



Elisabeth Lindblad  
Tel 021-39 15 09

## **Detaljplan för Masten 6, Stohagen, Västerås**

### **PLANBESKRIVNING**

---

#### **INLEDNING**

##### **Handlingar**

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

##### **Planuppdrag**

Byggnadsnämnden beslutade 2010-01-28 § 329 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för Masten 6.

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

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga bostäder på fastigheten.

#### **PLANDATA**

##### **Läge och omfattning**

Planområdet ligger i Stohagen, Västerås. Avståndet till centrum är ca 2 kilometer.

Fastigheten är 5800 kvm stor.

##### **Markägoförhållanden**

Masten 6 ägs av Arosmotets Bostadsfastigheter AB



Planområdets läge i Västerås. Planområdet är markerat med en stjärna.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med ÖP 54 där området är avsatt för blandad stadsbebyggelse där ny bebyggelse är möjlig att pröva.

### Befintliga detaljplaner, fastighetsplan

Gällande detaljplan är SPL 78 E där området är avsatt för småindustri och därmed jämförbara ändamål. Planens genomförandetid har gått ut. En fastighetsplan med beteckningen 1980K-301/1963 finns för Masten 6. Både detaljplanen och fastighetsplanen upphävs i och med den nya detaljplanen.

### Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2010-01-28, § 329, 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 §.

## NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

### Stadsbyggnadsstrukturer och gestaltning i närområdet och planområdet

Planområdet ligger i den sydvästra delen av staden. I närområdet är den större delen av bebyggelsen från senare delen av nittonhundratalet. Enstaka hus har tillkommit under tjuguhundratalet. Hela kvarteret Masten används för olika typer av verksamheter. På Masten 6 finns i dag en envåningsbyggnad för verksamheter. Mot väster är den till viss del i två våningar.

Väster om Masten 6 finns ett bostadsområde med lamellhus från 1949-talet. Byggnaderna, som är i tre våningar med förhöjd sockel, har putsade fasader.

På andra sidan Djuphamnsvägen ligger ett villaområde med övervägande äldre bebyggelse. Mellan järnvägen och villaområdet finns ytterligare ett mindre bostadsområde med flerfamiljshus från 1940-talet. Utformningen av husen är lika dem som ligger väster om Masten 6 förutom att byggnaderna är i två våningar med förhöjd sockel. I söder, mellan Masten 6 och järnvägen, finns ett grönt stråk med bl.a. en gång och

cykelväg. På andra sidan järnvägen ligger Gustavsviks industriområde. Fastigheten står i dag till största delen tom och endast en del används för verksamheter. Väster om tomten finns flerfamiljshus i tre våningar från mitten av 1940-talet och på andra sidan Djuphamnsgatan ligger ett villaområde med enfamiljshus från början och mitten av 1900-talet samt ett hus från början av 1990. Sydväst om fastigheten ligger ett flerfamiljshusområde i tre våningar, Stohagen, från 1944. Söderut finns Mälarbanan och på andra sidan av järnvägen Gustavsviks industriområde. Närmaste dagligvarubutik ligger 350 m bort utefter Köpingsvägen. Närmaste skola är Hammarbyskolan. De närliggande skolorna har tillräcklig kapacitet för att ta emot ytterligare barn vid utbyggnaden av Masten 6. För att komma från Masten 6 måste både Narvavägen och Köpingsvägen passeras. Passagen över de båda vägarna regleras med trafikljus.



Nuvarande byggnad sedd från söder

#### **Mark, vegetation, lek och rekreation**

Närmaste rekreationsområde, Ragvalds Backe, ligger 400 m från Masten 6. Råbyskogen når man efter 900 m.

I väster, mellan Masten 6 och flerfamiljshuset, finns ett smalt vildvuxet grönstråk. I stråket finns en upptrampad stig. Marken inom planområdet är i stort hårdgjord. En mindre grupp med träd samt några solitära träd finns utefter Djuphamnsvägen.

#### **Ytvatten, dagvatten, grundvatten**

Dagvattnet är i dag anslutet till kommunens dagvattensystem.

#### **Geotekniska förhållanden och markradon**

I områdena runt Masten 6 finns både fastigheter med över- respektive under riktvärdena för radon, 200 Bq/kubikmeter luft enligt Markradonutredning för Västerås, 1987. Inom fastigheten är inga radonmätningar gjorda, kompletterande grund- och radonmätningar erfordras. Nya byggnader inom Masten 6 ska uppföras radonsäkra.

Inomhusluften i de nya byggnaderna får inte överskrida 200Bq/kubikmeter luft.

### **Förorenad mark**

Inom området har det tidigare bl.a. legat ett bageri och en markförlagd cistern för eldningsolja. Ytterligare undersökningar avseende föroreningar skall göras inom fastigheten innan bygglov söks och beviljas.

Om föroreningar påträffas vid undersökningar ska Miljö- och konsumentnämnden genast underrättas.

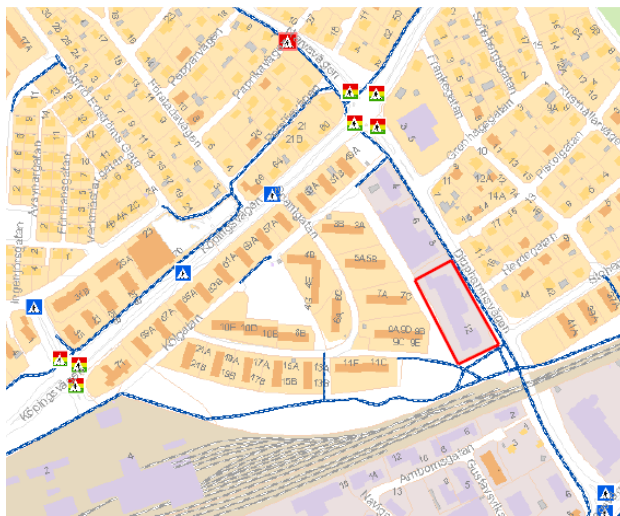
### **Övergripande trafikstruktur**

I söder nära fastigheten ligger Mälaren som är huvudstråk för den norra tågtrafiken utefter Mälaren till och från Stockholm. Tågtrafiken innebär störande buller för framtida boende på Masten 6. Avståndet till centralstationen är ca 2 km.

Utefter fastigheten mot öster ligger Djuphamnsvägen. Vägen trafikerades 2003 av ca 8000 fordon per dygn varav 5 % var tung trafik. Djuphamnsvägen korsar järnvägen på en bro. I anslutning till området finns cykelvägar dels efter Djuphamnsvägen och dels efter parallellt med järnvägen. Gång- och cykelvägarna ingår i det övergripande gång och cykelvägssystemet. Cykelvägen som går parallellt med järnvägen korsar Djuphamnsvägen planskilt.

Samtliga passager över Köpingsvägen för att komma till närmsta dagligvarubutik och skola sker via övergångsställen.

Hållplatser för stadsbussarna finns på Köpingsvägen.



Karta med busshållplatser.

### **In- och utfarter till området samt parkeringar**

I dag finns två in- och utfarter till Djuphamnsvägen.

### **Tillgänglighet, trygghet**

Fastigheten upplevs i dag ödslig men känns ändå ganska trygg i anslutning till Djuphamnsvägen. Mot det befintliga bostadsområdet i väster är överblickbarheten mycket begränsad då ett grönområde med träd skymmer sikten mellan nyexploateringsområdet och befintlig bebyggelse

### **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**

Nuvarande byggnader kan inte återanvändas till den nya bostadsbebyggelsen.

## **FRAMTIDA FÖRHÅLLANDEN**

### **Övergripande användning och gestaltning av området**

Utformningen av de framtida husen följer upp den befintliga stadsbyggnadsstrukturen för flerbostadshus i närområdet men är något högre än dessa. Den nya bebyggelsen på fastigheten ger ett tillskott av bostäder, drygt 40 st., i ett relativt centralt läge med närhet till kommersiell och kommunal service samt olika typer av fritidsaktiviteter som lätt kan nås med cykel eller kollektivtrafik.

Husen mot Djuphamnsvägen är planerade att vara i fyra våningar. De ska där delas upp i två volymer för att inte fronten mot gatan ska upplevas slutet och kompakt. De ska också ha genomgående entréer för att fasaderna i bottenplan ska ge ett ljusare intryck. I entréplanen kommer det att finnas förråd, cykelrum tvättstugor och möjlighet finns också att förlägga några lägenheter där. Det är viktigt att fasaderna i bottenplan mot Djuphamnsvägen förses med för att ge ett trevligare intryck och öka trygghet för de som rör sig på gatan. Mot väster kommer husen att vara i tre våningar. Det västra huset är en förutsättning för att gården och de östra husen ska få acceptabla ljudnivåer. Samtliga byggnader på fastigheten ska ha sadeltak eller pulpettak och vara putsade i ljusa kulörer. Om husen mot öster byggs med pulpettak skall den lägre delen av taken vändas mot gatan. Husen mot Djuphamnsvägen ska ha genomgående entréer.

I söder, mellan gatuhuset och gårdshuset ska det finnas en transparent skärm som dämpar buller från Mälarbanan och Djuphamnsvägen samt också skyddar bostäderna vid olyckor med farligt gods på järnvägen. En transparent skärm ska också finnas mellan de båda husen mot gata för att reducera bullret in på gården.

Parkeringsplatserna ligger norr om bostadshuset. Det är av stor vikt att parkeringen inte upplevs som en stor hårdgjord yta utan att träd och annan vegetation. Parkeringen ska delas in i mindre sektioner med av växtlighet. Kvartersmark får bebyggas med miljöbod och cykelgarage.

### **Mark och vegetation**

Inga befintliga träd kommer att kunna bevaras inom fastigheten. För att skapa en grönare miljö skall träd planteras på parkeringsytorna och utefter Djuphamnsvägen.

Gräsytor och buskar ska komplettera träden på fastigheten för att de boende ska vilja vistas där. Gräsmattor och övrig vegetation hjälper till att ta omhand dagvattnet.

Vid val av trädsort bör hänsyn tas till en enhetlig gestaltning utefter gatan samt möjlighet till skötsel och snöröjning av gångbanorna.

### **Lek och rekreation**

En småbarnslekplats ska finnas på gården. Gräsytor ger möjlighet för både vuxna och barn att ha olika utomhusaktiviteter som enklare bollspel, sola och ha trädgårdsfest med grannarna. En fördel är om träd planteras på gården för att ge skugga på varma dagar och göra gårdens gestaltning intressantare.

### **Dagvatten**

Dagvattnets ska fördröjas inom fastigheten innan det släpps ut i dagvattenledningsnätet.

### **Trafikstruktur, kollektivtrafik**

Nyexploateringen kommer endast marginellt att öka antalet fordon på Djuphamnsvä-

gen.

### **In- och utfarter till området, parkeringar**

In- och utfarter till fastigheten kommer att ske från Djuphamnsvägen. Bilarna parkeras i markplanet och antalet parkeringsplatser är beräknad utifrån kraven i Västerås stads parkeringsriktlinjer för i huvudsak lägenheter om 3 r o k. Bilparkeringen skall gestaltas enligt illustrationen. Cykelparkeringar ska finnas både utomhus och i cykelrum och ska följa den norm som är satt i Västerås stads parkeringsriktlinjer.

### **Trygghet**

Masten 6 kommer att kännas tryggt då hela fastigheten blir överblickbar.

### **Buller**

Buller inom området kommer främst från biltrafiken och järnvägstrafiken.

Bullerutredningar är gjorda. Se bilaga 2. För att klara de uppsatta riktlinjer som finns för buller måste tyst sida, maximalt 45 dB(A) vid fasad, tillämpas. För att klara bullernivåerna på den tysta sidan krävs att skärmar sätts upp i söder mellan de två huskropparna samt mellan husen utefter Djuphamnsvägen.

### **Skuggning m.m.**

Skuggstudier är utförda, se bilaga 3. Studien visar att kringliggande bebyggelse inte påverkas i någon större utsträckning.

### **Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp ansluts till kommunens ledningar.

### **Värme, el, tele, bredband**

Fastigheten ansluts till kommunens fjärrvärmesystem. El, tele och bredband ansluts till befintliga system.

### **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 nivå den högsta tillåtna för att definieras som lågenergihus i Västerås;

För bostäder som uppvärms på annat sätt än elvärme (ex. fjärrvärme), är den högsta tillåtna specifika energianvändningen 75 kWh/m<sup>2</sup>/år.

### **Olycksrisker**

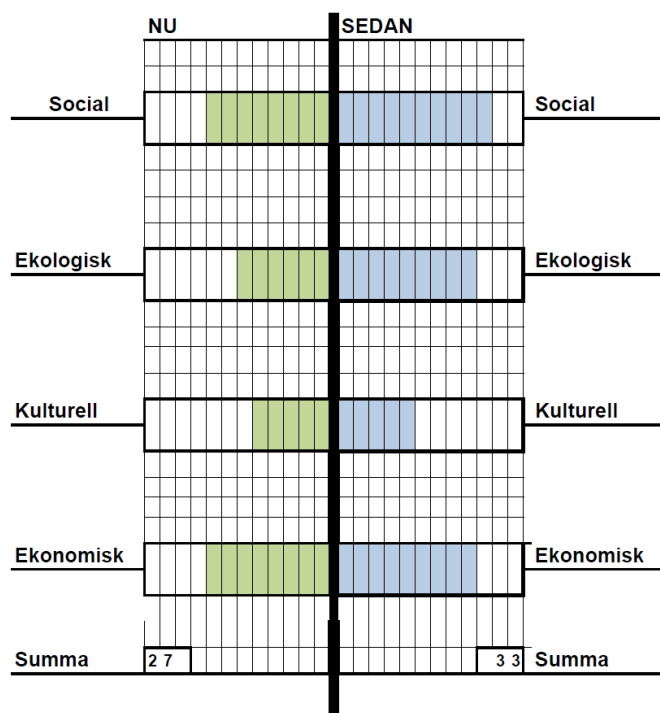
#### **Förutsättningar för räddningsingripande**

Närmast befintliga brandpost finns drygt 50 m från planområdet. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet utan att särskild flödesmätning behöver utföras.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Hållbarhetsfyran**

Hållbarhetsfyran är stadsbyggnadskontorets verktyg för att visa om planen/projektet förbättras från nuvarande förhållanden till framtida användning av området avseende social- ekologisk- kulturell och ekonomisk hållbarhet. Bedömningen redovisas i nedanstående diagram med kommentarer.



### Barnperspektiv

Korsning av vägarna till skolor, barnomsorg och matvaruaffär sker via övergångstäl-  
len och ljusreglering. På gården mellan husen ska finnas en yta avsatt för lek för de  
minsta barnen. Skuggstudier är gjorda som visar att acceptabelt med dagsljus når ner  
på marken. Gården lockar troligtvis inte de större barnen till utevistelse. Inom 400-  
900 m finns grönområden som kan användas vid lek för de äldre barnen. För tonå-  
ringarna är närheten till centrum där det finns många olika aktiviteter positivt.

### Jämställdhet

Föreslagen byggnation innebär ingen skillnad mellan mäns och kvinnors livsvillkor.

### Trygghet/hälsa

Den relativa närheten till rekreationsområden kan locka till utevistelse. Den delen av  
huvudcykelstråket som går förbi fastigheten gör det enkelt att ta sig till de centrala  
delarna av staden. Delar av stråket känns inte riktigt tryggt då det går genom grönom-  
råden där cyklisten/den gående inte är synlig varken från bostäder eller vägar.

Närheten till ett rakt g-c-stråk ner mot centrum kan locka till att både gå och cykla  
vilket har en positiv betydelse för folkhälsan.

### Samlad bedömning

Den stora vinsten med planen är att den nya byggrätten medverkar till en förtätning  
av staden. Med sitt läge vid järnvägen och en relativt högt belastad bilväg krävs åtgärder  
för att dämpa bullret på gården till en tillåten nivå och minimera riskerna vid  
eventuella olyckor med farligt gods på järnvägen. De åtgärder som ska vidtas för att  
byggnationen skall kunna genomföras bedöms vara rimliga i avvägningen mot den  
ökade exploateringen på fastigheten.

### **Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft**

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM 10), (PM 2,5) och ozon enligt MB 5:1. Detaljplanen är utformad så att gällande miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

#### **Genomförandetid**

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

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Elisabeth Lindblad, projektledare	Stadsbyggnadskontoret
Monica Dahlander	Stadsbyggnadskontoret
Inger Karlsson	Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen
Helena Kihlén	Gatu- och trafikenheten
Kajsa Larsson	Lantmäteriet
Selma Gudmundson Nylander	Stadsbyggnadskontoret
Jan Melander	Kultur-, idrotts och fritidsnämndens stab
Cecilia Olsson	Fastighetskontoret

### **Stadsbyggnadskontoret**

Hans Larsson  
Planchef

Elisabeth Lindblad  
Planarkitekt