



Detaljplan för del av Västerås 2:111, Sjöheden Dp 1996

PLANBESKRIVNING

19 maj 2026

LAGA KRAFT

Standardförfarande

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

Diarienummer 2019/00813

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANFÖRSLAG	4
Motiv till planbestämmelser	4
Bebyggelse	4
Huvudmannaskap	4
Mark och vatten	5
Infrastruktur	5
Risker och störningar	5
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	7
Fastighetsrättsliga frågor	7
Tekniska frågor	7

Ekonomiska frågor	7
KONSEKVENSER	8
Miljö	8
Riksintresse	8
Natur	8
Hälsa och säkerhet	8
FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Tidigare ställningstaganden	8
Riksintressen	9
Platsanalys	9
Mark och vatten	9
Infrastruktur	10
Risker och störningar	10

Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för upplag och att reglera användningen så att den stämmer överens med nuvarande användning av platsen. Syftet är även att säkerställa att platsen utvecklas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till risker för människors hälsa och för olyckor.

Huvuddrag

Detaljplanen är ca 1,2 hektar stor varav ca 0,7 hektar planläggs för upplag och resterande yta som natur. Upplaget finns idag men ligger på mark som är planlagd för natur och ledningar, den nya detaljplanen tas fram för att överensstämma med nuvarande användning av platsen. Över upplaget går kraftledningar.

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Västerås 2:111 som ägs av Västerås stad. Mälarenergi arrenderar marken.

Genomförandetid

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

Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar och bilagor

- Dagvattenutredning, Sweco, 31 oktober 2025

- Utlåtande gällande förfrågan Västerås 2:111, *Vattenfall eldistribution AB*, 8 augusti 2025

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade 20 april 2023, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden 27 maj 2026 och vann laga kraft 24 juni 2026.

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram på uppdrag av byggnadsnämnden av planarkitekt Maria Nehlin i samarbete med kompetenser från Västerås stad.

Läge

Detaljplaneområdet är beläget ca 3 kilometer från Västerås centrum i stadsdelen Sjöheden.



Figur 1 Planområdets läge i Västerås

Planföreslag

Motiv till planbestämmelser

Detaljplanen är framtagen med planbestämmelsekatalogen som började gälla 1 november 2022.

Användningsbestämmelser allmän platsmark

PLANBESTÄMMELSE		MOTIV
NATUR	Natur	Naturmarken längs Sjöhagsvägen och Norra Seglargatan planläggs som natur. Detta för att bevara naturvärden och för att naturmarken har en positiv betydelse för stadsbilden, 2 kap 6 § 1 p PBL.

Användningsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE		MOTIV
E₁	Pumpstation	En pumpstation behövs för att leda bort dagvatten från området, för att ha möjlighet att ordna samhällsservice i enlighet med 2 kap 5 § 3 p PBL.
Z₁	Upplag	Bestämmelsen medger upplag och är en specificering av användningen verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Den uppfyller detaljplanens syfte och 2 kap 5 § 1 och 5 p PBL.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE		MOTIV
	Marken får inte förses	En yta som består av stenblock och vegetation planläggs med bestämmelsen. Detta för att

	med byggnadsverk eller upplag	området ska bevaras som naturmark för att ta hänsyn till naturvärden, 2 kap 6 § 1 p PBL.
	Marken får endast förses med upplag	Hela ytan som planläggs för verksamheter ligger antingen inom ett avstånd från Sjöhagsvägen som är transportled för farligt gods där det inte ska finnas bebyggelse, eller under kraftledningar där det inte heller är lämpligt med byggnader, med hänsyn till risken för olyckor. Därför begränsas ytan så att endast upplag tillåts, regleringen görs med hänvisning till 2 kap 5 § 1 och 5 p PBL.
n₁	Stenblock och vegetation ska bevaras	Bestämmelsen behövs för att ytans karaktär som naturområde och dess naturvärden ska bevaras, området utformas med hänsyn till naturvärden, enligt 2 kap 6 § 1 p PBL.

Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE		MOTIV
l₁	Markreservat för allmännyttig luftledning	Bestämmelsen behövs för att kunna ordna energiförsörjning som är en samhällsservice, i enlighet med 2 kap 5 § 3 p PBL.

Bebyggelse

Bebyggelse

Delar av planområdet planläggs som upplag.

Huvudmannaskap

Västerås stad är huvudman för allmän platsmark.

Mark och vatten

Naturmiljö

Naturmarken längs Sjöhagsvägen och Norra Seglargatan planläggs som allmän platsmark natur. Inom upplaget finns en liten yta med naturmark bestående av stenblock och vegetation. Denna planläggs som kvartersmark med användningen upplag, men med bestämmelserna att marken inte får förses med byggnadsverk eller upplag och att stenblock och vegetation ska bevaras. Detta för att även naturytan inom upplaget ska bevaras.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen. Upplaget finns redan på platsen men utredningen prövar upplaget som en förändring jämfört mot naturmark som tillåts i den gällande detaljplanen.

Då man vid upplagets etablering gjort om naturmark till asfaltsyta så har halter och mängder av nästan alla ämnen ökat, inget ämne överskrider dock riktvärdet i Västerås stads dagvattenpolicy eller riktvärden för att klara miljökvalitetsnormer för vattenförekomst.

För att fördröja och rena dagvatten föreslås i dagvattenutredningen två diken, ett dike för vardera av de två större avrinningsområdena som finns inom området. I den västra delen av planområdet behöver dikets sträckning anpassas efter befintliga ledningar och stolpar. Dagvattenutredningen ger två alternativ för hur detta kan göras. Diket anläggs i motlut och därför behövs även en pumpstation för att pumpa vattnet mot anslutningspunkten i nordost. För att få ett tillräckligt avstånd till ledningar i luften och i marken har pumpstationen flyttats österut från vad som visas i den föreslagna systemlösningen i dagvattenutredningen (figur 2). En dagvattenränna föreslås även anläggas i mitten av kvartersmarken för att leda vatten mot diken. Med föreslagen lösning fördröjs dagvattnet och föroreningshalterna minskar jämfört med dagens halter.



Figur 2 Föreslag på dagvattenhantering. Bild: Sweco

Infrastruktur

Biltrafik

Angöring till upplag sker via angränsande fastighet norr om planområdet.

Teknisk försörjning

Ovanför upplaget och delar av naturmarken går kraftledningar, där läggs bestämmelser om markreservat för allmännyttig luftledning.

Risker och störningar

Farligt gods

I Västerås stads vägledning om transportleder för farligt gods anges att det från Sjöhagsvägen ska finnas ett skyddsavstånd på 40 meter för ny bebyggelse. Inom hela upplagsytan finns bestämmelser som hindrar ny bebyggelse.

Olycksrisker och skyddszoner

Inom detaljplanen medges användningen verksamheter med begränsad omgivningspåverkan specificerad till upplag. Den påverkan som omgivningen är känslig för är risker då det finns sevesoverksamhet och kraftledningar i närheten. Det innebär t.ex. att det på upplaget inte får förvaras explosiva varor eller brandfarliga eller lättantändliga varor, inräknat sådant som flis, grot och ris. Närheten till kraftledningarna innebär också att det inte är lämpligt med byggnader under kraftledningarna. Ledningsägarnas säkerhetskrav ska följas (Utlåtande gällande förfrågan Västerås 2:111, 8 augusti 2025).

Räddningstjänsten Mälardalen har yttrat sig att då detaljplanen inte innebär någon större förändring gällande verksamhet inom området har Räddningstjänsten Mälardalen inget att erinra gällande förändringen.

Genomförandebeskrivning

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att kvartersmarken kan avstyckas till en ny fastighet eller fastighetsregleras in till närliggande fastighet. Ansökan om fastighetsbildning görs av fastighetsägare hos Lantmäterimyndigheten och bekostas av berörd fastighetsägare.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns följande ledningsrätter:

Ledningsrätt	Ändamål	Ledningshavare	Konsekvenser
1980K-27/1988	Starkström	Vattenfall	Rättigheten säkerställs med markreservat.
1980K-1989/45	Starkström	Svenska kraftnät	Rättigheten säkerställs med markreservat. Kraftledningen är planerad att tas bort.

Arrenden och nyttjanderättsavtal

Inom planområdet finns följande arrenden och nyttjanderättsavtal:

Typ av rättighet	Ändamål	Avtalspart	Konsekvenser
Arrendeavtal	Upplag	Förmån: Mälarenergi Belastar: Västerås 2:111	Västerås stad äger fastigheten Västerås 2:111 och Mälarenergi har ett arrendeavtal för att få nyttja marken för upplag. Ingen förändring är planerad.

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighet	Konsekvenser
Västerås 2:111	Delar av fastigheten får ändrad användning från natur till upplag, och ändras då även från allmän plats till kvartersmark. Det möjliggör att kvartersmarken kan avstyckas till en ny fastighet eller fastighetsregleras in till närliggande fastighet. Det är även möjligt med en avstyckning för pumpstationen.

Tekniska frågor

Utbyggnad kvartersmark

Detaljplanen är redan genomförd och i nuläget är inga ytterligare åtgärder planerade.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av dagvattenlösning.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen innebär inga kostnader eller intäkter för Västerås stad.

Exploatören ansvarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark.

Konsekvenser

Miljö

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477); vattenförekomster (SFS 2004:660); kemiska föreningar i fisk och musselvatten (SFS 2001:554); eller omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Riksintresse

Planområdet angränsar till riksintresseområde för hamnen och för transmissionsnätet för el. Verksamheten som finns idag, och som är samma som vad som planeras, påverkar inte riksintressena.

Natur

I tidigare detaljplan var det som nu används som upplag planlagt för naturområde och kraftledning. Det innebär att en viss yta naturmark redan har tagits i anspråk, vilket ger negativa konsekvenser för naturvärden. Vilka naturvärden som fanns på platsen går inte att säga, den naturvärdesinventering som tagits fram är utförd efter att upplaget anlagts.

Hälsa och säkerhet

I närheten av planområdet finns kraftvärmeverket som är en sevesoverksamhet, en sekundär transportled för farligt gods, och inom planområdet går kraftledningar. Detaljplanen möjliggör för ett upplag vilket ger större risker än natur, som området är planlagt för i gällande detaljplan.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För planområdet gäller kommuntäckande översiktsplan "Västerås 2026". I översiktsplanen är området utpekad för verksamheter och i den fördjupade översiktsplanen för Västerås hamn och Hacksta (FÖP 67) för verksamheter och industri. Syftet med detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Gällande plan är detaljplan för kv. Fullriggaren m.m (nytt kraftvärmeverk) Västerås, 1996. Dp nr 1285. Det aktuella området är planlagt som allmän plats - kraftledningar och naturområde.

När en detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Detaljplanen medger en användning som är begränsad till upplag utan omgivningspåverkan, inga byggnader tillåts. Detaljplanen ligger inom ett område med liknande användning, industrier och verksamheter. Detaljplanen innebär därför ingen större påverkan inom de flesta miljöaspekter. Det område där detaljplanen skulle kunna få en påverkan är inom risk då det finns flera riskobjekt i närheten, däribland en sevesoverksamhet. Men detaljplanens användning är mycket begränsad och bedöms därmed inte bidra till att öka risken för olyckor.

En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen meddelade vid samrådet av detaljplanen att de delar kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Riksintressen

Genom detaljplaneområdet går riksintresse för transmissionsnätet för el och angränsande till planområdet är riksintresseområde för hamnen.



Figur 3 Bilden visar planområdet och riksintresse för hamnen (grönt), riksintresse för transmissionsnätet el (gul) och dess påverkansområde (gul skraffering), från Västerås stads kartmaterial

Platsanalys

Planområdet ligger inom ett industri- och verksamhetsområde, Sjöhagsvägen går som huvudväg genom området. Det finns flera storskaliga och höga byggnader och höga skorstenar nära planområdet, men även låg bebyggelse och öppna hårdgjorda ytor. Längs Sjöhagsvägen finns natur med en del stora träd.

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet. Platsen används redan i dag som upplag. Marken arrenderas och används av Mälarenergi. Det som förvaras på platsen är material för utbyggnad av fjärrvärmenät.

Mark och vatten

Naturmiljö

I samband med att en fördjupning av översiktsplanen togs fram i området gjordes en naturvärdesinventering som innefattar planområdet (Naturvärdesinventering i Hacksta, Västerås, utförd av Calluna 2016). Två naturvärdesobjekt har identifierats inom planområdet. Det ena under kraftledningarna, och det andra längs Sjöhagsvägen. Naturen under kraftledningarna består av igenväxningsmark med mycket buskar och lövsly av asp, lönn, ek och björk. Naturen längs Sjöhagsvägen består av skog med rönn, lönn, sälg, björk och ek, några enstaka äldre. Naturvärdesobjekten klassas på en fyrgradig skala: 1 – högsta naturvärde, 2 – högt naturvärde, 3 – påtagligt naturvärde, 4 – visst naturvärde. Båda naturvärdesobjekt som fanns inom planområdet klassades som klass 4 – visst naturvärde.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Planområdet består av tre avrinningsområden och dagvatten avrinner i tre riktningar, en del av området mot sydväst, en annan mot sydost och en liten del mot nordost. Alla avrinningsområden leds mot recipienten Mälaren-Västerås hamnområde. Recipienten har statusklassningen dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.



Figur 4 Delavrinningsområden inom upplagsytan. Bild: Sweco

Fornlämningar

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

Infrastruktur

Gång-, cykel- och bilvägar

Norra Seglargatan och Sjöhagsvägen är kommunala gator, Sjöhagsvägen är sekundär transportled för farligt gods. Fullriggargatan och Oxhagsvägen är enskilda gator.

Längs Sjöhagsvägens södra sida finns en cykelväg.

Teknisk försörjning

Genom planområdet går kraftledningar som ägs av Vattenfall eldistribution AB och Svenska kraftnät. Svenska kraftnät har planer på att avveckla sina ledningar.

I den västra delen av planområdet går fjärrvärmeledningar under mark som ägs av Mälarenergi.

Risker och störningar

Farligt gods

Sjöhagsvägen som går söder om planområdet är sekundär transportled för farligt gods. I Västerås stads vägledning om transportleder för farligt gods klassas Sjöhagsvägen som industrigata. I vägledningen anges restriktionszoner för ny bebyggelse, för industrigator ska det vara ett skyddsavstånd på 40 meter.

Olycksrisker och skyddszoner

Mälarenergis kraftvärmeverk ligger nära planområdet, med verksamhet både norr och söder om planområdet. Kraftvärmeverket hanterar en stor mängd farliga ämnen och omfattas därför av Sevesolagen (lag (1999:381) om åtgärder

för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor). Vid förändring av markanvändning i närheten av en Sevesoverksamhet ska risker beaktas, både verksamhetens potentiella risker för omgivningen och omgivningens potentiella påverkan på säkerheten vid sevesoverksamheten. I Sevesodirektivet står att kommunen har ett ansvar att säkerställa att tillräckliga säkerhetsavstånd upprätthålls mellan sevesoverksamhet och bland annat bostadsområden, rekreatiomsområden, eller byggnader och områden som används av allmänheten.

Ovanför upplaget går kraftledningar som omges av ett magnetfält som kan vara skadligt för människors hälsa. Den ena av kraftledningarna är planerad att läggas ned. I detaljplanen behöver det säkerställas att kraftledningarna inte innebär risk för skada på människors hälsa, men även att det som planeras inte påverkar kraftledningarnas funktionalitet eller säkerhet negativt. Den kvarstående ledningsägaren Vattenfall eldistribution AB har lämnat krav för att upplaget ska uppnå detta. De gäller bland annat att bebyggelse där människor vistas varaktigt ska placeras 80 meter från kraftledningarna, att brandfarliga och lättantändliga varor inte får förvaras eller hanteras nära kraftledningarna, att metalliska konstruktioner som stängsel och skärmtak ska skyddsjordas, och att det ska finnas information om kraven på området. Kraven finns specificerade i *Utlåtande gällande förfrågan Västerås 2:111*, som inkommit till kommunen den 8 augusti 2025.

Buller

Närmaste bostäder är på långt avstånd, risk för buller eller andra störningar vid bostäder bedöms därför vara liten.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar på platsen, men då platsen under en längre tid använts för upplag kan inte påverkan uteslutas. Vid framtida byggnation eller markarbeten bör markundersökningar göras. Då platsen fortsatt ska användas som upplagsyta görs bedömningen att eventuella markföroreningar inte hindrar planerad markanvändning.