



Elisabeth Lindblad

Tel 021-39 15 09

## Detaljplan för Kraftledningen 8 samt del av Kraftledningen 7, Stenby, Västerås

### PLANBESKRIVNING

---

#### INLEDNING

##### **Handlingar**

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser och illustration, planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

##### **Planuppdrag**

Byggnadsnämnden beslutade 2008-08-26 § 215 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Kraftledningen 8 och 7. Under arbetets gång har planområdet minskats och omfattas nu endast Kraftledningen 8 samt del av Kraftledningen 7 på grund av att beställaren kan använda den gamla planen med dess bestämmelser för den tänkta framtida verksamheten på den norra delen av tidigare planområde.

##### **Syfte och huvuddrag**

Planen syfte är att tillåta handel, kontor samt icke miljöstörande industri i hela området samt att tillåta lager i vissa delar.

#### PLANDATA

##### **Läge och omfattning**

Planområdet ligger i Stenby industriområde och omfattar Kraftledningen 8 samt delar av Kraftledningen 7 och Västerås 3:12. Planområdet har minskat i omfattning genom att endast den södra delen av det i planuppdraget redovisade ytan planläggs. Den totala arean för kvartermarken som skall planläggas är ca 98 000 kvm.

##### **Markägoförhållanden**

Fastigheterna Kraftledningen 7 ägs av ING REI Sweden 23 AB, fastigheten Kraftledningen 8 ägs av ING REI Sweden 14 AB.

Bergslagsvägen med omgivande grönytor, Västerås 3:12 ägs av Västerås stad. Trafikverket är väghållare för vägen.



Läge i staden



Planområdet

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplan

För området gäller översiktsplan Ö.P. 54. I översiktsplanen är Kraftledningen 8 avsatt för externt köpcentrum. Kraftledningen 7 är avsatt för befintlig verksamhet. Då även handel och kontor skall prövas på delar av Kraftledningen 7 samt möjligheten att ha kontor och icke miljöstörande industri på Kraftledningen 8 kommer den nya detaljplanen att i mindre omfattning avvika från Ö.P. 54.

### Detaljplan

De större befintliga detaljplanerna inom området är SPL 378 och Dp 1423. SPL 378 gäller för Kraftledningen 7. I planen är fastigheten avsatt för industriändamål. Dp 1423 gäller för Kraftledningen 8. Huvudändamålet i planen är handel.

Planerna har ingen genomförandetid kvar.

### Planprogram

Inget planprogram är upprättat för området

### Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2008-08-26 § 215, tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §.

Samråd har skett med Länsstyrelsen. Vid ett församråd avseende behovet av en miljöbedömning samt miljökonsekvensbeskrivning framförde Länsstyrelsen att en risk- och säkerhetsbedömning bör göras i planen avseende Westinghouse kärnbränslefabrik om verksamheten har förändrats där även om planområdet i dag inte ligger inom den utrymningszon som beskrivs i Länsstyrelsens beredskapsplan för Westinghouse. Vidare framförde Länsstyrelsen att en risk- och säkerhetsbedömning också bör göras för transporter med farligt gods då planområdet ligger endast 75 meter från en primär led för transporter med farligt gods (rv. 56) Båda dessa risk- och säkerhetsbedömningar kommer att sammanfattningsvis redovisas i planen.

## NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

### **Avstånd till stadens centrum**

Avståndet till centrum är ca 3,5 kilometer

### **Närområdets bebyggelse**

Området norr om planområdet används i dag för lagerverksamhet. I väster och öster finns industrier och handel. Direkt söder om Norrleden finns flerfamiljshus.

### **Mark och vegetation**

Planområdet är delvis bebyggt. Övriga ytor är hårdgjorda för parkeringar och distribution av varor.

### **Geotekniska förhållanden och markradon**

Större delen av planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt Markradonutredning för Västerås, 1987.1 Kompletterande grund- och radonundersökningar erfordras.

### **Förorenad mark**

Industriell verksamhet finns eller har funnits i området. I och med detta finns risk för föroreningar i mark, porluft och grundvatten

På Kraftledningen 8 finns COOP Forum. Där har också tidigare funnits en bensinstation.

### **Dagvatten**

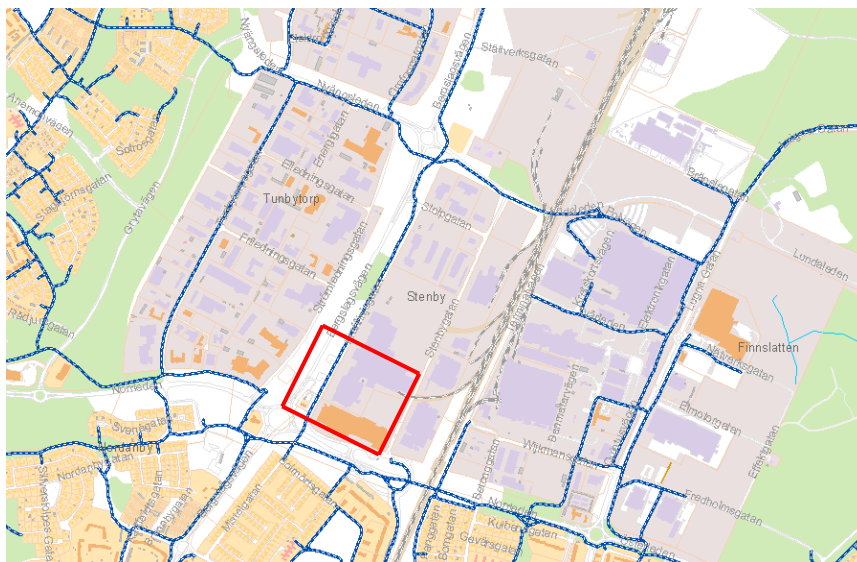
Befintliga dagvattenledningar inom och utanför planområdet ner till Svartån och Mälaren har kapacitet för ytterligare utbyggnad på delar av Kraftledningen 7 samt Kraftledningen 8.

### **Möjlighet till återanvändning**

I en mycket begränsad omfattning är det möjligt att bygga om befintliga byggnader till de nya användningssätten som planen ger möjlighet till. Vid ombyggnad eller rivning blir det svårt att återanvända materialet på plats med hänsyn till kvalitén på befintligt byggmaterial. Det rivna materialet som inte återanvänds skall lämnas för återvinning. Befintliga asfalterade ytor kan även i framtiden användas för parkering och angöring.

## Gång- och cykeltrafik

Idag finns en separat gång/cykelbana längs Kraftlinjegatan, som ansluter till cykelvägnätet i angränsande områden via tunnlar under Norrleden och längst norrut i Stenby under Bergslagsvägen. Dessutom finns en planskild gång/cykelpassage under Norrleden söder om Stenbygatan.



Planområdet med anslutande gång och cykelvägar

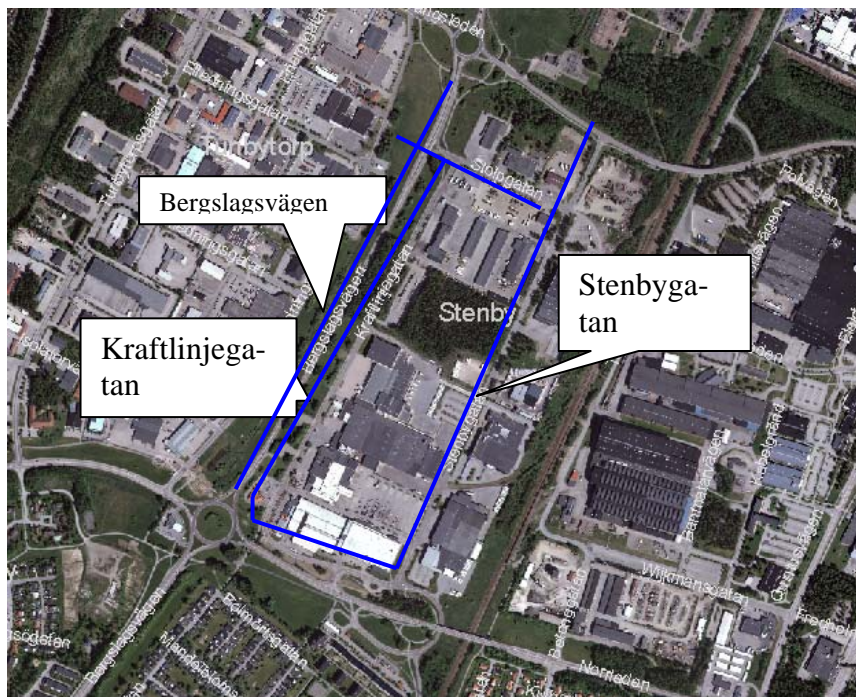
## Kollektivtrafik

### *Nuvarande förhållanden*

Stenby trafikeras idag av busslinje 18. Hållplats finns på Stenbygatan i direkt anslutning till planområdet. Turtätheten är för närvarande var 20:e minut under vardagar 6-19 samt under dagtid på lördagar och söndagar. Dessutom trafikeras planområdet av Aroslinje 8 som är en form av servicelinje med trafik en gång i timmen på vardagar och lördagar under dagtid.

### *Framtida förhållanden*

En utredning med förslag till ny kollektivtrafik i Västerås tätort håller på att tas fram. Stenbyområdet omfattas av utredningen och föreslås få ett bättre kollektivtrafikutbud jämfört med i dag.



Gatustrukturen i området

### Arbetsplatser

I området finns arbetsplatser för handel, lagerverksamhet, transporter m.m.

### Kommersiell service

I dag finns en större livsmedelsaffär, butik för byggvaror, restauranger m.m.

### Trygghet och säkerhet vid användning av området.

Området kring butikerna känns trygga de delar av dygnet som affärerna är öppna. Bebyggelsen norr om butikerna är storskalig och det rör sig inte mycket folk där. Denna del av planområdet känns inte tryggt varken på dagen eller på kvällen. Cykelvägen väster om Kraftlinjegata är till viss del skyddad från Bergslagsvägen på grund av växtlighet. Detta innebär att cykelvägen inte känns trygg. På grund av detta bör vegetationen mellan de båda vägarna gallras ur. Området runt Stenbygatan är öppet och överblickbart, men kan ändå kännas ödsligt och tomt efter arbets- och affärstid. Cykelvägsanslutningen från Tunbytorp har ingen planskild korsning med Bergslagsvägen i anslutning till planområdet, däremot finns detta mellan Nordanby gårde och planområdet.

### Risker

På Norrleden och Bergslagsvägen sker i dag transporter med farligt gods.

## FRAMTIDA UTFORMNING AV OMRÅDET

### **Övergripande användning av området**

Planen ger möjlighet att ha handel, kontor och icke störande industri inom hela området I de delar där det i dag finns lagerverksamhet ligger denna möjlighet kvar.

Rättigheten att ha bensinmack som tidigare fanns på Kraftledningen 7 tas bort ur planen.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

I söder ges möjlighet att uppföra två punkthus som följer upp den högre byggnaden på andra sidan Norrleden. I det norra partiet av området tillåts som tidigare en högsta tillåtna byggnadshöjd på 20 m.

### **Effektiv energianvändning**

Västerås stad har som mål att nya byggnader uppförs enligt principen för lågenergihus. Enligt beslut i kommunfullmäktige är följande nivåer de högst tillåtna för att definieras som lågenergihus i Västerås. För lokaler som uppvärms på annat sätt än elvärme (ex. fjärrvärme), är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 70 kWh/m<sup>2</sup>/år.

För lokaler som värms upp med elvärme är den högsta tillåtna nivån 50 kWh/m<sup>2</sup>/år.

### **Grönska.**

En trädrad i form av alléplantering skall finnas utefter Stenbygatan.

### **Gator, biltrafik, parkeringar, järnvägsanslutningar**

I planen finns ett reservat för eventuell framtida anslutning för varutransporter med järnväg. I dagens läge är det svårt att ansluta till Mälarbanan men vid ett ökat intresse från näringslivet att kunna transportera varor på järnväg samt en ökad kapacitet på banan kan en spårutbyggnad bli aktuell.

Parkeringar för bilar och cyklar anordnas inom kvartersmark enligt Parkeringsriktlinjer för Västerås stad, antagen av kommunfullmäktige 2007-10-04. Parkering för cyklar skall förläggas till entréer inom området.

Trafiken till en handelsplats bestäms främst av följande faktorer: utbud, konkurrenser och närhet. Ifall Stenby byggs ut kommer trafikflödet i området att förändras, men inte nödvändigtvis bli större.

### **Varumottagning, in- och utfarter**

In- och utfarter till området kommer i huvudsak att ske från Stenbygatan och Kraftlinjegatan.

## STÖRNINGAR

### **Buller**

Planförslaget innebär inte att störande buller uppstår för omkringliggande verksamheter.

## **Risker**

En skyddsanalys av planområdet daterad 2009-06-03 har gjorts av WSP Risk och Brand angående transporter med farligt gods. Rekommendationer och slutsatser ligger som bilaga 1 i planbeskrivningen. Hela utredningen finns att läsa på planavdelningen.

En skyddsanordning i form av ett räcke i anslutning till Norrleden kommer att krävas den dag verksamheten utökas i anslutning till COOP Forum. Detta för att förhindra att bilar med farligt gods kommer in på Kraftledningen 8 vid en olycka. Kontakt har tagits via brev med Westinghouse angående den utredning som de och Länsstyrelsen gjort avseende risker från Westinghouse produktion och om några förutsättningar för utredningen har förändrats. Inga förändringar har skett som påverkar planområdet

## **Förutsättningar för räddningsingripande**

Frankörningstider,  
Fastställd tidsram för räddningsingripanden överskrids inte.

### **Brandvattenförsörjning**

Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet. Särskild flödesmätning behöver utföras.

### **Brandspridning**

Nya byggnader inom planområdet ska placeras så att skydd mot brandspridning uppnås. Det kan ske genom att byggnader uppförs med inbördes skyddsavstånd, utformas med brandteknisk avskiljande konstruktion eller genom en kombination av dessa.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten, avlopp och dagvatten**

Fastigheten kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten, avlopp och dagvatten. Om dagvattnet till viss del kan fördröjas och renas på fastigheterna är detta en fördel för miljön. Föroreningar skall utredas. Dagvattnet kan släppas direkt till ledningssystemet, dock måste oljeavskiljare finnas på fastigheterna inom planområdet för att bl.a. rena dagvattnet från olja.

### **Värme, el, tele och bredband**

Verksamheter inom planområdet kan ansluta till respektive nät.

### **Avfall**

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

## **Risker**

Länsstyrelsen har gjort en översiktlig inventering av området utifrån olika riskklasser. Ytterligare undersökningar skall göras av fastighetsägarna avseende föroreningar

av mark, porluft och grundvatten. Även byggnaderna kan innehålla föroreningar som måste åtgärdas. Fördjupade studier kan behöva göras i samband med bygglov. Utifrån det resultat studierna gett saneras området för framtida användning

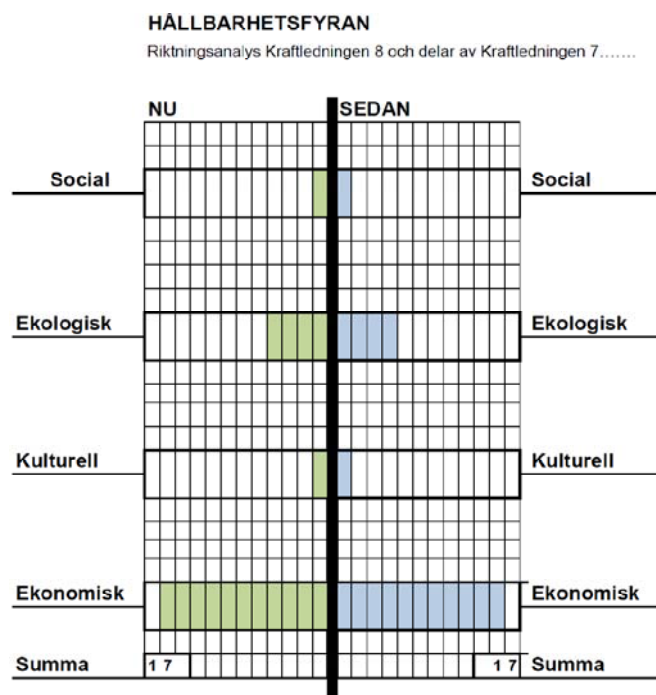
## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken.



## Hållbarhetsfyran för planförslaget

Hållbarhetsfyran är Stadsbyggnadskontorets verktyg för att visa om planeringen går mot ett hållbart samhälle.



### Ekologisk hållbarhet

En mycket begränsad möjlighet finns att öka exploateringen i området. Blandningen av olika typer av arbetsplatser kan marginellt minska arbetspendlingen. En osäkerhet finns hur resandet avseende handel kommer att förändras.

Trafiken kommer troligtvis endast att öka marginellt vilket gör att dess påverkan på miljön inte ökar i någon större utsträckning. Något som har betydelse för trafikarbetet är närheten till en handelsplats och när Stenby utvecklas kommer detta handelscentrum att ligga närmare till än Hälla, Erikslund och stadskärnan för de som bor i norra delen av staden. Även om handelsytan är mindre än i Hälla och Erikslund kan de i stället välja Stenby om varuutbudet där har en lite annan profil. Om det dessutom satsas på bra och tillräcklig parkering, god tillgänglighet med buss och cykel och möjlighet att uträtta flera olika typer av ärenden förutom handel så kan kommuninvånarnas intresse att välja Stenby öka.

Något annat som kan förhöja attraktiviteten i Stenby är om planerna på en ny tågstation i området förverkligas varvid tillgängligheten för de utan tillgång till bil förstärks. Detta påverkar också förutsättningarna för annan etablering såsom kontor och andra verksamheter. En ny tågstation ligger dock troligtvis långt fram i tiden. Stenby har fördelen redan idag att ligga rätt nära de centrala delarna av Västerås och är på så sätt integrerad i en tätare stad där tillgänglighet för gående och cyklande är bättre än de längre ut belägna handelsområdena.

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon enligt MB 5:1. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

Planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

### **Social hållbarhet**

Vid eventuell nedläggning av lokala livsmedelsbutiker och annan service i närheten till Stenby kan enpersonshushåll med äldre som bor där få svårare att nå motsvarande butiker och annan service som istället etablerats i Stenby. Kostnaderna för hemtjänsten kan öka då fler äldre behöver hjälp med att handla och åka färdtjänst till övrig service.

Vid full utbyggnad av handel kan området bli en mötesplats både lokalt och för ett större upptagningsområde. Vid utbyggnad av kontor skapas ett flertal olika arbetsplatser inom Stenby vilket kan öka mångfalden av arbetsplatser i området.

### **Kulturell hållbarhet**

Nuvarande industriområde är monotont när det gäller byggnader och vegetation. Planförslaget ger möjligheter till en något mer varierad bebyggelse med olika volymer och karaktärer.

En framtida trädplantering utefter Stenbygatan och beställarens intentioner att plantera träd och buskar på parkeringsytorna kan förbättra gestaltningen av trafik- och gatumiljön.

### **Ekonomisk hållbarhet**

Den utökade möjligheten till användning av området samt den ökade exploateringsgraden innebär ett större ekonomiskt värde på fastigheten än tidigare.

En utredning är gjord för handeln vid full utbyggnad av butiker i området. Slutsatser redovisas i bilaga 2. Hela utredningen finns att läsa på Byggnadsnämndens arkiv.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

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

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret genom Elisabeth Lindblad.

Medverkande tjänstemän är Karin Carlzén Tekniska nämndens stab, Inger Karlsson Miljö- och Hälsoskydd, Jan Törnberg och Helena Kihlén Tekniska nämndens stab, Karina Liljeroos Lantmäteriet, Magnus Karlsson Fastighetskontoret

Anna Pettersson Stadsbyggnadskontoret,

Stadsbyggnadskontoret

Lennart Gustafsson  
Planchef

Elisabeth Lindblad  
Planarkitekt

