnaden (vy från Kopparbergsvägen).

Fasaders uttryck

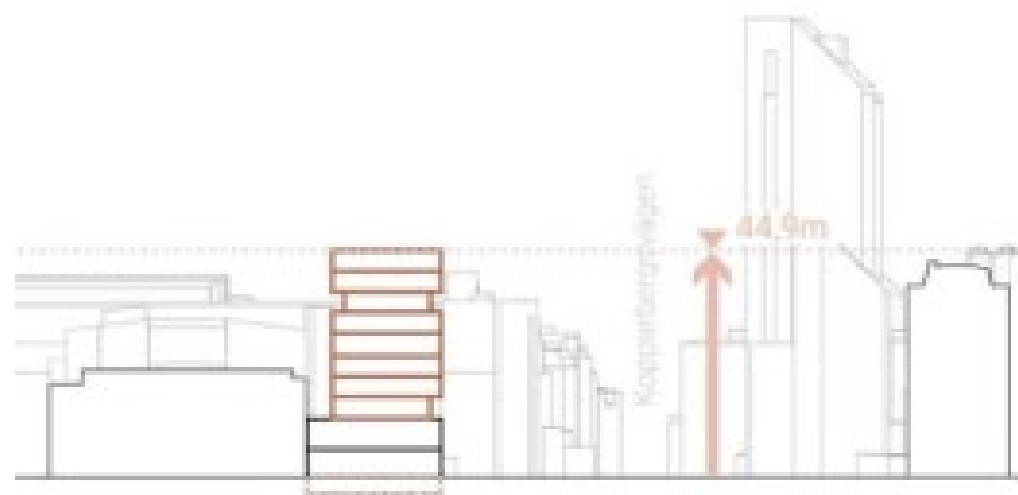
Fasadernas uttryck fullföljer byggnadens strukturella komposition med de tre terrasserade nivåerna. Den nedre delen ligger som volym i samma läge som den tidigare Forumbyggnaden. Materialet föreslås som återvunnet tegel från de gamla Forumfasaderna. Fasaderna får nu några stora glaspartier i två plan, vilket är en nödvändig funktion för innanför liggande ytors behov av dagsljus och flöden (*f₄*. ***Gestaltning av husets entréväningar ska inspireras av platsens byggnadstradition genom användning av tegel och b₅ - Sockel ända upp till ny påbyggnad mot Kopparbergsvägen ska utföras med återvunnet tegel från tidigare riven byggnad på plats***). Samtidigt ger dessa glaspartier ett stadsmässigt och extrovert uttryck i mötet med Kopparbergsvägen och Munkgatan. Ovanför Forum kommer en transitionsvåning i glas och därefter ett antal våningsplan med trä, stål och glas som material. Valet är gjort med avsikten att lösa upp och ta ned kontrasten mellan byggnad och himmel. Den reflekterar himlavalvet på ett föredömligt vis med olika ljus och molnformationer, något som även varit en gestaltningsidé på såväl Melkerkontoret som höghuset Skrapan (*b₁ - fasader ska uppföras i huvudsak glas. Byggnadsstomme ska träda fram*).

Byggnadens struktur

Förslaget har justerats efter synpunkter i samrådet, vilket resulterade i indrag av fasader och tydligare distans mellan det gamla och det nya. Forumhusets karaktär bevaras med överhänget mot Munkgatan och en tegelfasad med öppningar mot Kopparbergsvägen, se *Figur 1 och 2*.



Figur 1. Fasadliv mot Munkgatan i förhållande till Punkt.



Figur 2. Fasadliv mot Kopparbergsvägen i förhållande till Punkt och Skrapan.

Bevarandegrad av gamla Forum

De nya nedre planen

Områdets närhet till kommunikationer, service och parker gör att kvarteret lämpar sig för centrumändamål. Planen tillåter centrumverksamhet (**C**) i både befintliga delar av kvarteret (Västerås Kongresshus, Forum) samt tillkommande delar av huset för att ge möjlighet till ökad service i området.

Byggnadens nedre plan är sammankopplat med befintlig kongressbyggnad. Här finns den nya huvudentrén till Västerås Kongress med verksamheter som är extroverta och som direkt kommunicerar med gaturummet utanför. I anslutning till entrén finns lounge, mötesytor samt en restaurang/café. I de övre planen finns eventlokal samt kompletterande mötes- och arbetsytor.

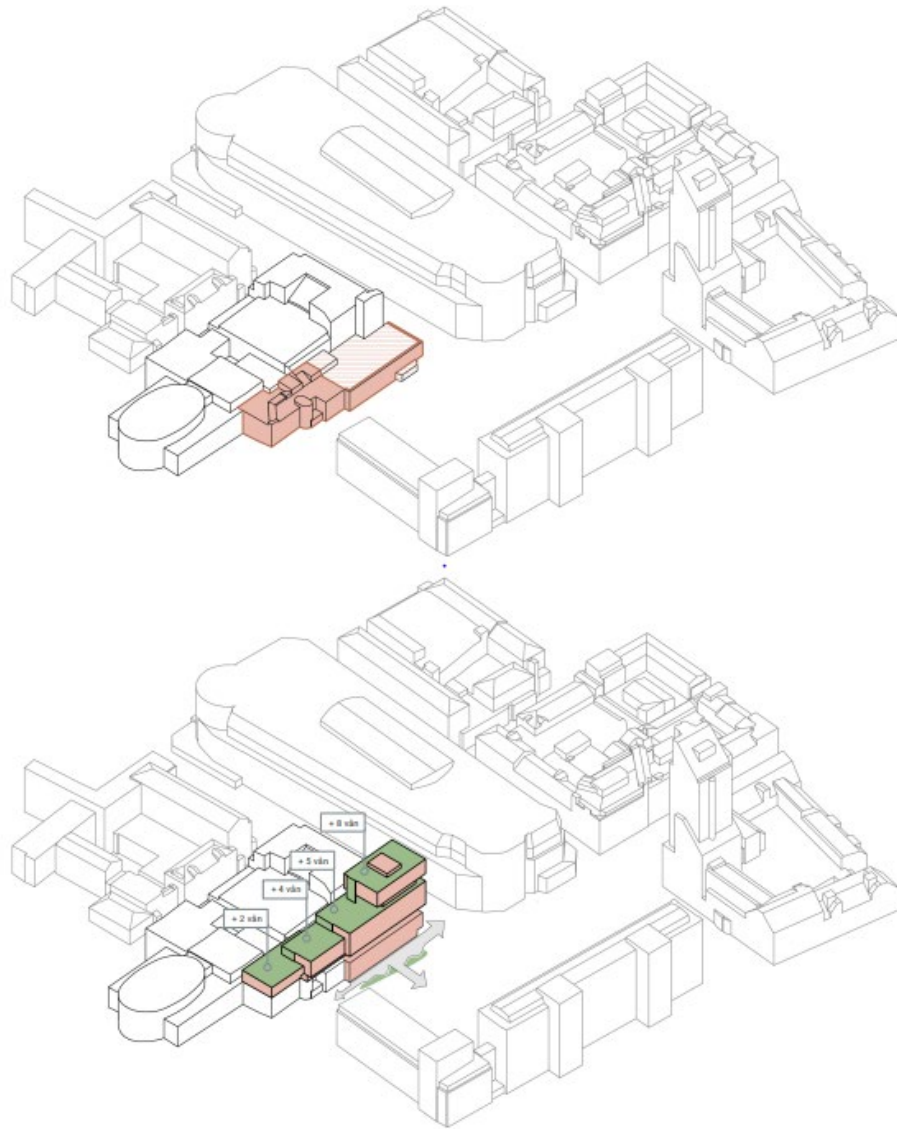
De nya mellersta och övre planen

Samtliga mellanplan i byggnaden nås från trapphus från Kopparbergsvägen eller Munkgatan. De fribärande våningsplanerna är flexibla för att säkra framtida alternativa funktioner och har goda dagsljusförhållanden eftersom de vetter antingen mot Kopparbergsvägen alternativt mot en grön öppen innergård mot söder.

De övre planen

En viktig aspekt av detaljplanen är att möjliggöra utökad användning på den här centrala platsen. Nya bostäder tillåts därför i planområdets nordöstra del vid hörnet Munkgatan/ Kopparbergsvägen (**B₁**). Längre upp i huset medger planen möjlighet till bostäder där är det bäst förutsättningar gällande både dagsljus och ljudmiljö. Mot Kopparbergsvägen har bostäderna stora skjutglaspartier bakom glasade räcken och mot väster har bostäderna inglasade balkonger, även dessa med stora skjutglaspartier i bakomliggande ytterväggar.

B₁ - Bostäder medges endast från +36,11 över angivet nollplan och uppåt. Mot öster och Kopparbergsvägen har de stora skjutglaspartier bakom glasade räcken. Ytterväggen kan öppnas till 80% och bakomliggande rum och rymden utanför blir som ett. Mot väster har bostäderna inglasade balkonger, även dessa med stora skjutglaspartier i bakomliggande ytterväggar. Med hänsyn till platsens



Figur 3. Illustration över Njord 8 visar dagsläget och det nya planförslaget.

förutsättningar tillåts inte balkonger kraga ut över allmän platsmark; *f₇* – *Vid bostäder får balkonger inte kraga ut från fasadliv.*

Trapphuset som kommer att byggas på taket kommer att regleras med följande bestämmelser; *b₃* - *Trapphus/fläktrum tillåts sticka upp över angiven nockhöjd, dock max 4,5 meter, b₂* - *Trapphus/fläktrum ska vara indraget minst 2 meter från fasaden. Trapphus/fläktrum ska vara indraget minst 1,2 meter mot norr, mot Munkgatan, samt b₄* - *Fläktrum får inte dominera.*

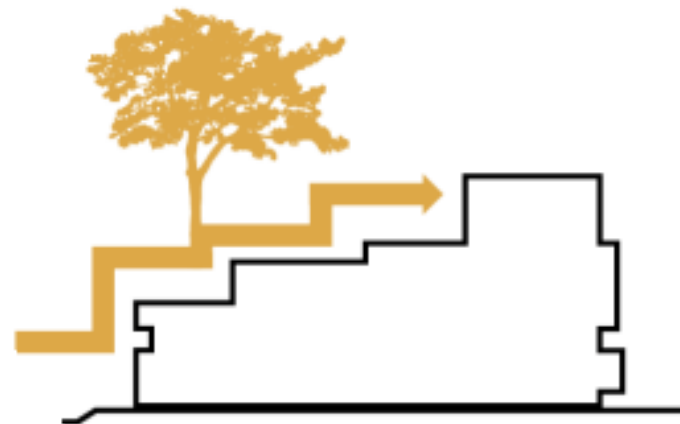
De nya fönsterpartierna i kvarterets bottenvåning kommer att regleras med följande bestämmelse; *f₅* - *de nya fönsteröppningarna ska byggas med slitsar inspirerade av de befintliga fönsterslitsarna söder om Forums entré.*



Figur 4. Planförslaget möjliggör för konserthus, centrum/ kontor samt bostäder.

Takterrasserna

På den nya byggnadens tak skapas tre gröna takterrasser i fint solläge och med utsikt mot Mälaren och Vasaparkens trädkronor. Terrasserna ersätter takytor som idag är beklädda med takpapp och som är otillgängliga, för att i framtiden kunna fungera både som utemiljö för bostäder, kontorsgäster och för att möjliggöra en ny uteservering till restaurang. Där Njord möter Kopparbergsvägen och Munkgatan föreslås mer gröna ytor, sittplatser och växtbäddar under trädkronorna; *f₁* - *terrasser ska utformas med inslag av grönska, samt f₂* – *vid uppförande av bostäder ska terrasser utformas med växlighet och vistelseytor.*



Planstruktur och stadsbild

Planförslaget tar ingen ny kvartersmark i anspråk utan bygger enbart på höjden. Således medför det ingen påverkan på den befintliga planstrukturen. Det är i stället stadsbilden som kommer att påverkas om påbyggnaden fullföljs. Med den nya volymen kommer kvarteret Njord att ta plats i stadsbilden kring Aseatorget på ett sätt det inte gör idag. Det kommer att ”fylla ut” det sydvästra hörnet till en nivå som i högre grad överensstämmer med de angränsande byggnadernas höjder. Med en höjd motsvarande Melkerkontoret kommer stadsbilden att balanseras mellan torgets långsidor, se *Figur 3 och 4*.



Det nya Njord anpassar sig till omgivningens varierande skala samtidigt som en ny och tydligt avläsbar årsring adderas som tillåts bryta med det gamla. Det arkitektoniska tillägget i kvarteret ska vara tydligt avläsbart och bygger vidare på den modernistiska idén om att ny arkitektur ska ligga i framkant av sin tid och att byggnadens form ska anpassa sig till dess innehåll.

Mötet med stadsrummet

Byggnaden möter omgivande skalor i stadsrummet. Mot konserthuset, Vasaparken och Ottar hålls volymen låg för att i mötet med Melkertorget trappas upp.

Kvarteret Njord och den föreslagna byggnaden möter tre helt olika stadsrum. Den relativt trånga och måttligt trafikerade Mungatan i norr och Kopparbergsvägen i öster som är en av stadens viktigare pulsådror vad gäller trafik och kommunikation. Här möter den nya byggnaden två helt olika rumsbildningar. Den södra delen som domineras av de stora gröna parkytorna på respektive sida av gatan och i norra delen ett mycket storskaligt rum som består av Melkertorget med omgivande gator. Denna del av staden saknar intimitet och stöd av utåtriktade verksamheter från omgivande byggnader. För att förändra detta har fastighetsägare av intilliggande kvarter nu valt att öppna upp fasaderna på de två kvarteren Mats och Loke samt orientera om deras entréer för att mer direkt vända sig ut mot Kopparbergsvägen. När den nya byggnaden i Njord på samma vis får denna omorientering från introvert till extrovert kommer det finnas förutsättningar för ett livligare och intressantare gaturum som möter besökare från resecentret. Det kan fullföljas hela vägen fram till Vasaparken.



Kulturmiljö

Planförslaget möjliggör en om- och tillbyggnad av Västerås Kongresshus genom en påbyggnad av före detta Asea Forum längs Kopparbergsvägen. Det huvudsakliga syftet är att öka antalet kontorsplatser i ett centralt läge men förslaget avser också att öppna för flera verksamheter genom användningsbestämmelserna centrum och bostäder.

Förslaget innebär inte att ytterligare mark tas i anspråk men den högsta höjden ökas från dagens 33 meter till knappt 49,50 meter över angivet nollplan. Den befintliga Forumbyggnaden ska bevaras men kommer delvis att rivas för att sedan rekonstrueras till följd av begränsningar i den nuvarande konstruktionen med avseende på bjälklagshöjder, tillgänglighet med mera.

I förslaget framgår att planen syftar till att ”säkerställa att byggnaden utformas med en hög arkitektonisk kvalitet som samspelar med dess omgivning eftersom den ligger i ett centralt, strategiskt viktigt och synligt läge i Västerås centrum som även ligger inom riksintresse för kulturmiljövård.” Målsättningen är att värna om kvarterets karaktäristiska drag och öppna upp de stängda fasaderna mot Kopparbergsvägen. Enligt de tillhörande gestaltungsprinciperna följer påbyggnaden av Forum ett koncept:

Volymen är låg mot söder för att möta skalan på Konserthuset, Ottar, Nore och Vasaparkens trädkronor. I mötet med Punkt och Melkerhuset som är mer urbana och storskaliga byggnadsvolymer trappas byggnaden upp. För att särskilja det gamla från det nya adderas en glasad transitionsvåning.

Den nya byggnaden utgår från en fasadmaterialpalett med tegel i bottenvåningarna som ligger i nivå med gamla Forumhuset och glas, trä och metall i de övre planen. Tre stora takterrasser i trappade nivåer tillför grönska och soliga ytor för rekreation med utblick mot Vasaparken och Mälaren.



Stadsbilden kring Aseatorget karaktäriseras av byggnader som tar plats och ramar in den stora öppna ytan. I detta avseende avviker kvarteret Njord där Forum hukar bakom träden och överskuggas av Västerås Kongresshus.

Planförslaget kommer inte bara att påverka Forum utan även relationen mellan byggnaderna i kvarteret. En påbyggnad enligt förslaget kommer att skymma Västerås Kongresshus östra fasad samtidigt som den förvandlar Forum från att vara en självständig byggnad till att utgöra sockel till ett väsentligt mycket större hus. Enligt gestaltungsprinciperna ska mötet mellan den befintliga byggnaden och påbyggnaden tydliggöras både med indrag från fasadlivet och med en helt glasad våning.

En viktig del av förslaget är att öppna upp den idag slutna fasaden mot Kopparbergsvägen i Forums norra del. Därtill måste fasaden på samma del av byggnaden demonteras för att det ska bli möjligt att göra om den bakomliggande betongkonstruktionen. Anledningen är att bjälklagen ligger på fel nivå för att uppnå kraven på tillgänglighet på ett tillfredställande sätt. Avsikten är dock att den befintliga tegelmuren ska återskapas, inklusive överhänget mot Munkgatan, men med nya fönsteröppningar. De nya fönsteröppningarna ska byggas med slitsar inspirerade av de befintliga fönsterslitsarna söder om Forums entré (som numera ingår i Västerås konserthus).

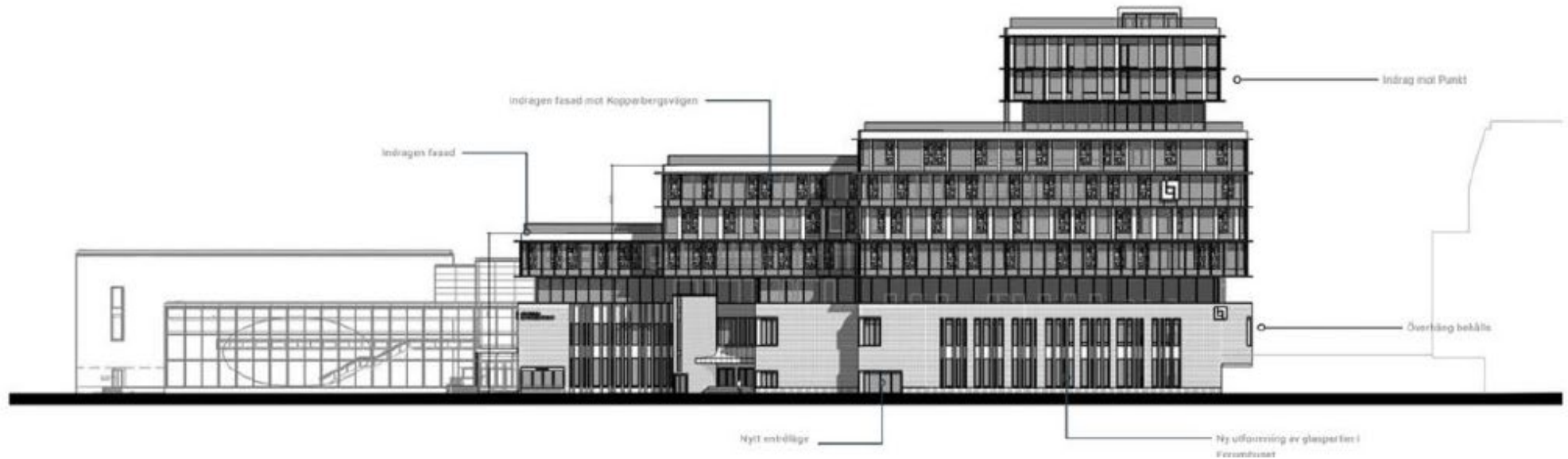
Husets karaktärsdrag bevaras och skyddas i och med detaljplanen. Ny bebyggelse tar hänsyn till kulturvärdena på platsen, stadsbilden samt bidrar till en god helhetsverkan. Planförslaget har utformats utifrån följande parametrar som även redovisas i kulturmiljöutredningarna:

- Västerås Kongress- och konserthus är en av karaktärsbyggnaderna i Västerås innerstad och en del av det första intrycket av Västerås man får då man kommer från Centralstationen. Möjligheten att bygga på/om byggnaden utan att dess kulturhistoriska värden påverkas negativt är såklart i förhållande till hur högt och på vilket sätt det nya huset utformas. Kvarterets fasader mot Vasaparken bedöms vara känsliga och därför förändras inte fasaderna mot parken.

Därefter kommer trappningen från Forumbyggnaden med en lägre skala närmast parken ***högsta nockhöjd +24,61 över angivet nollplan.***



Konserthuset/Forumbyggnaden före och efter ombyggnation.



Kvarteret Njord sett från öster som det ser ut idag (ovan) och kommer att se ut enligt de gestaltungsprinciper som redovisas i förslaget (nedan). Här syns de fönsterslitsar som redan finns på huset samt de nya som föreslås. Påbyggnaden är stor i förhållande till den befintliga byggnaden och kommer oundvikligen att leda till att Forum som helhet får en ny karaktär. Västerås Kongresshus kommer att skymmas helt av tillbyggnaden. Bild ur Njord – Analys och gestaltungsprinciper, Archus 2022-06-15.

Byggnadsvolymer och stadssiluett

Med planförslaget skapas förutsättningar för att omvandla Forum från att vara omgivningens lägsta byggnad till att bli en av de högsta, i nivå med Melkerkontoret. Det visuella intrycket är att volymen ökar markant men i praktiken är påbyggnadens djup förhållandevis litet och begränsad till en tredjedel av kvarterets bredd. Höjden på knappt 49,50 meter över angivet nollplan innebär att Forumbyggnadens nya totala höjd når cirka 14 meter över Västerås Kongresshus.

Konsekvenserna av planförslaget blir att Forumbyggnaden ökar väsentligt både i höjd och volym. Men som en följd av att Forum är den byggnad som avviker allra mest från de rådande förhållandena i omgivningen medför planförslaget snarare att byggnaden anpassas efter den omkringliggande bebyggelsen. Med planförslaget kommer kvarteret Njord att få större likheter med de angränsande kvarteren än det har idag, avseende byggnadshöjden (*Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Hille Hus o Historia ab, 2022*).

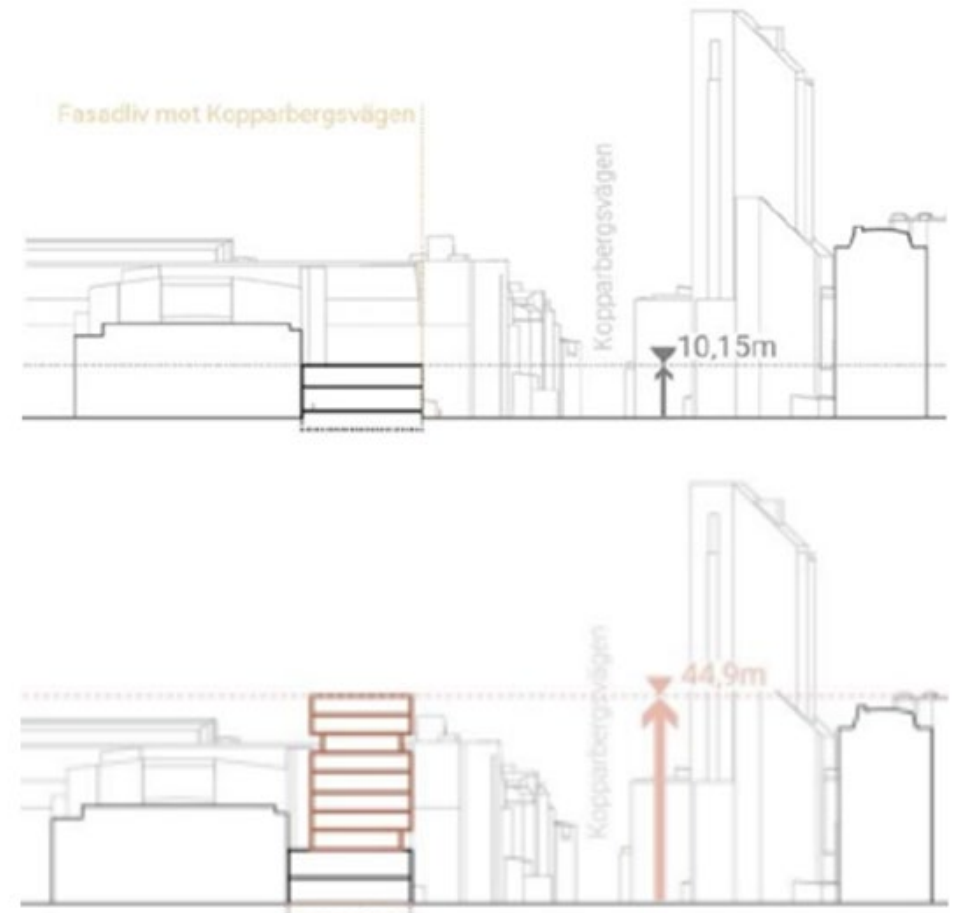


Illustration visar den nya påbyggnaden (Forumbyggnaden) från markplan och utan trapphus/fläktrum i förhållande till Melkerkontoret.

Planstruktur och stadsbild

Planförslaget tar ingen ny kvartersmark i anspråk utan bygger enbart på höjden. Således medför det ingen påverkan på den befintliga planstrukturen. Det är i stället stadsbilden som kommer att påverkas om påbyggnaden fullföljs. Med den nya volymen kommer kvarteret Njord att ta plats i stadsbilden kring Aseatorget på ett sätt det inte gör idag. Det kommer att "fylla ut" det sydvästra hörnet till en nivå som i högre grad stämmer med de angränsande byggnadernas höjder. Med en höjd motsvarande Melkerkontoret kommer stadsbilden att balanseras mellan torgets långsidor.

Som nämnts tar planförslaget upp den gällande principen i kvarteren längs Vasaparken: påbyggnaden trappar ner från en högre och mer stadsmässig skala mot Mungatan och Aseatorget till en mindre i mötet med parken. Det gör att upplevelsen av kvarteret Njord till största del kommer att bli oförändrad sett från Vasaparken. Den kommer även fortsättningsvis att domineras av konserthuset och Forums sydvästra hörn. Nedtrappningen minskar även intrycket av byggnaden sett från järnvägsstationen norrut längs Kopparbergsvägen. Men likväl kommer planförslaget att bidra till en delvis ny entré till Västerås centrum, som pendang till Norekontoret.

Detta säkerställs genom höjd på byggnadsverk (**II - X - Högsta våningsantal**) samt högsta nockhöjd i planförslaget (**högsta nockhöjd i meter +24.61, +33.00, +38.00, +49.50 över angivet nollplan**).

Det exponerade och centrala läget innebär också att det är viktigt med en hög arkitektonisk kvalitet. Byggnaden ska vara medvetet gestaltad med hänsyn till det centrala läget, anslutande byggnader med högt kulturhistoriskt värde samt planområdets läge inom riksintresset för kulturmiljö. Illustrationerna visar på ett förslag som bedöms kunna utföras med hög arkitektonisk kvalitet. Byggnadens siluettverkan regleras av planen samt gestaltungsprinciper i gestaltungsprogrammet.



Detta säkerställs genom en allmän utformningsbestämmelse; *Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet där varsamhet ska prägla såväl helheten gällande volymverkan och gestaltning som utförandet av byggnadsdetaljer och omsorg i materialval*



Södra delen av Forumhuset som skyddas i detaljplan

- Byggnadsdelar med kulturhistoriskt värde bedöms främst vara kopplade till byggnaden från 1969 samt konserthuset från 2002 och dess fasader mot Kopparbergsvägen samt Vasaparken. Konserthuset (**R**) kommer att bevaras och förses med varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud (**k - Kulturhistoriskt värdefull byggnad där den ursprungliga arkitektoniska karaktären ska bibehållas med avseende på volym, proportioner, material, materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå, r - Byggnad får inte rivas**).

Forum byggnadens södra del förses med skyddsbestämmelser; **q1 - Tegelfasader, vertikala fönsterband, det runda trapphuset samt entrén ska bevaras**, samt **q2 - slutna tegelfasader ska bevaras**. Dock kommer den norra delen av byggnaden att ersättas med en ny byggnad för att möjliggöra nya funktioner, bland annat den nya byggnaden ska vara mer öppen med fönsterpartier i gatuplan. Materialet är återvunnet tegel, även det från den tidigare byggnaden.

För att säkerställa att de nya byggnaderna anpassas till den befintliga byggnaden och stadsrummet bör särskild hänsyn tas till skala och materialval. Detta säkerställs genom utförandebestämmelsen (**f₃**). Den nya arkitekturen bör inte ha så utpräglade likheter med befintliga byggnader att det uppstår svårigheter i att utläsa olika tidsskikt och årsringar. Det ska vara tydligt avläsbart vilka delar som är ursprungliga respektive tillbyggda. Risker om byggnaderna visar alltför stort släktskap med befintliga byggnader är att den historiska läsbarheten försvåras. För att säkerställa denna läsbarhet har utförandebestämmelsen tagits fram; **b1 - Fasader från våning tre och uppåt ska uppföras i huvudsak glas. Byggnadsstomme ska träda fram**.

Påverkan på Riksintresset för kulturmiljövård Riksintresse, Västerås stad U24

Västerås stadskärna är område av riksintresset för kulturmiljövården (Miljöbalken 3 kap.). Motivering: ”Stadslandskap med stadsmiljöer präglade av medeltida strukturer, regleringen under 1600-talet, industrisamhällets stadsbyggande främst i form av industrimiljöer, bostadsområden och samhällsservice från ca 1880-tal - 1940-tal, centrumområde som visar modernismens centrumomvandling från ca 1950-tal - 1970-tal samt av betydelsen som stiftsstad, skolstad och residensstad.”

”Centrumområde med enhetlig modernistisk bebyggelse från 1950–1970-talen, konstnärlig utsmyckning inom och intill byggnaderna, stora varuhus med gallerior och parkeringshus som en del av det modernistiska idealet samt trafikseparering med tunnelsystem under centrumkärnan som gett möjlighet till torgbildningar för folkliv och kulturarenor. Modernistiska offentliga och kontorsbyggnader av hög arkitektonisk kvalitet så som Melkerkontoret med dess enhetliga och modernistiska glasfasad, Västerås stadshus med strama stenfasader och karaktäristiskt klocktorn, Västerås stadsbibliotek med tegelfasader och mosaikkonst samt polishuset med dess repetitiva betongfasader.”

Forumbyggnaden från 1969 ingår i Riksintressets uttryck som en modernistisk byggnad från perioden 1950-70 med konstnärlig utsmyckning. Påverkan på Riksintresset Västerås stad är känsligt för förändringar som förändrar eller bryter

mot staden Västerås specifika förutsättningar och egenskaper samt verksamheter som saknar samband med dess innehåll. Känsligheten i detta avseende är relaterad till i vilken mån ny bebyggelse bryter mot riksintressets värdebärande egenskaper.

Bebyggelsen ligger inom Riksintressets delområde centrum.

Inom delområdet genomfördes tidigt under rekordåren en omvälvande omvandling från köpmansstad till modernistisk stadskärna. Idag har Västerås ett modernistiskt centrum av ovanligt hög arkitektonisk kvalitet. Två viktiga byggnader som gör stort avtryck i stadsbilden är Västerås stadshus samt Melkerkontoret. Melkerkontoret ligger i korsningen Stora gatan /Kopparbergsvägen tillsammans med flera modernistiska komplex i samma korsning.

För att analysera påverkan på Riksintresset i delområdet centrum har ett antal vyer tagits fram där påverkan på Riksintresset bedöms som särskilt hög, så som vy från den intilliggande Vasaparken, Melkertorget och Centralstationen. För att analysera den nya bebyggelsens påverkan på hela riksintresset har vy från Djäkneberget studerats för att se påverkan på stadens siluett.

Eftersom tillbyggnaden är tänkt att ske inom kvarteret så förändras inte den befintliga kvartersstrukturen. Undersökning av siktlinjer har gjorts för att studera påverkan på riksintresset. För att säkerställa minsta påverkan på viktiga siktlinjer har byggnadshöjderna reglerats med planbestämmelser om höjd. Denna höjd motsvarar höjden på Melkerhuset och avviker därmed inte från omkringliggande bebyggelsen.



Vasaparken, vy mot planområdet före exploatering



Vasaparken, vy mot planområdet efter exploatering



ULAGE



NULAGE





NULÅGE



NULÅGE



GRANSKNINGSFÖRSLAG



GRANSKNINGSFÖRSLAG



IULÄGE



NULÄGE



GRANSKNINGSFÖRSLAG





NULÅGE



NULÅGE



GRANSKNINGSFÖRSLAG



GRANSKNINGSFÖRSLAG



NULÄGE



NULÄGE



GRANSKNINGSFÖRSLAG



GRANSKNINGSFÖRSLAG

I samband med denna detaljplan har en kulturhistorisk bedömning tagits fram (Antikvarisk konsekvensbedömning Hille Hus o Historia ab).

Bedömningen av granskningsförslaget är att riksintressets kulturhistoriska värden förblir oförändrade vid ett genomförande av planförslaget. Det resulterar i att förslaget får neutral påverkan på riksintresset. Landskapets läsbarhet, det vill säga möjligheterna att förstå och uppleva områdets riksintressanta kulturhistoriska sammanhang, förblir hög. De betydelsefulla objekt, karaktärsdrag, strukturer, funktioner och samband som legat till grund för utpekandet av riksintresset kommer att påverkas men endast marginellt. Bedömningar av särskild vikt: – Forum har inte bedömts vara en av de byggnader av särskild betydelse för riksintressets uttryck inom karaktärsområde 1 – Centrum. Därmed påverkas inget för riksintresset betydelsefullt objekt. – Planförslaget förhåller sig till samma struktur och skala som modernismens bebyggelse i centrala Västerås och kan betraktas som en del av den utveckling och successiva skalförskjutning som skett från uppförandet av Melkerkontoret och anläggandet av Aseatorget på 1960-talet till påbyggnaden av Punkt på 1990-talet. Förslaget tillför nya funktioner med behåller också de nuvarande. Därmed påverkas inte riksintressets karaktärsdrag, strukturer, funktioner och samband. – Den nya volymen skymmer inte någon byggnad eller vy som bedömts vara viktig för riksintressets uttryck. Den kommer inte heller att medföra mer än en marginell förändring av stadens siluett.

	Förändring						
Områdets värden kommer att	förädlas	förökas	förstärkas	förbli oförändrade	försvagas	försvåras	försvinnas
Innebörd	förbättring			neutral påverkan	skada	påtaglig skada	
Förhållnings-sätt	inspirera - stärka			Hänsyn	Hindra - lindra	Ej tillåtet	
	Berika			Bruka varsamt	Minimera skadan	Undvika skadan	

Genomförd bedömning av planförslaget enligt den matris som redovisas av Riksantikvarieämbetet i rapporten Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken – Handbok (2014-06-23)



Kartbild över det särskilt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområdet Centrumkärnan med modern bebyggelse. Njord 8 inringad.

Byggnaden ingår i område för särskilt värdefull bebyggelse men är inte utpekad som särskilt värdefull i Läns museets inventering.

- Att riva delar av en byggnad som ingår i riksintressets uttryck försvagar riksintressets läsbarhet i den delen. För att mildra påverkan är ambitionen att återanvända tegel i den nya byggnaden och att resterande delar av byggnaden skyddas.

Analyser av vyer/siktlinjer visar att den nya bebyggelsen inte påverkar riksintresset som helhet. Ny bebyggelse anpassas i höjd, skala, och materialval till den historiska kontext den ingår i.

- Stor omsorg ska läggas på platsbildningarnas utformning samt utemiljön runt husen, framför allt mot Kopparbergsvägen. Angränsande mark är allmän plats som

inte ingår i planområdet men utformningen ska säkras genom avtal mellan exploatören och Västerås stad.

Fornlämningar

Fastigheten Njord 8 ligger inom fornlämningsområde för stadslager Västerås stad L2002:434. Markingrepp inom fornlämningsområde kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Kommunen/exploatören bör kontakta Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion i god tid innan eventuella ingrepp i marken för bedömning av eventuella arkeologiska åtgärder.

Skyddsrum

Skyddsrum finns inom planområdet.

Tillgänglighet

Förslaget innebär förbättrad tillgänglighet mellan kvarterets olika delar. I nuläget finns det nivåskillnader inuti huset mellan Västerås Kongresshus och Forum huset. Ombyggnationen innebär att detta avhjälpas. Det finns även nivåskillnader mellan golvnivån i Forumhuset och Kopparbergsvägen. Den södra entrén mot Kopparbergsvägen anläggs på gatunivå med kort invändig ramp vilket innebär förbättrad och förenklad tillgång till huset från Kopparbergsvägen. De nya entréerna mot Kopparbergsvägen och Munkgatan kommer att tillgängliggöras med hjälp av utvändiga ramp och trappa med 3 respektive 2 steg. Den något upphöjda entréytan mot Munkgatan utgör en avgränsning mellan rörelse på cykelbanan och de gående som använder entrén.

Trygghet

Ombyggnationen innebär att Kvarteret kommer rymma fler gäster och hyresgäster på som på daglig basis rör sig inom och intill kvarteret och på så vis genererar mer rörelse i stadsdelen. De stängda, mörka fasader öppnas upp mot gatan med nya glaspartier och entréer vilket bedöms bidra till ökad trygghetskänsla samt ge tillgång till fler funktioner och bekvämlighet under olika delar av dygnet. Blandade centrumfunktioner inom kvarteret bidrar till en levande stadskärna med olika besöksmål, användare och möjlighet för boende.

Mark och vatten

Naturmiljö

Inga biotopskyddade objekt finns inom planområdet.

Idrott och rekreation

Inom området finns inga öppna ytor som möjliggör idrott och rekreation.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU jordartskartan består marken av lera.



Jordarter inom planområdet, som är markerat rött (SGU jordartskartan)

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Föreslagen exploatering innebär en förbättrad situationen gällande dagvattenhanteringen eftersom inget dagvatten fördröjs eller renas i dagsläget. Följande lösning föreslås för dagvattnet:

- Det nya taket föreslås anläggas med takterrasser med blandat vistelseytor, gröna tak och planteringsytor.

- För befintliga ytor som inte kommer göras om föreslås ingen förändring gällande dagvattenhanteringen.

Precis intill planområdet längs Kopparbergsvägen finns fyra befintliga träd. Träden möjliggör omhändertagande av dagvatten både lokalt och från intilliggande områden, inklusive aktuell fastighet.

Enligt föreslagen dagvattenhantering minskar utsläppen av samtliga undersökta ämnen från planområdet något vilket innebär att den föreslagna exploateringen inte riskerar att bidra till att recipienten inte uppnår uppsatta miljökvalitetsnormer. Eftersom höjdsättningen på den hårdgjorda markytan runt huset inte kommer göras om sker ingen förändring gällande översvämningsrisker. Det finns inga stora översvämningsrisker i befintlig situation med undantag från en mindre lågpunkt på östra sidan av befintligt hus. Ingen förändring planeras för denna fastighet, såsom ändrade nivåskillnader, eftersom den kommer att ligga parallellt med byggnaden som inte kommer göras om och det därför heller inte är rimligt att sätta in åtgärder.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

För att upprätthålla framkomligheten i gång- och cykelstråken utmed Kopparbergsgatan och Munkgatan bör de utformas med tydlig separering för att undvika konflikter med andra funktioner i kvarteret. Det innebär att tillräcklig plats bör skapas mellan entréer och cykelbana för att minska risken för kollisioner mellan cyklister och besökande till konsert- eller konferenslokal. Eventuellt kan någon form av fysisk avgränsning komma att krävas. Huvuddelen av godshantering bör ske på Carl Hennings gata för att undvika olycksrisker mellan cyklister och godsfordon.

Nya och förbättrade cykelparkeringar bör utföras för att främja cykelåkning. Det kan gälla både mer permanent uppställning inomhus för de nya lokalerna med kontor/bostäder men även utomhus för mer kortvarig uppställning i samband med besök till konsert- eller konferenslokaler. För platserna utomhus är det speciellt viktigt att de ligger relativt nära entréer samt inger en trygg miljö avseende

exempelvis belysning samt har möjlighet till effektiv låsning av cykeln. Cykelparkeringar ska lösas inom kvartersmark av fastighetsägare.

Verksamheten i området genererar redan idag tidvis stora reseströmmar i samband med konserter, mässor mm. Den planerade utbyggnaden med ca 6 000 m² kommer att innebära en ökning av antalet resor till och från området.

Dessa nya resor kommer att utföras med olika färdmedel vid olika tider på dygnet. Mot bakgrund av det mycket goda kollektivtrafikläget och begränsade utbudet av parkeringsplatser bedöms andelen biltrafikanter vara förhållandevis låg vid resor till och från området. Den tillkommande verksamheten antas att alstra drygt 300 fordonsrörelser per dygn. Det är en relativt liten förändring i förhållande till den trafik som förekommer på exempelvis Kopparbergsvägen, som idag uppgår till ca 10 000 fordon/dygn.

Trafikalstringen har antagits bli låg mot bakgrund av objektets placering i en central miljö med korta avstånd mellan målpunkter och bra kollektivtrafik.

Parkering och angöring

Den nya detaljplanen kommer att leda till ökat behov av parkeringsplatser. Utredningens uppfattning är att dessa behov inte kan säkerställas inom kvartersmarken på grund av platsbrist. Behov av parkeringskapacitet behöver därför lösas med parkeringsköp i intilliggande anläggningar. Överkapacitet av parkeringsplatser finns i Punkt och även andra kringliggande parkeringshus. Behovet på nya platser kan säkerställas genom parkeringsköp inom dessa anläggningar.

Personrörelser till och från huvudentrén sker ut mot Kopparbergsvägen. En viktig aspekt i planeringen är att se till så behovet av att angöringsplatser samt platser för funktionshindrade kan säkerställas. Inom nuvarande förslag finns två platser reserverade för funktionshindrade utanför entré till Västerås Kongresshuset (Munkgatan). Vid behov kan två platser för funktionshindrade anläggas i befintlig p- ficka på Munkgatan.

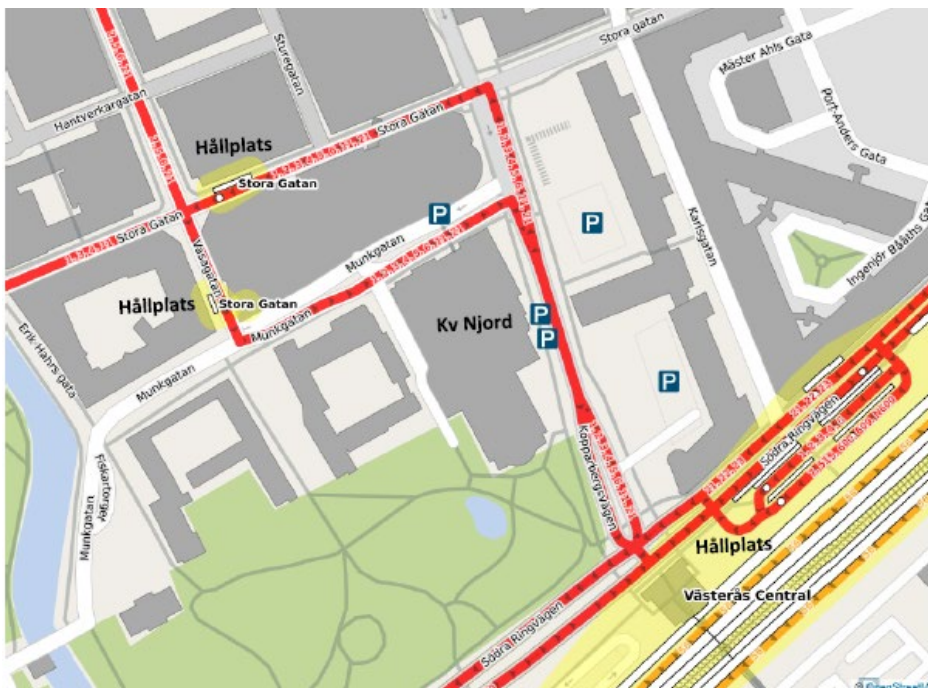
På grund av Kopparbergsvägens höga trafikbelastning och betydelse för kollektivtrafiken kommer funktion för allmän angöring även fortsättningsvis finnas på Munkgatan.

Angöring

Nuvarande godshantering sker på olika platser för de olika lokalerna inom kvarteret och detta förhållande kvarstår även efter ombyggnad. I första hand ska gods hanteras via in- och utlastning från Carl Hennings gata, där hanteringen kan ske utan att störa cykelrörelser utmed Munkgatan.

Angöring i form av parkering finns i p-fickan utanför Västerås Kongresshusets entré (Munkgatan), denna kommer inte regleras om till lastplats utan fortsätta vara p-ficka. En del godsörelser kommer att ske även från p-fickan som finns på Carl Hennings Gata.

Från p-fickan kan entréer mot evenemangshall samt depåtor för material enkelt bli tillgängliga. Regleringar av förhållandet mellan godshantering och angöring i fickan kan bli aktuellt för att upprätthålla respektive funktion. Fysiska åtgärder med pollare eller liknande kan också bli aktuellt för att reglera hanteringen vid i- och urlastning så att godsfordon som i dagsläget ställs upp på cykelbanan fortsättningsvis kan undvikas.



Busslinjekarta i anslutning till kv Njord.

Kollektivtrafik

Kvarteret har en mycket god kollektivtrafikförsörjning eftersom de flesta av stadens busslinjer passerar direkt utanför området. Stadsbusslinjerna nr 1–6, 11 och 21 passerar utmed både Kopparbergsvägen och Munkgatan.

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet i miljöbodar eller liknande.

Risker och störningar

Trafikbuller

Ljudnivå vid fasad. Enligt trafikbullerutredningen (ACAD) är högsta beräknade ekvivalenta ljudnivån på fasad 62 dB(A). Från plan 4 och uppåt är den beräknade

ekvivalenta ljudnivån på fasad 60 dB(A) eller lägre.

Den beräknade maximala ljudnivån, nattetid och dagtid är 81 dB(A) för den värst utsatta delen av bygganden (mot Kopparbergsvägen), och avtar i det läget till 74 dB(A) högst upp.

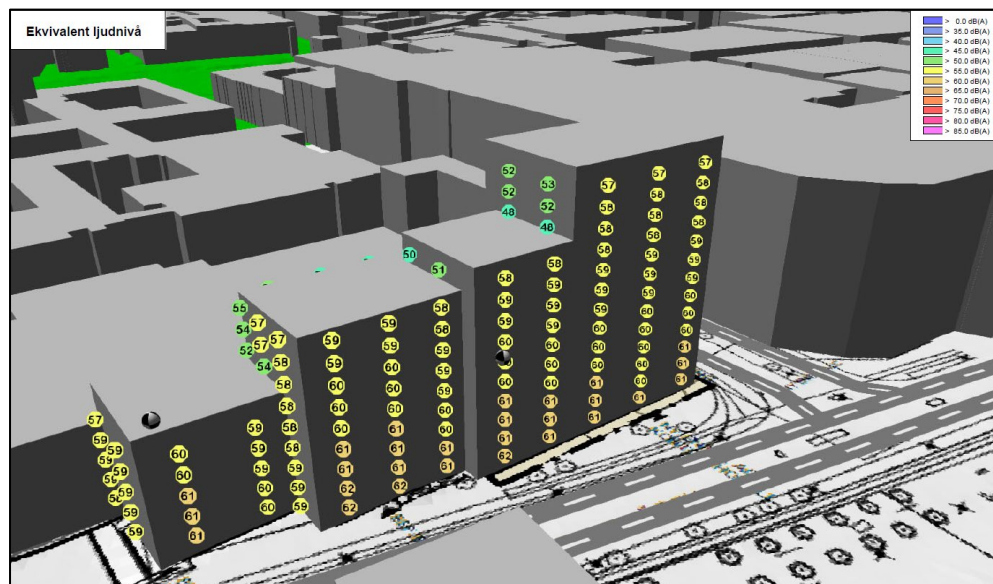
Bostäder möjliggörs på de översta våningarna i den norra delen av bygganden enligt Figur 5, vilket innebär att de uppfyller riktvärden för trafikbuller. Vid de planerade bostäderna har den ekvivalenta ljudnivån som högst beräknats till 58 dB(A).

För verksamheter, kontor och hotell finns inga riktvärden på ljudnivåer mot fasad. Fasaden ska dimensioneras så att krav på ljudnivåer inomhus från trafik och andra yttre ljudkällor uppfylls enligt standard SS 25268:2007+T1:2017.

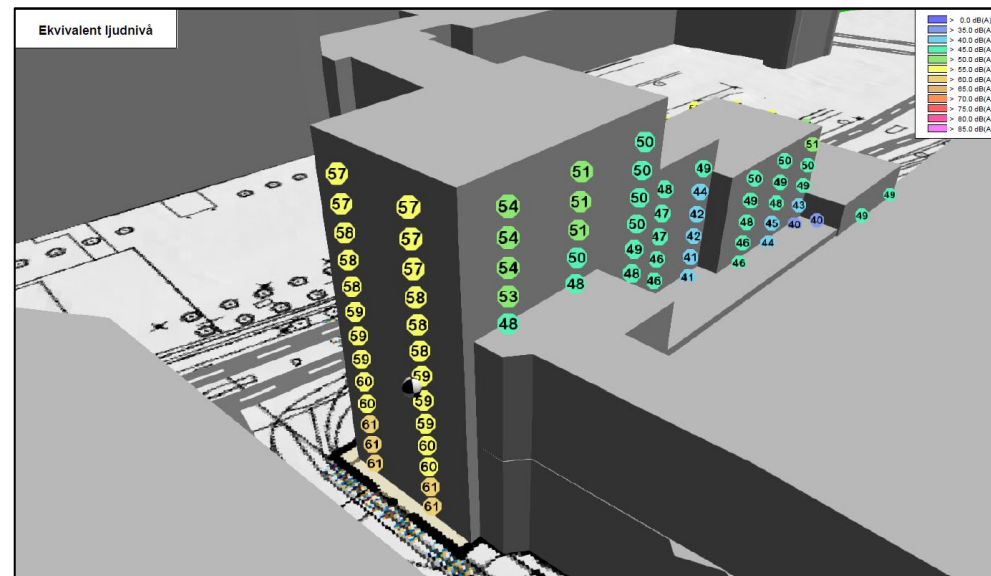
Ljudnivå på uteplats. En gemensam uteplats som uppfyller riktvärden för trafikbuller kan anordnas på taket på den högsta delen av bygganden. För att klara riktvärden för uteplats på de lägre takytorna krävs bullerdämpande åtgärder i form av 1,5–2 meter höga bullerskärmar på tak, mot Kopparbergsvägen och söderut mot järnvägen (***m_1 - Vid bostäder ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida och m_2 - Vid bostäder ska bullerskärm uppföras till en höjd av 1,5 - 2 meter på tak, samt f_6 - Bullerskärmar ska anpassas efter byggandens arkitektur.***



Figur 5, visar indelning av bostäder, kontor och centrumverksamhet inom Njord 8.



Ekvivalent ljudnivå, fasader mot Kopparbergsvägen.



Ekvivalent ljudnivå, fasader mot Munkgatan.

Luftföroreningar

Enligt luftkvalitetsutredning¹ ska genomförandet av planen inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids, enligt stadens luftkvalitetsmätningar inom området. Genomförandet av planen ska inte medföra att de gränsvärden som satts i Västerås handlingsplan för utomhusluft (antagen 2013) överskrids men luftkvalitetsutredning har tagits fram för att säkerställa detta. Erhållna resultat visar på halter i gatunivå runt Forumhuset som ligger med marginal under gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Halter vid fasad och på terrasser för det tillkommande byggnadsdelarna är låga. Bedömningen är att det inte finns behov för ytterligare utredningar eller förändringar av planerad utbyggnad.²

¹ Luftutredning kv Njord, Ramboll, 2022-02-04

² Luftkvalitet i byggnader, Inför nyproduktion av byggnaden Njord med kontors- och bostadsverksamhet i Västerås centrum, Kadesjös Ingenjörbyrå AB, 2021-10-20

Skred och ras

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) jordartskartan finns det förutsättningar för skred och ras i planområdets sydöstra horn mot Kopparbergsvägen.

Förorenad mark

Enligt en metodik för inventering av potentiellt förorenade områden (MIFO) finns det måttlig risk för förorenad mark på grund av avslutade verksamhet inom planområdet. Området tillhör riskklass 3, vilket är näst lägst klassning. Om åtgärder som påverkar mark ska göras i samband med byggnationen, till exempel schaktning eller pålning behöver markundersökningar och vid behov avhjälpandeåtgärder göras för att hindra spridning av eventuella markföroreningar. Innan schaktning, saneringsarbete eller andra åtgärder startas i ett förorenat område måste en skriftlig anmälan skickas till miljö- och konsumentnämnden. Anmälan ska göras minst sex veckor innan åtgärd. Vid behov kan miljö- och hälsoskyddsförvaltningen kontaktas för mer information.

Radon

Nya byggnader ska ha ett årsmedelvärde av radonstrålning under 200 Bq/m³.

Flyghinder

Flyghinderanalys utförd av Luftfartsverket den 2021-08-17 visar inga anmärkningar, dock rådgivande synpunkter har lämnats inför kommande bygglovgivning. *Giltighetstid för en flyghinderanalys är två år från utfärdandedatum. Om byggnation ej påbörjas innan giltighetstiden har gått ut måste en ny flyghinderanalys beställas och resultatet av denna inväntas innan byggnation får påbörjas. Om flyghinderanalysen innehåller anmärkningar skall dessa åtgärdas innan bygglov får beviljas.*

Ovannämnda synpunkter har införts även i plankartan.

Genomförandebeskrivning

Organisationsfrågor

Allmänt

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Västerås stad är huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning för genomförande

Fastighetsägare till Njord 8 ansvarar för och bekostar planens genomförande. Fastighetsägare till Njord 8 ansvarar för anpassning till allmänna platser och ledningsnät, och för alla åtgärder på kvarteretsmark.

Avtal

Västerås stad och Exploatör ska teckna ett avtal som klargör hur genomförandet av detaljplanen ska gå till.

Ett exploateringsavtal som reglerar ekonomi och genomförande av åtgärder på

allmän plats som orsakas av denna detaljplan ska tecknas mellan Västerås stad och fastighetsägare till Njord 8, innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsreglering i syfte att anpassa berörda fastigheter till detaljplanen, sker hos Lantmäterimyndigheten av fastighetsägare.

Fastighetsreglering behöver ske mellan Njord 8 och Västerås 1:1 för att fastigheterna ska stämma överens med detaljplanens användningssätt.

Planförslaget innebär att fastighetsbildning kan ske både traditionellt och tredimensionellt genom tredimensionell fastighetsbildning.

Ledningsrätter

Det finns inga ledningsrätter inom planområdet. Det finns dock kablar och ledningar inom området. Eventuell flytt av dessa anläggningar bekostas av exploatören.

Vid exploateringen bör befintliga fjärrvärme/fjärrkyla-ledningar intill fastigheten beaktas. Ingen byggnation får ske ovan ledningar och minsta avstånd till ledning ska vara minst 2 meter åt vardera håll från ledningen. Eventuell flytt av ledning ska utredas av Mälarenergi i tidigt skede, kapacitet finns för kommande tillbyggnad, gäller både fjärrvärme och fjärrkyla.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Det finns inga gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter inom planområdet.

Servitut

Det finns ett servitut, 1980K-1990/162.1 som säkerställer allmän gångtrafik under utkragande delen av Forumhuset längs Munkgatan. Den befintliga gång- och cykelvägen längs Munkgatan ryms inom allmän plats utanför planområdet och det finns inte längre behov av att säkerställa allmän gångtrafik under utkragande del av Forumhuset. Servitutet bedöms därför kunna upphävas. Eventuellt upphävande av servitutet sker genom lantmäteri-förrättning efter ansökan av fastighetsägare.

Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda

- Fastigheten Njord 8 får större byggrätt—ca 6 000 m².
- Fastigheten Njord 8 avstår mark till fastigheten Västerås 1:1.
- Njord 8 och Västerås 1:1 behöver ombildas för att de ska överensstämja med detaljplanens användningssätt. Ombildningen av dessa fastigheter beskrivs mer ingående i avsnittet Planens konsekvenser under rubriken Fastighetskonsekvenser, se sid 34-35.
- Officialservitet 1980K-1990/162.1 kan upphävas.
- Västerås kommun med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.
- Fastighetsägare har eventuellt rätt till ersättning, eftersom kommunen har infört i den aktuella detaljplanen bestämmelser om skydd (r och q) för kulturvärden och rivningsförbud. Reglerna för ersättning framkommer under rubrik *Fastighetskonsekvenser*.

Fastighetskonsekvenser beskrivs mer ingående under rubriken *Planens konsekvenser*, se sida 34.

Tekniska frågor

Parkering

Detaljplanen kommer att leda till ökat behov av parkeringsplatser. Dessa behov kan inte säkerställas inom kvartersmarken på grund av platsbrist. Behov av parkeringskapacitet behöver därför lösas med parkeringsköp i intilliggande anläggningar. Kapacitet finns i Punkt och även i andra kringliggande parkeringshus. Behovet på nya platser kan säkerställas genom parkeringsköp inom dessa anläggningar.

Utifrån Västerås stads parkeringsriktlinjer kommer den nya byggnationen generera fyra parkeringsplatser för rörelsehindrade. Två av dessa platser löses på kvartersmark (längs Munkgatan) genom *f₃ – Frihöjd över gata ska vara minst 3,35 meter och n - Endast parkering för rörelsehindrade tillåts*. De två resterande platserna kan vid bygglovshandtering eller behov lösas på den angränsande

korttidsparkeringen vid Munkgatan. Omvandlingen av platser för korttidsparkering sker i samverkan mellan fastighetsägaren och Västerås stad. Västerås stad behåller förfoganderätt över de två platser för rörelsehindrade som kan tillkomma på Munkgatan. *(ö- marken får inte förses med byggnadsverk. Endast cykelparkering och parkering för rörelsehindrade tillåts).*

Kollektivtrafik

Planen innebär inga större konsekvenser för kollektivtrafik inom området.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar, elledningar, fjärrvärme, fjärrkyla, tele, bredband finns framdraget redan till planområdet. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Anmälan och tillstånd

Fornlämningar

Fastigheten Njord 8 ligger inom fornlämningsområde för stadslager Västerås stad L2002:434. Markingrepp inom fornlämningsområde kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Kommunen/exploatören bör kontakta Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion i god tid innan eventuella ingrepp i marken för bedömning av eventuella arkeologiska åtgärder.

Förorenad mark

Om markföroreningar hittas ska Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Västerås stad kontaktas.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploatering, nödvändiga utredningar och andra åtgärder bekostas av exploatören. Kostnader för lantmäteriförrättning bekostas av fastighetsägare.

Avgifter

Planavgift tas ut i samband med samråds-, gransknings- och antagandebeslut, enligt avtal.

Vid bostadsbyggande kan det tillkomma anläggningsavgift för VA-nätet. För Njord 8 blir det tillkommande bostadsenhetsavgift för de tillkommande lägenheter samt BTA som räknas om till bostadsenheter enligt lista nedan.

Ytterligare avgift tillkommer om fastighetsägaren vill beställa ny servis eller göra en dimensionsändring av befintlig servis.

Anläggningsavgiften består av fyra parametrar som tillsammans speglar kostnad och nytta för anslutningen. De fyra avgiftsparametrarna är:

- Serviceavgift - avgift för att dra fram servisledningar till en fastighet. Avgiften betalas för en, två eller tre servisledningar avsedda för vatten, spillvatten och dagvatten.
- Förbindelsepunktsavgift - nyttorelaterad avgift som speglar den nytta fastigheten har av att bli ansluten till det kommunala ledningsnätet och få tillgång till VA-huvudmannens tjänster.
- Bostadsenhetsavgift - nyttorelaterad avgift där antalet bostadsenheter utgör ett mått på hur stor nytta fastigheten har av tillgången till VA-tjänsterna. Avgiften syftar även till fördelning av avgifter mellan fastigheter med få och många bostadsenheter. I de fall där fastigheten inte har lägenheter används bruttoarea (BTA) som bostadsenhet och 150 m² bedöms utgöra en bostadsenhet. Den totala bruttoarean divideras därmed med 150 m² för att få fram ett fiktivt antal bostadsenheter.
- Tomtyteavgift - Tomtyteavgiften speglar både kostnad och nytta. Huvudmannens kostnader ökar med ökande tomtstorlek då ledningsdragningen förbi fastigheten blir längre. Fastighetens yta påverkar även nyttan av omhändertagande av dagvatten från fastigheten samt nyttan av bortledning av dagvatten från lokalgatan utanför.

Planens konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och är en del av planhandlingarna. Där framgår att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG), 6 kap MB. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Planens genomförande strider inte mot mark- och vattenanvändningen i översiktsplanen. Detaljplanens genomförande strider inte heller mot de föreslagna lokala miljömålen och inte heller mot de långsiktiga miljömål som beslutats nationellt och regionalt.

Miljökonsekvenser

Natur och vattenområden

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

- Stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden, 3 kap MB.
- Stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet, 4 kap MB.

Konsekvenser för riksintresse för kulturmiljövården

Planen omfattas av riksintresset för kulturmiljövården, Västerås stad U24. Stadslandskap med stadsmiljöer präglade av medeltida strukturer, regleringen under 1600-talet, industrisamhällets stadsbyggande främst i form av industrimiljöer, bostadsområden och samhällsservice från ca 1880-tal -1940-tal, centrumområde som visar modernismens centrumomvandling från ca 1950-tal – 1970-tal samt av betydelsen som stiftsstad, skolstad och residensstad.

Hushållningsbestämmelserna i miljöbalken är utformade med avsikt att ge utrymme för avvägningar och möjligheter till att kunna bedöma vad som är lämpligast från

allmän synpunkt i enskilda fall för att åstadkomma sådan mark- och vattenanvändning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Detta gäller även bedömningar som rör bostadsbyggande och riksintresseområden. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning visar på en generell bostadsbrist i kommunen och att fler hyresrätter och bostadsrätter krävs. För få bostäder har byggts där efterfrågan finns, det vill säga i centrala och attraktiva lägen. I kommunens översiktsplan för Västerås stad är ett av de viktigaste målen att förtäta staden med centrala bostäder. Förtätning är dessutom ett föredömligt sätt att utöka stadskärnan ur ett hållbarhetsperspektiv. Fastigheten Njord 8 är en av få tomter kvar i Västerås centrala delar, som utifrån dessa aspekter är lämplig för exploatering för centrumnära bostäder och kontorslokaler.

I kommunernas planering av mark- och vattenanvändningen ska företräde ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

I samband med denna detaljplan har en kulturhistorisk bedömning tagits fram (*Antikvarisk konsekvensbedömning Hille Hus o Historia ab*). Bedömningen av granskningsförslaget är att riksintressets kulturhistoriska värden förblir oförändrade vid ett genomförande av planförslaget. Det resulterar i att förslaget får neutral påverkan på riksintresset. Landskapets läsbarhet, det vill säga möjligheterna att förstå och uppleva områdets riksintressanta kulturhistoriska sammanhang, förblir hög. De betydelsefulla objekt, karaktärsdrag, strukturer, funktioner och samband som legat till grund för utpekandet av riksintresset kommer att påverkas men endast marginellt. Bedömningar av särskild vikt: – Forum har inte bedömts vara en av de byggnader av särskild betydelse för riksintressets uttryck inom karaktärsområde 1 – Centrum. Därmed påverkas inget för riksintresset betydelsefullt objekt. – Planförslaget förhåller sig till samma struktur och skala som modernismens bebyggelse i centrala Västerås och kan betraktas som en del av den utveckling och successiva skalförskjutning som skett från uppförandet av Melkerkontoret och anläggandet av Aseatorget på 1960-talet till påbyggnaden av Punkt på 1990-talet. Förslaget tillför nya funktioner men behåller också de nuvarande. Därmed påverkas inte riksintressets karaktärsdrag, strukturer, funktioner och samband. – Den nya volymen skymmer inte någon byggnad eller vy som bedömts vara viktig för

riksintressets uttryck. Den kommer inte heller att medföra mer än en marginell förändring av stadens siluett.

	Förändring						
Områdets värden kommer att	förasias	förökas	förstärkas	förbli oförändrade	försvagas	förvarnas	försvinnas
Innebörd	förbättring			neutral påverkan	skada	påtaglig skada	
Förhållnings-sätt	Inspirera - stärka			Hänsyn	Hindra - lindra	Ej tillåtet	
	Berika			Bruka varsamt	Minimera skadan	Undvika skadan	

Genomförd bedömning av planförslaget enligt den matris som redovisas av Riksantikvarieämbetet i rapporten Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken – Handbok (2014-06-23).

Konsekvenser för miljökvalitetsnormer

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids, 5 kap MB.

Ekonomiska konsekvenser

Förtätning är ett sätt att skapa en mer hållbar stadsutveckling. En tätare stad anses av flera vara mer energieffektivt och leder till färre utsläpp eftersom invånarna bor närmare arbeten och lokal service, därmed är behovet av bil mindre. Istället främjas andra färdssätt såsom att gå, cykla eller färdas med kollektivtrafik.

Genom att bygga i redan exploaterade områden kan den befintliga infrastrukturen och servicen nyttjas bättre.

Tillgänglighet

Ombyggnation av Västerås Kongresshus påverkar inte möjligheter till en god tillgänglighet till bebyggelsen. Den nya bebyggelsen som föreslås har goda förutsättningar att anpassas ur tillgänglighetsperspektiv. Ombyggnation kommer att ske mestadels på den övre delen av byggnaden.

Markens tillgänglighet får anses vara god för personer med nedsatt rörelse- och

orienteringsförmåga. God tillgänglighet till byggnadens entréer säkerställs vid bygglovsgivningen utifrån befintliga gatuhöjder.

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg måste säkerställas.

Enligt Räddningstjänsten Mälardalen (RTMD), planområdet ska enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min enligt rekommenderade avstånd nedan.

- 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 ska avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt Boverkets byggregler inte överstiga 50 meter.
- Då byggnaden planeras ha en byggnadshöjd över 24 meter ska tillgången till släckvatten säkerställas med stigarledning i trapphus, detta enligt Boverkets byggregler. För byggnader med en byggnadshöjd över 40 meter ska stigarledningarna vara trycksatta.

Fastighetskonsekvenser

Genom förtätning av samhället kan även fler kontorslokaler skapas i anslutning till befintlig infrastruktur. Den nya detaljplanen kommer förutom bostäder (B₁) och konserthus (R) även att tillåta användning centrum (C) där kontorslokaler får byggas.

Fastighetskonsekvenser för aktuell detaljplan blir följande:

- En del av allmän platsmark för lokalgata kommer att övergå till kvartersmark för centrumändamål, se figur A.
- En del av kvartersmark (konferens, konsertlokaler, kontor och restaurang) kommer att övergå till allmän platsmark för huvudgata, se figur B.
- Officialservitut 1980K-1990/162.1 kan upphävas, se figur C under rubrik *Fastighetsreglering* s 35.
- Konsekvenser för fastighetsägare av införande av skyddsbestämmelserna *q* och *r* i denna detaljplan: ”Om kommunen använder bestämmelser om skydd av

kulturvärden kan den som äger en fastighet som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.”³ Markanvändning kommer inte att avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten Njord 8, eftersom detaljplanen medger så pass mycket byggrätter.

Fastighetsreglering

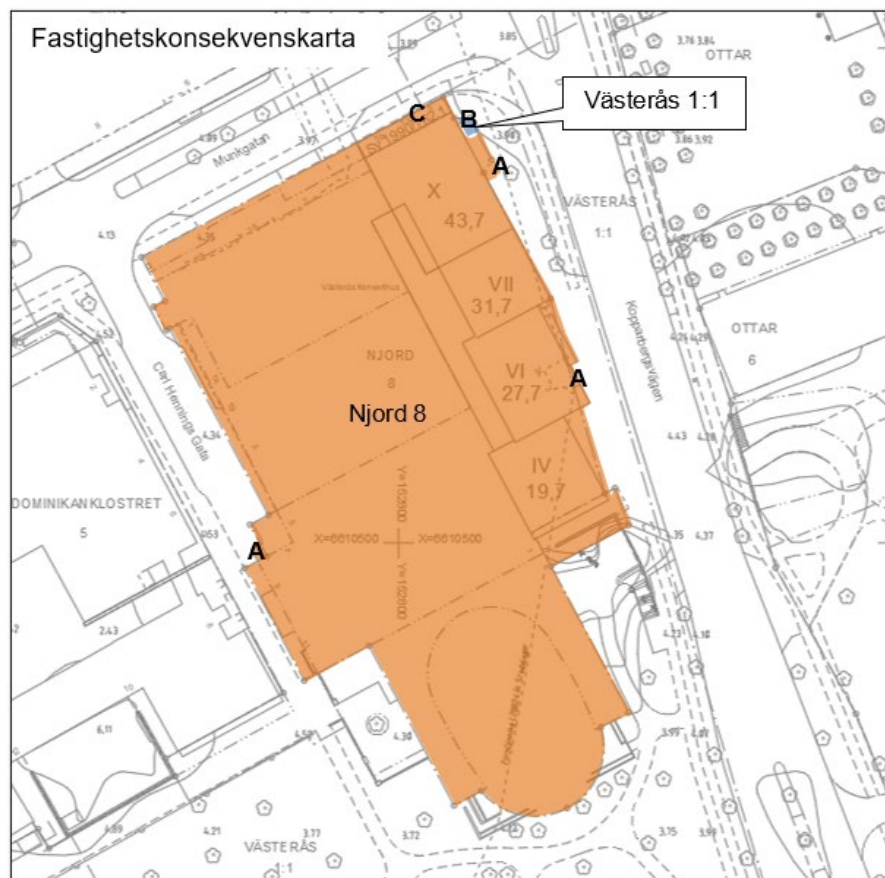
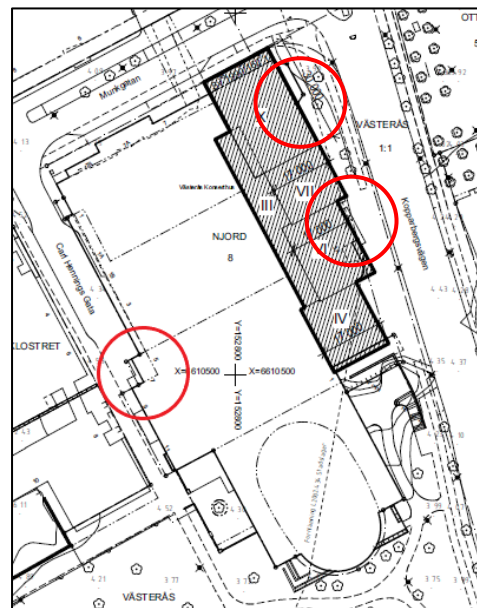
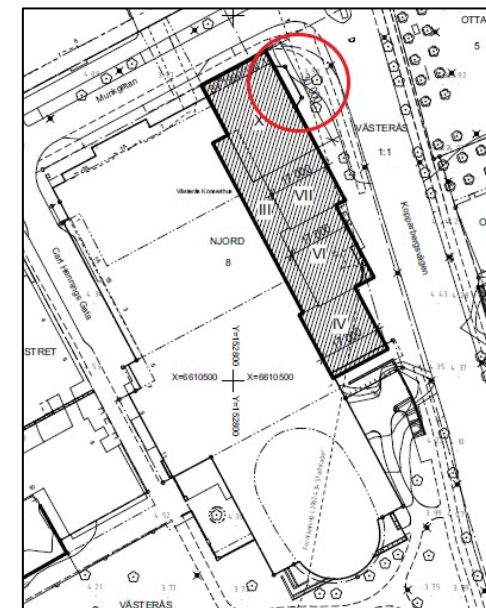


Illustration visar förslag på fastigheter efter fastighetsreglering.

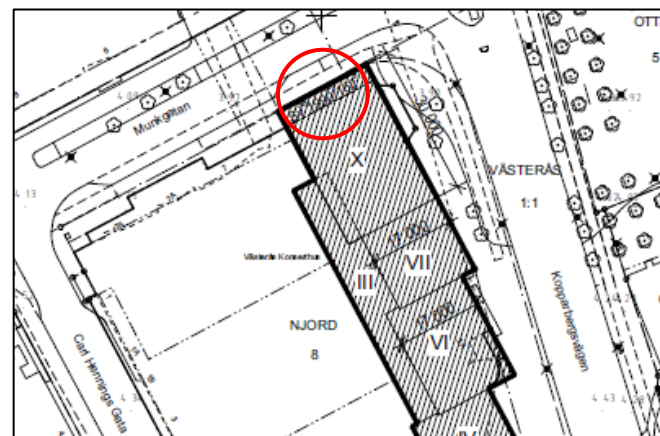
³ Skydd av kulturvärden - PBL kunskapsbanken - Boverket



Figur A, visar del av Västerås 1:1 som regleras till Njord 8.



Figur B, visar delar av Njord 8 som regleras till Västerås 1:1.



Figur C, visar officialservitut 1980K -1990/162.1

Förutsättningar

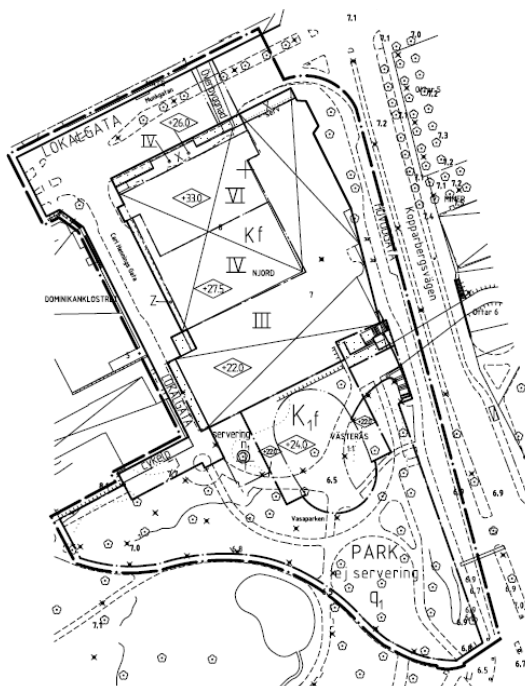
Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Detaljplanen ligger inom område som utgör riksintresse för kulturmiljövård (Västerås U 24) enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (MB).

Översiktliga planer

Förslaget är i överensstämmelse med Västerås Översiktsplan 2026 (revidering antagen 2017) och det är framför allt följande strategier för en hållbar utveckling som är tillämpbara; Levande innerstad, Kreativt näringslivsklimat, Balanserad komplettering och Kollektivtrafiknätet som ryggrad.



Gällande detaljplan, dp 1444 J

Fastighet	Figur	Fastighetsreglering
NJORD 8	1	En del av Västerås 1:1 (ca 6 m ²) kan genom fastighetsreglering överföras till Njord 8. <u>Njord 8 efter fastighetsreglering:</u> Totalyta: ca 8236 m ² . Utfart sker till Carl Hennings gata/Munkgatan.
VÄSTERÅS 1:1	2	Delar av Njord 8 (ca 30 m ²) kan genom fastighetsreglering överföras till fastighet Västerås 1:1.
Officialservitut 1980K-1990/162.1	3	Upphävande av servitut.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Inom planområdet gäller detaljplan dp 1444 J, antagen 2001-03-29.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2020-11-10 tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Samråd om miljöpåverkan har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Platsanalys

Planområdet ligger mycket centralt i Västerås centrum. Många viktiga målpunkter kring handel, tjänster och myndigheter i centrum ligger på tillgängligt avstånd från kvarteret. Centralstationen, som utgör en viktig nod i transportsystemet, finns strax söder om kvarteret med endast några minuters gångavstånd.

Kvarteret Njord byggnaden möter tre helt olika stadsrum. Den relativt trånga och måttligt trafikerade Munkgatan i norr.

I öster Kopperbergsvägen som är en starkt trafikerad gata. En av stadens viktigare pulsådror vad gäller trafik och kommunikation. Dessutom här vid Kopperbergsvägen möter den nya byggnaden två helt olika rumsbildningar i sig.

Sedan den södra delen som domineras av de stora gröna parkytorna på respektive sida av gatan och i norra delen ett mycket storskaligt rum som består av Melkertorget med omgivande gator. Denna del av staden saknar intimitet och stöd av utåtagerande verksamheter från omgivande byggnader.

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelsen består av storskaliga kontors- och parkeringsytor (Punkt parkeringshus, markparkering på ASEA torget). Planområdet gränsar även till ASEA torget. Det finns en del kommersiella verksamheter på torgets norra sidan.

Kulturmiljö

Kvarteret Njord 8 ligger inom område som utgör riksintresse för kulturmiljövård (Västerås U 24) dock är Forum byggnaden inte utpekad som särskild värdefull.

Uttryck: (utan inbördes ordning) Centrumområde med enhetlig modernistisk bebyggelse från 1950–1970-talen, konstnärlig utsmyckning inom och intill byggnaderna, stora varuhus med gallerior och parkeringshus som en del av det modernistiska idealet samt trafikseparering med tunnelsystem under centrumkärnan som gett möjlighet till torgbildningar för folkliv och kulturarenor. Modernistiska offentliga och kontorsbyggnader av hög arkitektonisk kvalitet så som Melkerkontoret med dess enhetliga och modernistiska glasfasad, Västerås stadshus med strama stenfasader och karaktäristiskt klocktorn, Västerås stadsbibliotek med tegelfasader och mosaikkonst samt polishuset med dess repetitiva betongfasader.

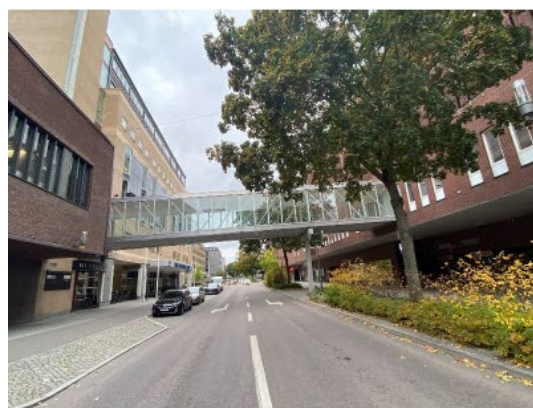
Västerås Kongresshus består av tre olika byggnader uppförda vid olika tidsepoker. Inför Västerås 1000-årsjubileum uppfördes Kongresshuset efter ritningar av Bertil Håkansson, HJS Arkitektkontor, Maurica Holland var ansvarig inredningsarkitekt. 1999 införlivades den intilliggande äldre konferensanläggningen ABB Forum byggd 1969, ritad av Tengboms arkitekter. Konferensbyggnaden inrymmer 40-talet salar och rum, evenemangshall och restauranger. Den stora salen rymmer 1 007 personer.



Foto: Västerås stad. Njord 8, fasader längs Kopparbergsvägen i dagsläget.



*Evenemangshallen
från 1969.*



*Gångbro som binder
samman
Kongresscentrat med
Gallerian.*



*Korsningen
Kopparlundsgatan/
Munkgatan.*



*Kongresscentrat
uppfördes 1990, fasad
mot Munkgatan.*



Vy från Munkagatan.



*Fasad mot Carl
Henningsgatan.*

Fornlämningar

Fastigheten Njord 8 ligger inom fornlämningsområde för stadslager Västerås stad L2002:434. Markingrepp inom fornlämningsområde kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Kommunen/exploatören bör kontakta Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion i god tid innan eventuella ingrepp i marken för bedömning av eventuella arkeologiska åtgärder.

Skyddsrum

Det finns ett skyddsrum vid Västerås Kongresshuset på fastigheten Njord 8.

Mark och vatten

Naturmiljö

Det finns fyra lövträd planterade i rad längs Kopparbergsvägen. Dessa träd bedöms inte omfattas av biotopskyddsbestämmelserna.

Park och lek

Inom planområdet finns det inga gröna ytor. Vasaparken ligger i direkt anslutning till planområdet.

Torg

Det finns inga torg inom planområdet idag dock ligger ASEA torget i direkt anslutning till fastigheten på andra sidan Kopparbergsvägen.

Tillgänglighet

Trafik från omkringliggande vägar genererar buller som bidrar till en sämre ljudmiljö vilket kan påverka personer med nedsatt syn och olika typer av hörselproblem negativt. Det finns även besvärliga nivåskillnader mellan Forum huset och gatan, samt invändigt mellan Forumhuset och ACC.

Trygghet

Planområdet är centralt beläget och angränsande gator och torg är vältrafikerade av gående, cyklister och bilburna personer under vissa perioder. Kvarteret i sig kan

upplevas som väldigt instängd eftersom nuvarande Forum byggnaden inte har starka kopplingar till gaturummet med sina stängda, tegelfasader med få öppningar. Gaturummet längs båda Kopparbergsvägen och Munkgatan i anslutning till Njord 8 är idag inte aktiverat eftersom det saknas tydliga besöksmål inom största delarna av kvarteret. Under kvällstid blir detta särskilt problematiskt eftersom platsen kan upplevas som obefolkad, mörk och otrygg.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består marken av lera.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Dagvatten och översvämningsrisk undersöks genom en dagvattenutredning på planförslaget. Läs sammanfattning av utredning under rubriken Planförslag> Dagvatten och översvämning.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

Området omges av ett trafikerat vägnät med mycket busstrafik. Kopparbergsvägen är fyrfältig förbi området och är utförd med trafiksignaler i korsningspunkterna för att reglera trafik och stora gångtrafikströmmar.

Munkgatan är en tvärgata till Kopparbergsvägen i norra änden av kvarteret. Gatan är också belastad av mycket busstrafik samtidigt som det är in- och utfartspunkt till det stora parkeringshuset Punkt.

Carl Hennings gata är en återvändsgata på västra sidan av kvarteret med en del funktioner som rör angöring och godshantering för omkringliggande verksamheter.

Parkering och angöring

I dagsläget finns en del spridda platser med möjligheter att parkera sin cykel i anslutning till kvarteret. I direkt anslutning till kvarteret finns ett parkeringshus (Punkt) med ca 1450 p-platser. Parkeringshuset har en koppling till kvarteret Njord via en inbyggd gångpassage över Munkgatan.

Det finns idag en stor överkapacitet i Punkt. Vid inventering under en vardag i vecka 42 var 515 av 1450 platser belagda och en allmän uppfattning är att de stora parkeringshusen i närheten av Njord har relativt låg beläggning.

Hantering av gods sker i första hand från Carl Hennings gata men även från Munkgatan. Räddningstjänsten har god tillgänglighet till fastigheten.

Kollektivtrafik

Kvarteret har en mycket god kollektivtrafikförsörjning eftersom de flesta av stadens busslinjer passerar direkt utanför området. Stadsbusslinjerna nr 1–6, 11 och 21 passerar utmed både Kopparbergsvägen och Munkgatan.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar, elledningar, fjärrvärme, tele, bredband finns framdraget till planområdet.

Risker och störningar

Trafikbuller

Trafik längs omkringliggande bilvägar medför att en trafikbullerutredning måste göras på planförslaget. Läs sammanfattning av utredning under rubriken Planförslag> Risker och störningar> Trafikbuller.

Luftföroreningar

Trafikens påverkan på luftkvalitet har utretts i planförslaget. Läs sammanfattning av utredning under rubriken Planförslag> Risker och störningar> Luftföroreningar.

Skred och ras

Enligt Västerås kartportal finns risk för ras och skred i planområdets sydöstra hörn, främst längst Kopparbergsvägen.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns på platsen.

Radon

Mätningar av radonvärden i närområdet visar generellt på årsmedelvärde under 200 Bq/m³. Området bedöms således inte vara inom radonriskområde.

Flyghinder

I samband med detaljplaneläggning har en flyghinderanalys tagits fram för aktuell fastighet; Njord 8. Läs sammanfattning av flyghinderanalys under rubriken Planförslag> Risker och störningar> Flyghinder.