



Sofie Andersson Rosell

Tel 021-39 15 02

Detaljplan för Hjulsmeden 4, Bäckby, Västerås

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

Till detaljplanen för Hjulsmeden 4 hör denna beskrivning samt följande handlingar

- Karta med bestämmelser, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2010-08-26 § 481 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Syfte och huvuddrag

Planen syftar till att utöka byggrätten inom fastigheten Hjulsmeden 4, så Maximalen i Västerås AB kan utöka sin verksamhet.

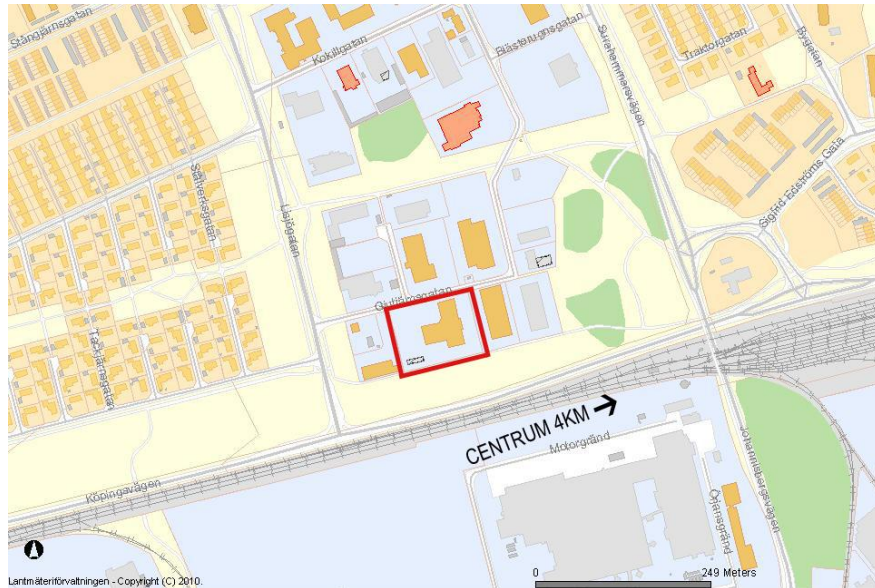
Planen handläggs med enkelt planförfarande.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger ca 4 km väster om Västerås centrum och är beläget vid Gjutjärns-gatan som ligger i den södra delen av Bäckby industriområde i stadsdelen Bäckby.

Planen omfattar hela fastigheten Hjulsmeden 4. I söder avgränsas planen av parkmark och sedan av Köpingsvägen. I öster och väster gränsar man till handelsverksamheter och strax väster om fastigheten finns även en bensinstation. I norr gränsar planen till Gjutjärns-gatan. Planområdet är omkring 1 ha.



Planområdet

Markägoförhållanden

Fastigheten Hjulsmeden 4 utgör hela planområdet som ägs av Västerås stad. Real Estate Västerås AB är tomträttshavaren.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med ÖP 54 då områdets användning redovisas som befintlig verksamhetsområde som utvecklas. Dessutom är en del av fastigheten inom ett större område som anges som *utbyggnadsområde* i ÖP 54. Samma område är också markerad som *Riskbedömningsområde för transport av farligt gods på väg och järnväg*. Planen strider inte emot ÖP 54.

Befintliga detaljplaner

För området gäller detaljplan för kv. Gjutjärnet mm, Dp1004/K, antagen av kommunfullmäktige 1987-12-17. Planens genomförandetid har gått ut.

Planprogram

Planens syfte överensstämmer med översiktsplanen och ett särskilt planprogram har därför inte upprättats.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2010-08-26, § 481, 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.

Planens genomförande kommer dock att innebära en viss påverkan på miljön, då byggrätten utökas med ytterligare möjlighet till handel, vilket kan generera mer biltrafik. Detta är dock en liten påverkan på miljön, som i sammanhanget vägs upp av att handeln etableras i ett befintligt handelsområde dit det är lätt att ta sig med kollektivtrafik, cykel eller till fots. I avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande* görs en beskrivning av planens konsekvenser.

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Övergripande användning samt stadsbyggnadsstrukturer och gestaltning av området

Planområdet är beläget inom Bäckby Industriområde och utgörs idag av bebyggelse i form av en handelslokal och en biltvätt. Idag är en klädfär och en möbelaffär inrymt i lokalen inom fastigheten. Biltvätten ligger i planområdets sydvästra hörn (markerad med vit ruta på flygfotot). Ett antal parkeringsplatser tar upp en stor del av planområdet. Direkt öster och väster om planområdet angränsar planen till handelsverksamheter med bl.a. en automatiserad bensinstation i väster. Norr om planområdet finns handelsverksamheter med bl.a. en livsmedelsbutik. Närmaste bostadsbebyggelse ligger ca 200 m väster om planområdet.

Bebyggelsen i planområdet och dess närhet utgörs av stora lokaler, med enkel utformning. Fasaderna är till största delen i plåt. Taken är sadeltak med liten takvinkel. Nuvarande byggnad på Hjulsmeden 4 är ca 2400 kvm.



Flygfoto från väster. Det rödmarkerade området illustrerar planområdet, biltvätten markeras med en vit ruta.

Mark, vegetation, lek och rekreation

Planområdet består till största delen av asfalterade ytor, förutom mindre planteringar längs med fasthetsgränserna i norr, söder och väster.

Geotekniska förhållanden och markradon

Utförliga geotekniska undersökningar krävs i samband med exploatering. Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon enligt Markradonutredning för Västerås, 1987.

Övergripande trafikstruktur

Gatustruktur

Gjutjärnsgatan är en bred säckgata som förser de olika fastigheterna i området med

trafik. Gatan klarar av tungtrafik.

Gång- och cykelvägsstruktur

Handelsområdet är tillgängligt till fots eller med cykel. Det finns trottoarer, men inga utpekade cykelvägar inom området. Det kan upplevas som otryggt att cykla i området, då cyklister till stora delar får cykla på bilvägar.

Kollektivtrafik

Planändringen medför inga förändringar för kollektivtrafiken i området. Tillgängligheten med buss är mycket god.

In- och utfarter till området samt parkeringar

Det finns tre in- och utfarter till fastigheten, alla från Gjutjärnsgatan. Dessa in- och utfarter används av samtliga trafikslag.

Tillgänglighet, trygghet

Tillgängligheten till byggnaderna inom fastigheten är god. Det saknas separata gång- och cykelvägar till byggnaderna inom fastigheten.

Dagtid är området tryggt, då mycket folk rör sig i handelsområdet. På kvällar och nätter är området tomt och kan upplevas som otryggt.

Fornlämningar

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

Resurshushållning, möjlighet till återanvändning

Befintliga byggnader behålls, endast en tillbyggnad ska uppföras.

FRAMTIDA FÖRHÅLLANDEN

Övergripande användning av området

Detaljplaneområdet ligger i ett större handelsområde. Detaljplanen syftar till att utöka byggrätten inom fastigheten Hjulsmeden 4. Användningen ska även fortsättningsvis utgöras av handel.



Befintlig byggnad inom fastigheten Hjulsmeden 4.

Bebyggelse

Då fastigheten ligger i ett skyltläge, invid Köpingsvägen och järnvägen, är det viktigt att byggnaden är av god arkitektonisk kvalitet. Byggnaden ska anpassas efter befintli-

ga byggnader i närområdet. Inom fastigheten begränsas byggnaders höjd till 8 meter. Hur stor del av fastigheten som kan bebyggas styrs av Västerås stads parkeringsriktlinjer. Riktlinjerna måste uppfyllas inom fastigheten.

Gestaltning

Det finns inget gestaltungsprogram för Bäckby Industriområde. Det är dock viktigt att byggnader i området håller hög arkitektonisk kvalitet då de ligger i ett exponerat läge, precis invid en entré till staden.

Trafikstruktur, kollektivtrafik

Detaljplanen kommer inte att påverka trafikstrukturen i området.

Busslinje 11 trafikerar området och går fyra gånger i timmen, dagligen. Närmaste busshållplats ligger alldeles intill Hjulsmeden 4, utmed Gjutjärnsgatan.



Busshållplatsen utanför Hjulsmeden 4.

In- och utfarter till området, parkeringar

In- och utfart sker idag via Gjutjärnsgatan. Dessa kommer inte att påverkas av den utökade bygggrätten.

Den nya byggnaden kommer att hamna på mark som idag utgörs av parkeringsplatser. Det är viktigt att all parkering även fortsättningsvis sker inom kvartersmark. Det är viktigt att Västerås stads parkeringsriktlinjer uppfylls.

Tillgänglighet, trygghet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar och friytor enligt gällande lagstiftning.

Säkerhet

De södra delarna av planområdet ligger inom riskzonen för transport av farligt gods på järnvägen. Inom detta område är det endast tillåtet att bygga kompletteringsbyggelse.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Framkörningstider

Planen föreslår verksamhetsområde för handel som kan innehålla hög persontäthet (samlingslokal), dvs. grupp C1-bebyggelse. Räddningstjänstens framkörningstid får då inte överstiga 15 min. Aktuell framkörningstid överskrider ej.

Brandvattenförsörjning

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brand-

postnät med minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter.

Närmast befintliga brandposter finns placerade på Gjutjärnsgatan 2 samt 6-8 med ett inbördes avstånd på ca 240 meter.

Brandpostnätet uppfyller Mälardalens brand- och räddningsförbunds krav för brandvattenförsörjning. Brandposten utanför fastigheten Hjulsmeden 2 är ansluten till en ledning som klarar kapaciteten 1200 l/min.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintligt vatten- och avloppssystem kan användas.

Ett ledningsstråk till bostadsbebyggelsen i Bäckby korsar den södra delen av planområdet. I detaljplanen markeras detta område med u och prickmark för att garantera åtkomst.

Värme, el, tele, bredband

Befintliga system för fjärrvärme, el, tele och bredband kan användas.

Dagvatten

Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjlig omhändertas lokalt, inom fastigheten. Regnvatten bör infiltreras på den egna tomten, om markförutsättningarna tillåter detta. Takavvattning löses genom stuprör med utkastare, där vattnet infiltreras i mark. Marklutningen till gata respektive terräng bör vara 5 %. Det ska finnas planteringar där dagvatten kan infiltrera inom fastigheten.

Avfall

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

Effektiv energianvändning

Västerås stad har som mål att nya byggnader uppförs enligt principerna för lågenergihus.

Enligt beslut 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/m²/år.

För lokaler som värms upp med elvärme, är den högsta tillåtna nivån 50 kWh/m²/år.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Skyddsanordningar

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

Olycksrisker

De södra delarna av fastigheten ligger inom riskområde för transport av farligt gods på järnvägen. Därför får området endast bebyggas med kompletteringsbebyggelse.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Hållbarhet

Konsekvenser av planens genomförande är att trafiken i området ökar marginellt när möjligheten för handel utökas. Detta borde inte påverkat området i någon större utsträckning, då det är byggt för att tåla biltrafik. Västerås stad ser positivt på att handel etableras i befintliga handelsområden, där det finns tillgång till god kollektivtrafik och närhet till befintligt gång- och cykelnät. I övrigt blir konsekvenserna av planens genomförande små.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns 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. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planen inte kommer att innebära att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Bedömningen grundar sig på planområdets öppna läge och planens i övrigt begränsade påverkan på miljön.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Sofie Andersson Rosell.

Stadsbyggnadskontoret

Hans Larsson
Planchef

Sofie Andersson Rosell
Planarkitekt