



DETALJPLAN FÖR OMRÅDE VÄSTER HACKSTA, VÄSTERÅS.

2007-10-10

Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning
Samrådsredogörelse Tjänsteutlåtande

Stadsbyggnadskontoret, Västerås stad
Genomförandebeskrivning Planillustration MKB



Handläggare
Arkitekt Lars E Persson
Tel 021-39 17 58

Detaljplan för område VÄSTER HACKSTA, Västerås.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med beteckningar och bestämmelser.
- Denna beskrivning med tillhörande illustration.
- Genomförandebeskrivning.
- Miljökonsekvensbeskrivning. Särskild handling.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att anordna ett välbeläget industriområde där verksamheter som kan innebära störningar för omgivningen och med behov av goda transportvägar kan etableras. I detta sammanhang kan framhållas att ett välbeläget industriområde med möjligheter att etablera störande verksamheter är en resurs av stort samhällsekonomiskt värde, som bör nyttjas för sitt kvalificerade ändamål. I planen preciseras krav på skyddszoner och skyddsplanteringar med hänsyn dels till närliggande område av stort kulturhistoriskt värde samt befintlig – Skälby och Bäckby - och planerad – söder om Lundby kyrka - bostadsbebyggelse och dels till kravet att förorenat dag- och ytvatten inte får nå fram till Mälaren.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan och är förenlig med en god hushållning av markresurserna enligt 3 kap. miljöbalken. Området utgörs idag av högproduktiv jordbruksmark som i och med denna detaljplan kommer att tas i anspråk för annat ändamål – industri- och lagerändamål. Detta är förenligt med översiktsplan för Johannisbergsområdet, Öp 39, som godkändes av kommunfullmäktige den 28 oktober 1993. Avsedd markanvändning är, enligt översiktsplanen, bebyggelseområde innehållande såväl arbetsområden som bostäder. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande över översiktsplanen den 28 maj 1993 konstaterat att föreslaget markutnyttjande är förenligt med riksintresset. Markanvändningen – industriändamål – tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse att ge möjlighet till etablering av nya arbetsplatser. Området ligger i en del av staden som har goda transportförutsättningar – överordnat vägnät/järnväg/rangerbangård/kombiterminal/hamn - och där tillräckliga skyddszoner gentemot befintliga bostadsområden och bebyggelsemiljöer av stort kulturhistoriskt värde samt befintlig och planerad bostadsbebyggelse kan säkerställas.

PLANDATA

Läge



Översikt

Området, markerat på vidstående karta, ligger söder om stadsdelen Skälby samt Mäljarbanan/Köpingsvägen och väster om ICA:s lagerterminal i sydvästra delen av Västerås.

Areal

Planområdet omfattar ca 130 hektar.

Markägare

Med undantag för Lillängen 1 och Krista 1 ägs all mark inom planområdet av Västerås stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller översiktsplan för Johannisberg, Öp 39, godkänd av kommunfullmäktige den 28 oktober 1993. Området anges som "arbetsområde" respektive "bebyggelseområde".

Riksintressen

Samtliga spår som krävs för hamnens riksintressefunktion är av riksintresse för sjöfarten, vilket gäller både de spår som krävs för terminalhantering och för anslutning till Mäljarbanans huvudspår. Där kombiterminalen vid Hacksta ansluter till Mäljarbanan bör ett utdragsspår möjliggöra hantering av ett 750 m långt tåg. Utdragsspår samt växel till detta ingår i riksintresset Västerås hamn. Den mark som i detaljplanen reserverats för utbyggnad av Mäljarbanan med ytterligare två spår räcker för att rymma ett utdragsspår av den längd som krävs.

Detaljplaner

Området är i sin helhet detaljplanlagt. För planområdet gäller detaljplan för Hacksta, Dp 1517K, laga kraft den 11 februari 2004 och detaljplan för Lillängen 1 m m, Dp 1586J, laga kraft 28 september 2005. I planområdets östra del berörs detaljplan för del av Hacksta industriområde, Dp 1058J, antagen den 7 juni 1988, och stadsplan för Hacksta industriområde, SPL 592L, fastställd den 10 februari 1972.

Planprogram

Särskilt planprogram har inte upprättats då föreslagen markanvändningen inte förändras i förhållande till formellt gällande markanvändning inom planområdet.

Miljökonsekvensbeskrivning

Särskild miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av SWECO VIAK 2007-04-17.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden gav den 19 september 2006 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplaner för berört område.



Vy över planområdet med Krista gård i bakgrunden, utanför planområdet.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Planens genomförande kommer att innebära påverkan på miljön, då de byggrätter och de verksamheter som planen medger kan medföra stor omgivningspåverkan. Planens genomförande bedöms därför ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför enligt kraven i plan- och bygglagens 5 kap 18§.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt stor, genom att projektets storlek och fysiska omfattning inte är begränsat till planområdet. Planförslaget bedöms påverka naturområde med skyddsstatus och bedöms även påverka speciella särdrag i naturen och kulturarvet. Planens genomförande innebär att risk för människors hälsa och miljön kan föreligga. Planens genomförande bedöms däremot inte leda till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I gällande översiktsplan – Översiktsplan för utveckling av Västerås tätort, ÖP 54 – ingår det aktuella planområdet i ett större utredningsområde och redovisas som ”nytt verksamhetsområde”.

Det aktuella området ingår också i pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Sjöheden – Hacksta mm., Öp 59. I översiktsplanen skall bl.a. överordnat vägnät och markanvändning – till övervägande del verksamheter - för området i sin helhet klarläggas.

Natur/Landskap

Området kan karakteriseras som ett storskaligt jordbrukslandskap med skogsklädda moränryggar i nord-sydlig riktning och åkerholmar. I planområdets nordvästra del finns rester av den äldsta Köpingsvägen, som troligen har varit en del av den gamla Eriksgatan.

Sydväst om den f d gården Lilla Ösby – idag mottagningsstation för el – finns en ca 250 m lång impedimentsträng med dike som är spår av en fägata, som var i bruk på 1700-talet, senare omvandlad till väg som togs ur bruk omkring 1900.



Ett av områdets stora diken.

Planområdets västra del ingår i området ”Dingtuna – Lundby kyrkbyar”, vilket är klassat som miljöhänsynsområde i Västerås kulturminnesvårdsprogram från 1987. Del av planområdet ingår även i området ”Dingtuna – Lundby” i Länsstyrelsens bevarandeprogram ”Odlingsskapskaps natur- och kulturvärden.” Området bedöms ha störst betydelse ur bevarandesynpunkt för kulturmiljövården samt mycket högt bevarandevärde för naturvärden.

I sydöstra delen av planområdet finns hagmarker och en värdefull åkerholme som sträcker sig utanför planområdet. Del av hagmarken ingår i planområdet och har planbestämmelsen *forn* = fornlämningsområde som inte får bebyggas eller i övrigt påverkas av byggnadsåtgärder.

Topografi

Marken inom planområdet sluttar mycket svagt mot öster, med en högsta marknivå på ca 19 m i nordvästra delen till strax under 14 m i områdets östra del.

Vegetation

Planområdet är i huvudsak åkermark. Ett markant inslag är en allé som diagonalar i områdets västra del. Allén leder från Saltängsvägen fram till två rivna gårdar som omgivna av lövträd legat i norra delen av planområdet, omedelbart söder om Mälarsebanan. I området finns också ett fåtal mindre åkerholmar. Centralt i området finns en trädklädd höjd. Påtagliga landskapselement är också de stora diken.

Allén, åkerholmarna och dikesrenarna är skyddade biotoper enligt Miljöbalken 7 kap 11 § och Förordningen om områdesskydd SFS 1998:1252.

Länsstyrelsen gav i ett beslut den 3 juli 2003 dispens från biotopskyddet för igenläggning av öppna diken och borttagande av åkerholmar i syfte att anlägga nytt industriområde. Allén ska dock bevaras.

Länsstyrelsen har i ett beslut den 3 juli 2003 upphävt strandskyddet för diken inom området.



Akerholme med Lundby kyrka i bakgrunden.

Söder om planområdet ligger Lundby kyrkby. Lundby kyrka, vars äldsta delar kan dateras till 1100-talet, samt prästgård och skolhus är utpekade som ett område av särskilt värde i kulturminnesvårdsprogram från 1987.

Befintlig bebyggelse

Söder om nuvarande Saltängsvägen finns två anläggningar för livsmedelsproduktion och en mottagningsstation för högspänd el.

I övrigt är planområdet obebyggt.

Fornlämningar

I juni 2003 genomförde Västmanlands läns museum en särskild utredning som syftade till att fastställa om det fanns fasta fornlämningar inom planområdet. I utredningen konstaterades att det fanns fyra tidigare inte kända boplatzlämningar inom planområdets västra del.

Ytterligare antikvariska åtgärder i form av förundersökning genomfördes under år 2004. Vid förundersökningen konstaterades omfattande fornlämningsområden som visade en kontinuitet över 1 000 år med spår av bosättningar mellan åren 500 f Kr – 500 e Kr, dvs. äldre järnålder.

Området slutundersöktes under år 2005. Resultatet av undersökningen har ännu inte redovisats.



Karta över planområdet med fornlämningsområden.

I planområdets sydöstra och nordvästra del finns kända fornlämningsområden som omfattar boplatser och möjligt gravfält. Fornlämningsområdet har en utsträckning utanför planområdet. Området ska förundersökas innan ytterligare åtgärder vidtas. Inom kvartersmark i sydöst och inom skyddsområde i nordväst har områdena getts planbestämmelsen *forn* där KML:s bestämmelser om skydd för fornlämning gäller. Detta innebär bl a att det fordras tillstånd från Länsstyrelsen att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, planering eller på annat sätt ändra eller skada fornlämningen. Området får inte bebyggas eller förändras på sådant sätt att fornlämning påverkas eller skadas.

Planbestämmelse: forn = samrådsområde för fast fornlämning.

Markanvändning

Området används idag huvudsakligen för jordbruksändamål, med undantag för Krista 1 och Lillängen 1 där det finns livsmedelsindustri.

Geoteknik

Området utgörs av åkermark fränsett några mindre moränryggar och åkerholmar. Inom moränkullarna består jorden av morän, eventuellt täckt av ett tunt lager torrskorplera. Moränen vilar direkt på berg. Inom resterande del av planområdet utgörs jorden av lera på morän på berg. Leran är lös under en torrskorpa som i allmänhet är 0.8 – 1.2 m tjock. Leran har största mäktigheten inom två relativt smala djupzoner där lerdjupet uppgår till 8 – 10 m. Dessutom finns ett område med ca 9 m lerdjup mellan dessa djupzoner i områdets södra del. Mellan djupzonerna finns ett relativt stort sammanhängande område med förhållandevis stor del morän i dagen och med lerdjup på 2.4 – 5.0 m. I samband med detaljprojektering av byggnader skall detaljerade grundundersökningar genomföras.

Geotekniska undersökningar skall genomföras i området och utgöra underlag för projektering av såväl industritomter som nya gator inom och i anslutning till planområdet samt eventuellt tillkommande spår söder om Mälarbanan med anledning av områdets sättningssäkerhet och för att förhindra en avsänkning av grundvattnet med sättningar som följd.

Dagvatten

Planområdet korsas av öppna diken som avvattnar ett avrinningsområde på ca 715 ha. Största delen av avvattningsområdet ligger utanför och söder om planområdet.

Planområdet ligger inom ett område där möjligheten att infiltrera dagvatten i mark är begränsad och varierar stort över året. Här finns också betydande områden där infiltration av dagvatten inte är möjlig. För avledning av ytvatten finns stora, öppna diken i planområdet.

Förorenad mark

Planområdet omfattar mark som sedan lång tid tillbaka i huvudsak har varit jordbruksmark. Omedelbart söder om Mälarbanan har det funnits tre mindre jordbruksfastigheter med bostadshus och gårdsbyggnader. Industriell verksamhet har, enligt tillgängliga källor, inte bedrivits inom området.

Inom planområdet bedöms det, mot den bakgrunden, därför inte finnas förorenad mark.

Övrigt

El

I östra delen korsas området av två högspänningsledningar – 130 respektive 220 kV. I västra delen av planområdet finns luftledningar på 20 kV. I öst-västlig riktning finns två elkablar, 10 kV, i mark mellan nuvarande Saltängsvägen och mottagningsstationen. Centralt i området finns en mottagningsstation med en 130 kV-ledning från söder.

Tele

Större telekablar och optokablar finns i östra delen av planområdet. En telekabel finns dessutom i allén från järnvägsområdet till mottagningsstationen vid Lilla Ösby.

PLANFÖRSLAG

FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

Arbetsområde för verksamheter som dels innebär *vissa* risker och dels innebär *betydande* risker för miljöpåverkan och störningar såväl inom som utom området.

I det förra fallet rör det sig om verksamheter som inryms i det som betecknas som ”vanliga” industriområden med egen trafikförsörjning och egen infrastruktur och som kan innehålla en mångfald verksamheter, som exempelvis livsmedelsindustri, tryckeri, plastindustri, betongindustri, verkstadsindustri m.fl. Oftast är trafikbuller dimensionerande. Här kan förekomma störningar som t ex utsläpp, lukt eller buller. Riktvärde för skyddsavstånd är minst 200 m till närmast liggande bostadshus.

I det senare fallet – *betydande risker* - rör det sig om verksamheter med krav på större skyddsavstånd på grund av t ex betydande risker för lukt, stoft eller processbuller. Verksamheterna bör ha direkt anslutning till större trafikleder. Riktvärde för skyddsavstånd är minst 500 m till närmast liggande bostadshus. Exempel på verksamheter som kan etableras inom den här delen av området är verkstadsindustri av mycket varierande art och storlek som innebär någon form av vidarebearbetning av metaller. En annan typ av verksamhet kan vara omlastningscentraler för gods och godshantering eller lagercentraler. Här förekommer fordonstrafik som kan vara omfattande såväl tidigt som sent och även nattetid. Denna trafik ger avgasutsläpp och buller, ljus från bilstrålkastare kan också vara störande. Spill av drivmedel och oljor kan leda till förorening av mark.

Föreslagna planbestämmelser är J_1 = Industri och lager med skyddsavstånd 200 m samt J_2 = Industri och lager med skyddsavstånd 500 m.

Inom områden som betecknas med J₁ och J₂ är kontorslokaler tillhörande respektive verksamhet tillåtna.

I norra delen av planområdet kan funktioner som kontor, service till företag i inom och utom området o dyl. vara lämpliga.

Planbestämmelse K = kontor.

I östra delen av planområdet ges detaljplanen en utformning som medger att befintliga byggnader norr om nuvarande Saltängsvägen kan byggas till.

Gestaltning av landskapsrum

I den här delen av Västerås har under de senaste decennierna nya storskaliga byggnadskomplex vuxit upp och alltmer kommit att dominera över det flacka jordbrukslandskapet – storskaligt jordbruk ersätts successivt av storskalig varu- och godshantering i gigantiska byggnadskomplex. Andra framträdande element i det flacka, öppna landskapet är också kraftvärmeverkets anläggningar vid Djuphamnen.



Vy över planområdet från väster.

Inom planområdet finns ett fåtal landskapselement som bryter den stora skalan och som är rumsbildande – en allé, några åkerholmar samt en trädklädd mindre höjd där gården Lilla Ösby legat. Det är viktigt att ha kvar och även komplettera landskapselementen för att bryta och balansera de storskaliga byggnadsstrukturerna i landskapsrummet, inte minst för att ge de som arbetar i eller besöker området en tilltalande miljö.

Söder om planområdet möter ett kulturlandskap av en helt annan småskalig karaktär med moränhöjder och skogsbyn.

För att dela upp området i mindre och överblickbara landskapsrum skall den befintliga allén behållas och förstärkas, gårdstomten Lilla Ösby kompletteras med ytterligare lövträd. Åkerholmarna skall bevaras och skyddas genom planbestämmelser. Dessutom skall planterade skyddsområden med nya diken för dag- och ytvatten kombinerade med system för fördröjning och infiltration av dagvatten anläggas dels

mellan Mälarbanan och industriområdet och dels i södra delen av planområdet. Områdets huvudgator och vägar skall planteras med trädrader.

En medveten och väl utformad landskapsgestaltning inom såväl skyddsområden som de enskilda fastigheterna kan ge området kvaliteter som balanserar områdets storskaliga byggnader och storskaliga struktur. Inspiration kan hämtas från de långsträckta moränkullarna inom och i anslutning till planområdet.

Den befintliga allén mellan Hackstavägen och Mälarbanan skall bevaras, förstärkas och skyddas vid utbyggnaden av området.

Skyddsbestämmelse: allé₂ = Allén ska bevaras.



Vy mot planområdet från Lundby kyrka.

Landskapsbild

Planområdet avgränsas så att den gröna skyddszonen ges en naturlig form med inslag av ”nya åkerholmar/skogsdungar” respektive naturlig anslutning till befintliga skogsdungar. Terrängmodelleringen bör utföras med områdets landskapselement, de låga höjdsträckningarna med träd och åkerholmarna, som förebild för att uppnå ett så naturligt uttryck som möjligt. Målet är att uppnå en så estetiskt tilltalande och upplevelserik utformning av de ”nya” landskapsrummen som möjligt. Växterna i skyddszonen bör överensstämma med i området förekommande arter. Varierande brynzoner bör skapas.

I västra delen av planområdet skall en allé planteras utmed Söderleden för att dels avgränsa planområdet och dels i någon mån stärka en biologisk spridningsväg i nord-sydlig riktning. *Planbestämmelse allé₁ = Planterade träd i två rader.*

Bebyggelseområden

Gestaltungsprincip

Planområdet har ett storskaligt uttryck och karaktär. Verksamhetens karaktär och art bedöms bli sådan att det blir fråga om stora och dominerande byggnadsvolymer, som blir än mer framträdande i det öppna och flacka landskapet. Detta förhållande bör vara ledande både vid gestaltning av byggnaderna som sådana och vid placeringen av byggnaderna i landskapsrummet. Huvudbyggnader bör placeras mot gata med uppställnings- och rangerytor bakom huvudbyggnad. Generellt bör byggnaderna hållas i en ljus färgskala med markerad uppdelning på volymer eller väl valda accenter som kan utföras i en komplementär färgton, gärna med horisontell indelning.

Upplag, uppställningsplatser, rangerytor m m kan lätt ge ett kaotiskt intryck om de inte grupperas och utformas med målet om en tilltalande helhetsmiljö. Den här typen

av ytor bör ramas in av växtlighet, plank o dyl. för att bidra till en tilltalande helhet och ett verksamhetsområde med estetiska värden.

Planområdet och dess byggnader, upplag, mm exponeras i norra delen mot Mälarbanan och kommer därför att ses av många. Området är en viktig infart till Västerås och utformningen av området och dess bebyggelse är betydelsefull för hur staden presenteras och uppfattas. Planområdet med de storskaliga byggnaderna kommer även att exponeras mot det öppna landskapsrummet söder om planområdet samt den kulturhistoriskt värdefulla miljön vid Lundby kyrka.

Höga krav ställs därför på hur området i sin helhet utformas, krav som gäller såväl för allmän som enskild mark. Byggnaderna ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan i området. Särskilda krav på utformning av byggnader, upplag, rangerytor och tomt kommer därför att ställas vid prövning av bygglov inom området.

Byggnadsutformning/byggnadshöjder/skyltar/belysning

Inom områdena norr om Hackstavägen/Kristagatan kan det antas att verksamheterna blir av den arten att delar av byggnaderna kräver en byggnadshöjd som överskrider den generella högsta byggnadshöjden på 16.0 m. Denna del kan på nuvarande stadium inte preciseras på mark varför en generell bestämmelse om högsta byggnadshöjd på 35.0 m föreslås för del av respektive fastighet.

Planbestämmelse: v = Högsta tillåten byggnadshöjd är 35.0 m inom maximalt 20 % av fastighetens yta.

I övrigt föreslås en generell största byggnadshöjd på 16.0 m inom planområdet, med undantag för södra delen av kv Lillängen där 30.0 m är största byggnadshöjd.

Områdets tomter ska vara pryddlig och välordnade för att ge ett tilltalande intryck gentemot omgivningen, upplag och liknande tillåts därför inte inom mark som inte får bebyggas. Detta är särskilt angeläget för de tomter som vetter mot bostadsbebyggelse i omgivningen.

För att undvika störningar och oönskade effekter av stark belysning, i synnerhet mot bostadsområden norr om Köpingsvägen föreskrivs att skyltar och belysning ska placeras under taklinje.

Planbestämmelser: ej upplag = Marken får inte användas för upplag.

f = Skyltar och belysning på fasaderna skall placeras under taklinje.

Del av nuvarande Saltängsvägen – norr om kv Lillängen – ska överföras till kvartersmark för att uppfylla verksamhetskrav på ett direkt samband mellan kvarteren Saltängen och Lillängen.

Aktiviteterna inom området bedöms bli av den arten att verksamhet bedrivs under stor del av dygnet, även under dygnets mörka timmar. För att minimera störande ljus o likn bör belysningsmaster och annan belysning utformas och riktas på sådant att belysningen faller inom aktuell tomt.

Planbestämmelse: Åtgärder ska vidtas så att besvärande ljus från verksamheter inte når bostadsbebyggelse utanför planområdet.

Friytor

Centralt i området, direkt norr om mottagningsstationen för el, finns en trädbevuxen kulle. Kullen skall bevaras och utvecklas till en naturpark. Transporter till och från mottagningsstationen är tillåtna.

Planbestämmelse NATUR = Naturpark.

Inom området finns ett fåtal åkerholmar som i huvudsak skall bevaras inom kvartersmark. Åkerholmarna kan utvecklas som betydelsefulla delar av de friytor som anläggs inom verksamhetstomterna.

Planbestämmelse: n_2 = Befintlig vegetation skall bevaras.

För de fall verksamheten inom respektive fastighet uppenbart försvåras och åkerholmar inte kan bevaras inom kvartersmark, skall friytor av god kvalitet anläggas inom respektive fastighet. Friytor ska redovisas i samband med bygglov.

Vid anläggning av friytor kan även fördröjningsmagasin för dagvatten och jordmassor med fördel kunna användas till att skapa attraktiva friytor för dem som kommer att vara verksamma inom området.

Inom planområdet bedöms överskott av jordmassor komma att uppstå vid utbyggnad av såväl områdets gator, vägar och ledningar som av verksamheter inom området. Massbalans inom området kan uppnås genom att jordmassorna används vid utformning av skyddszoner och planteringar inom planområdet.

Övrigt

Förutsättningar för räddningsingripande

– Framkörningstider

Området är avsett för industriell verksamhet vilket innebär att räddningsstyrkans framkörningstid inte får överskrida åtta minuter. Maximal insatstid kan uppfyllas när Västerleden mellan E 18 och Köpingsvägen färdigställts.

– Brandvattenförsörjning

För att inte inskränka områdets flexibilitet för typ av verksamheter skall området brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet på 2400 l/min.

Yt- och grundvatten

Föreslagna skyddszoner skall utformas så att maximal reducering, rening och fördröjning av dagvattnet uppnås.

I samband med projektering av Kristagatan och Mälarbanan ska utredningar genomföras för att fastställa grundvattennivån i området samt vilka åtgärder som bör vidtas för att skydda grundvattnet mot föroreningar från vägytvattnet och eventuell olycka med farligt gods. Skydd av ytvatten ska även beaktas i samband med olycka med farligt gods.

Undersökningar av grundvattennivån i området har även betydelse för grundläggning av byggnader i planområdet och för att förhindra en sänkning av grundvattnet med sättningar som följd.

Risakanalys

Mälarbanan används för transporter av farligt gods. Riskanalyser som beaktar detta skall genomföras vid etableringar inom en zon på 100m från järnvägsområdet. Risk-

analys skall redovisas senast i samband med bygglovprövning och krav på riskanalys skall anges vid markupplåtelseavtal.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Hackstavägen och den anslutande Söderleden är områdets huvudgator. Till Hackstavägen ansluts befintliga och planerade industrigator och vägar. Centralt i planområdet har ett reservat för ny anslutning till bl. a. hamnen angetts. Den nya leden till hamnen skall dimensioneras för tungtransporter, upp till 250 ton. Bärighetskravet 250 ton bestäms av hamnens tungkrans maximala lastförmåga på 210 ton samt dragfordons egenvikt om ca 40 ton. Det betyder att bärigheten på vägsträckningen skall vara 250 ton med bibehållna regler för axel- och boggietryck. Den nya leden ska också ersätta den del av Saltängsvägen som överförs till kvartersmark.

I samband med projektering av Hackstavägens nya del söderut bör utredningar göras för att fastställa grundvattennivån i området samt eventuella åtgärder som behöver vidtas för att skydda grundvattnet mot föroreningar från vägytvatten och eventuell olycka med farligt gods. Skydd av ytvatten bör även beaktas i samband med olycka med farligt gods.

I västra delen av planområdet är Söderleden, inklusive planskild korsning med Mälarbanan byggd.

Söderleden skall anslutas till E 18 väster om Skälby via den nya Västerleden mellan Köpingsvägen och E 18 som är under byggnad. En framtida utbyggnad av Söderleden söderut har illustrerats.

Utbyggnad av E 18 till motorväg sträckan Västjädra – Västerås pågår.

Inom planområdet föreslås ytterligare två gator, en industrigata, Bodagatan, centralt i området samt en breddad och flyttad befintlig väg, Ösbygatan, i sydvästra delen av planområdet.

Kollektivtrafik

Under vardagar trafikerar en busslinje Hackstaområdet. Efter hand som området byggs ut bör busslinjen förlängas.

Gång- och cykeltrafik



Allén från Hackstavägen mot Mälarbanan.

Separat gång- och cykelväg finns utmed Hackstavägen. Ny gång- och cykelväg skall även byggas utmed den nya delen av Hackstavägen och ny gata söder om planområdet. Avskild gångbana skall byggas utmed övriga vägar och industrigator inom planområdet.

Den befintliga gårdsvägen i allén byggs om till gång- och cykelväg som via en föreslagna tunnel under järnvägen knyter samman Skälby och Lundby. Den kopplas även samman med Bodagatan i norra delen av planområdet.

Farligtgods transporter

Söderleden, Hackstavägen och vägreservatet – Hackstavägen - ingår i systemet av farligtgods leder i Västerås. Längs dessa gator skall finnas ett bebyggelsefritt område på 30 m, industri- och kontorsbebyggelse medges fram till 50 m från väggkant. De bebyggelsefria områdena får inte innehålla element som kan skada fordon som kör av. Marken skall utformas för att förhindra att bensin eller liknande sprider sig ut från en eventuell olycksplats.

Personal- och besöksintensiva verksamheter är olämpliga inom planområdet som helhet.

Planbestämmelser

Byggnadsteknik

b_2 = Fasad och takfot mot Saltängsvägen och Kristagatan ska utföras i obrännbart material alternativt skall fasaden klara 30 minuters brandpåverkan.

b_3 = Luftintag för ventilation får inte placeras mot Saltängsvägen och Kristagatan.

Risk- och störningsskydd

m_1 = Åtgärder ska vidtas för att begränsa spridning av farligt ämne från Saltängsvägen och Kristagatan.

För byggnader som anpassas till den anvisade fysiska ramen samt planens bestämmelser skall någon ytterligare riskanalys inte krävas.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser skall lösas inom respektive fastighet. Stadens parkeringsriktlinjer gäller och skall tillämpas.

Mälarbanan

I planen reserveras mark för utbyggnad av Mälarbanan med ytterligare två spår.

Planbestämmelse: T_1 = Järnvägstrafik.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Utrymme för allmänna vatten- och spillvattenledningar föreslås inom tomtmark, område, norr om Saltängsvägen.

Pumpstation

Sydväst om kv. Saltängen finns en pumpstation för spillvatten.

Dagvatten

- De stora, öppna diken i planområdet avleder vatten från ett ca 715 ha stort avrinningsområde norr och söder om planområdet.
- Marken inom planområdet utgörs till största delen av täta leror där infiltration av dagvatten inte är möjlig.
- Stora delar av marken inom planområdet kommer sannolikt att hårdgöras.
- Områdets verksamheter kan beräknas bli av den arten att miljöpåverkande utsläpp inte kan uteslutas.

Detta är faktorer som innebär att hantering av dagvatten inom planområdet måste ske på sådant sätt att förorenat dagvatten inte når fram till Mälaren via bergtunneln nordöst om planområdet.

Dagvattenanläggningen måste i sin helhet utformas som ett sammanhängande system där de ingående delarna måste samverka från den enskilda fastigheten till det dagvattnet når fram till bergtunneln.

Avvattning av mark utanför planområdet sker idag via stora diken till en bergtunnel i nordvästra delen av planområdet. Detta system föreslås ändrat på så sätt att områden söder om Hackstavägen och söder om planområdet avvattnas till bergtunneln inom sydöstra delen av Saltängen 1. Områden norr om och norra delen av planområdet avvattnas som idag till det befintliga tunnelpåslaget.

Planbestämmelse: SKYDD₁ = område för dagvattendike och utjämningsmagasin.

– Väg dagvatten

Dammen som idag finns i Väster Hacksta för att ta hand om vägdagvatten från delar av nuvarande Saltängsvägen kommer enligt denna detaljplan ligga på fastighetsmark. För att uppfylla gällande detaljplans intentioner att utbyggnaden av Väster Hacksta inte får innebära att mer föroreningar når Mälaren via dagvattnet, måste en ny damm byggas söder om Kristagatan. Tanken är att dagvattnet, efter rening, ska släppas på Mälarenergis system söder om området. Möjligheten att leda vattnet under nuvarande Saltängsvägen och söderut, istället för norrut, ska utredas. Oljeavskiljaren som finns i den befintliga dammen bör kvarstå i stadens ägor och användas till den nya dammen. För att kunna bygga en tillräckligt effektiv damm bör skyddsområdet mellan kvarteren Lillängen och Krista utnyttjas i sin helhet. Eventuella tillfartsvägar till avstyckade tomter bedöms kunna lösas via interna vägar på kvartersmark.

– Tomtmark

Redan inom respektive fastighet skall åtgärder vidtas för att fördröja dagvatten – genom att begränsa andelen hårdgjord mark, fördröjningsmagasin på tomt, gröna tak som binder regnvatten osv. *Planbestämmelse n₁ = Maximalt 80 % av fastighetens*

markyta får hårdgöras. Behov av rening av dagvatten från de enskilda fastigheterna avgörs från fall till fall, eventuell reningsanläggning placeras på tomtmark.

Detaljplanen innehåller bestämmelser som anger hur stor fördröjningsvolym som ska anläggas inom fastigheten. *Planbestämmelse $b_1 =$ fördröjningsmagasin med en minsta volym på $250 \text{ m}^3/\text{hektar hårdgjord yta, anläggs inom fastigheten.$*

Vid tomtstorlekar som avsevärt överstiger ”normaltomtstorlek” inom planområdet ska det lokala dagvattnet fördröjas inom egen fastighet så långt det är möjligt. Exempel på sådana åtgärder är svackdiken, lågpunkter i grönytor, genomsläpplig asfalt med underliggande stenfyllning, parkerings- och transportytor blir planerade utjämningsmagasin vid extrem nederbörd.

Med hänsyn till risk för uppdämning i det allmänna dagvattensystemet skall lägsta höjd på färdigt golv preciseras för att anslutning med självfall skall kunna tillåtas. *Planbestämmelse: $b_2 =$ Lägsta höjd på färdigt golv skall vara $+0,3 \text{ m}$ över marknivå i förbindelsepunkt för dagvatten.*

Dagvattensystemet består av skåldiken utmed områdets gator samt diken, ledningar och fördröjningsmagasin i de allmänna skyddsområden som föreslås inom planområdet. Befintliga diken läggs igen och ersätts av nya avskärande diken i det norra respektive södra skyddsområdet, invid allén samt i det korsande kraftledningsstråket. Genom dessa åtgärder byggs ett ”trögt” dagvattensystem upp, som till viss del, även kan ta upp föroreningar. För transport, fördröjning och utjämning av dag- och ytvatten från områden utanför planområdet samt kvartersmark inom området föreslås samlat stråk för dagvattenhantering och högspänningsledningar i planområdets centrala del. För att inte äventyra ledningsstolparnas grundläggning måste dike och dammar förläggas minst 10 m från stolpar och stag. Träd får av säkerhetsskäl inte planteras under eller i nära anslutning till ledningarna.

Planbestämmelse: SKYDD₂ = område för starkströmsledningar, dagvattendike och utjämningsmagasin.

Anslutning från industrigata till intilliggande fastighet får ske över skyddsområde (SKYDD₂).

– Dräneringsvatten

Dräneringsvatten avleds till dagvattensystemet. Dagvattensystemet kan periodvis stå dämt upp till gatunivån.

Värme

Utrymme för fjärrvärmekulvert föreslås i ledningsområde inom tomtmark, u-område, norr om Hackstavägen och Kristagatan.

El

De befintliga högspänningsledningarna – 220 kV, tillhörande Svenska Kraftnät, respektive 130 kV, tillhörande Vattenfall Sveanät – som korsar planområdet skall raderas och ersättas med nya ledningar på en gemensam stolpkonstruktion. De nya ledningarna förläggs dels i norra delen och dels centralt i planområdet inom ett område som är gemensamt med systemet för dagvattenhantering. De nya högspänningsledningarna ska utföras i enlighet med starkströmsföreskrifternas bestämmelser inom detaljplanelagt område.

Söder om mottagningsstationen finns en 130 kV-ledning, tillhörande Vattenfall Sveanät. Ledningen har inte föreskriven höjd över mark och skall därför höjas till minimum 7.5 m över mark.

I södra delen av planområdet har utrymme reserverats för ytterligare en 130 kV-ledning, tillhörande Vattenfall Sveanät, från söder fram till mottagningsstation. Stationsområdet föreslås dessutom utvidgat.

Befintliga luftledningar söder om Saltängsvägen, tillhörande Mälarenergi, ska raseras och ersättas av kablar inom område betecknat SKYDD₂ i södra delen av planområdet.

Utrymme för högspänningskablar, 4 st. á 10 kV, tillhörande Mälarenergi, anges i ledningsområde inom tomtmark, u-område, söder om Saltängsvägen från Icas lager fram till mottagningsstationen. En ny 10 kV-kabel kommer att byggas i mark från mottagningsstationen västerut.

Utrymme för mottagningsstation för el har utökats något i förhållande till nuvarande markområde för att inte försvåra en utbyggnad.

Utrymme för lokal nätstation finns öster om Krista 1. *Planbestämmelse E = Tekniska anläggningar*, vilket innebär att området förutom mottagningsstation för el även kan användas för tele- och radiomaster.

Ytterligare nätstationer föreslås placerade på tomtmark efterhand som området byggs ut. Rätt till nätstation med tillhörande kablar säkras med ledningsrätt.

Tele/optokabel/bredband

Koppar- och fiberkablar samt kanalisation finns inom tomtmark, u-område, söder om Hackstavägen och Kristagatan. Befintliga ledningar finns även i anslutning till den del av Saltängsvägen som övergår till tomtmark. Ledningar ska finnas kvar och skyddas genom ledningsrätt. Kostnad för förrättning täcks av exploatör.

Befintliga optokablar i östra delen av planområdet, tillhörande TeliaSonera, kan inte ligga kvar i nuvarande läge. Optokablarna flyttas till område betecknat SKYDD₂.

Naturgas

Stråk för framtida naturgasledning reserveras inom planens södra skyddsområden.

Avfall

Utrymme för källsortering av avfall skall finnas inom fastigheterna.

STÖRNINGAR

Skyddsavstånd

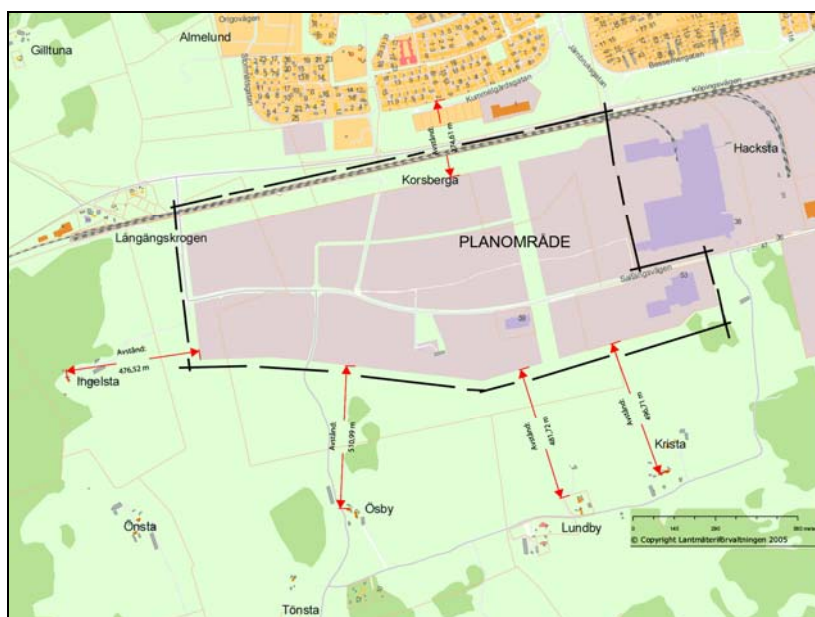
Bostadsbebyggelsen i stadsdelen Skälby ligger som närmast ca 200 m norr om Mälarbanan, som samtidigt utgör planområdets norra begränsning. Söder om Mälarbanans två befintliga spår föreslås ett reservat för ytterligare två spår samt en planerad skyddszon med en bredd på totalt 100 m.

Söder om planområdet ligger närmaste enstaka bostadshus ca 400 m söder om plangräns. Områdena söder om planområdet är enligt översiktsplanen avsedda som ”bebyggelseområden” med ännu inte preciserad bebyggelseform.

För att säkra områdets framtida funktion som industriområde med miljöpåverkande verksamheter innehåller planen *planbestämmelserna J₁ = Industri och lager med ett skyddsavstånd på 200 m* respektive *J₂ = Industri och lager med ett skyddsavstånd på 500 m*.

Inom ramen för dessa planbestämmelser innefattas en rad olika verksamheter som har en *måttlig* respektive *påtaglig* påverkan på omgivningen. Det innebär att bostäder och annan störningskänslig verksamhet i framtiden inte får etableras inom en zon på minst 200 m utanför plangräns.

De i planen föreslagna *skyddsområdena* skall planteras.



Områdeskarta.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar (PM₁₀) enligt MB 5:1. Kommunal planering ska utföras så att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids.

Halterna av luftföroreningar i anslutning till och i planområdet domineras av emissioner från trafik. Luftemissioner från trafik är framför allt kväveoxider (NO₂), koloxider, kolväten och partiklar (PM₁₀). Luftföroreningshalterna av NO₂ och PM₁₀ bedöms vara dimensionerande för om miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft uppfylls.

I närområdet är det idag trafiken på E 18 den föroreningskälla som främst påverkar luften. Den nya Västerleden, Köpingsvägen och Söderleden/Hackstavägen och nya verksamheter ger upphov till ytterligare trafik i området som innebär en ökning av luftföroreningarna. Omlastningscentraler och storskalig lagerverksamhet kan generera relativt stora trafikmängder i området. Det är svårt att bedöma om den beräknade avgasökningen innebär ett nettotillskott eller om det sker en omfördelning av luftföroreningarna i Västerås. Vid en jämförelse med kontinuerligt mätta luftföroreningsnivåer i staden bedöms planen inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids. Detta beror till övervägande del på det stora öppna landskapet som planområdet ligger i.

Industri- och trafikbuller

För att få en uppfattning om bostäderna i Skälby kommer att utsättas för störande industribuller har en bullerutredning genomförts. I bullerutredningen har förutsatts

mycket bullrande verksamhet inom området med skyddsområde 500 m. Bullernivån vid de närmast liggande bostäderna i Skälby beräknas ligga under Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller, 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid närmast liggande bostadshus.

Planbestämmelse

m₂ = Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Bullernivån vid närmaste bostadshus får inte överstiga 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

I samma utredning har även tågbuller beräknats. Vid en fördubbling av spårkapaciteten och trafikkapaciteten kommer de närmast liggande bostäderna att utsättas för störande tågtrafikbuller. Vid en utbyggnad av Mälarbanan kommer därför bullerreducerande åtgärder att krävas vid källan.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING/MKB

Planen bedöms ge betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser. MKBn är därmed upprättad i enlighet med PBL:s formella krav. Miljökonsekvensbeskrivningen är upprättad av SWECO VIAK AB, Västerås, den 17 april 2007.

Samlad bedömning (MKB)

Planförslaget innebär en förändring av befintligt jordbrukslandskap med värdefull mark och med kultur- och naturvärden till ett industriområde.

Beträffande mark- och vattenföroreningar bedöms påverkan kunna minskas med hjälp av föreslagna åtgärder. Beträffande påverkan på luft så bedöms miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och kväveoxid att innehållas.

Bullerriktlinjer vid angränsande bostäder, liksom rekommenderade skyddszoner, bedöms kunna innehållas enligt den utredning som utfördes i samband med detaljplanarbetet 2003. beträffande buller ska dock tilläggas att det beror på vilken typ av industri som etableras och var i planområdet den etableras. Det har uppstått förändringar i anslutning till planområdet (bl a byggs Västerleden) som medför att ytterligare utredning kring trafikmängder och alstrat buller bör utföras.

Genomförandebeskrivningen innehåller ett program för uppföljning samt ansvarig.

Bestämmelserna om naturresurshushållning innebär att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Planförslaget är till stor del utformat med hänsyn till natur- och kulturvärden. MKBn innehåller ytterligare förslag på åtgärder för att bevara natur- och kulturvärden så långt som möjligt. Det är av stor vikt att hänsyn vidmakthålls under hela planeringen och vid exploateringen av området.

STADSBYGGNADSKONTORET

Lars E Persson