

**Detaljplan för del av Västerås
4:85 och del av Hacksätra 2:3,
norr om Erikslund, Västerås
Dp 1950**

PLANBESKRIVNING
3 december 2024 rev. 2 december 2025
LAGA KRAFT
Standardförfarande
Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad
Diarienummer 2019/01199

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANFÖRSLAG	5
Motiv till planbestämmelser	5
Övergripande gestaltungsprinciper.....	8
Bebyggelse	8
Mark och vatten.....	8
Infrastruktur.....	12
Risker och störningar	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	15
Organisatoriska frågor.....	15
Mark- och utrymmesförvärv	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Tekniska frågor	17
Ekonomiska frågor	18
Prövning enligt annan lagstiftning.....	18

KONSEKVENSER	19
Miljö.....	19
Riksintresse	19
Natur	19
Markhushållning	20
Hälsa och säkerhet.....	21
Stadsbild och kulturmiljö	21
Trafik och mobilitet.....	21
Samlad bedömning.....	22
FÖRUTSÄTTNINGAR	23
Tidigare ställningstaganden.....	23
Riksintressen	23
Platsanalys.....	23
Bebyggelse	24
Mark och vatten	25
Infrastruktur	33
Risker och störningar	34

Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla området norr om Erikslund med en utökning av verksamheter samt skapa förutsättningar för en utryckningsstation. Planens syfte är även att möjliggöra för en breddning av befintliga Västerleden.

Huvuddrag

Detaljplanen innebär en utveckling av västra delen av Västerås stad och norr om Erikslund som omfattas av verksamheter och handel. Planförslaget innehåller ny verksamhetsmark. I planområdets östra hörn, intill Surahammarsmotet kan en utryckningsstation uppföras. Planområdet består idag av skogsmark.

Planförslaget möjliggör för en lokalgata med anslutning mot kommande förlängning av Västerleden. Detaljplanen möjliggör även för en breddning av befintliga Västerleden från två till fyra körfält. Gång- och cykelvägar kommer finnas inom området för att erbjuda olika transportsätt till och från området.

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Västerås 4:85 och Hacksätra 2:3 som ägs av Västerås stad.

Hela planområdet omfattas av ett jaktarrende.

Genomförandetid

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

Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta

- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, *Stiftelsen kulturmiljövård*, 21 oktober 2022
- Dagvatten- och skyfallsutredning, *Sweco*, 5 december 2025
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, *WSP*, 1 juli 2022
- Naturvärdesinventering vid Froby, *Calluna*, 17 september 2020
- Naturvärdesinventering vid Valbergstorp, *Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö*, 3 juni 2024
- PM geoteknik, *WSP*, 1 juli 2022
- Skyddsanalys av transporter av farligt gods, *FireTech engineering*, 1 februari 2023
- Trafikutredning Erikslund, Västerås stad, *Norconsult*, 9 april 2025

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade 15 mars 2022, att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

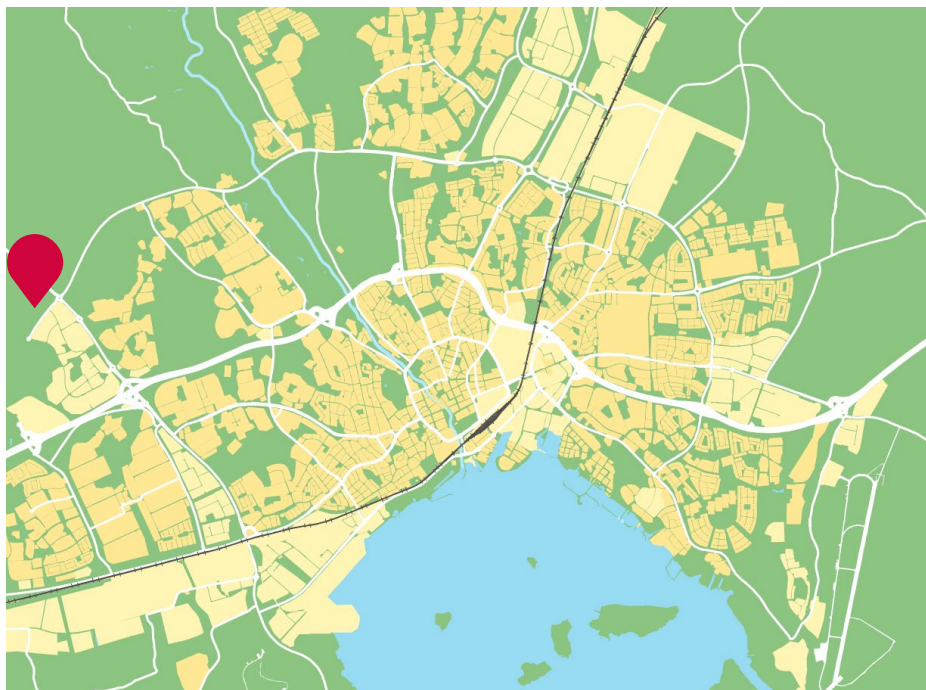
Byggnadsnämnden antog detaljplanen 11 december 2025 och detaljplanen vann laga kraft 8 januari 2026.

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram på uppdrag av byggnadsnämnden av planarkitekt Erika Lloyd i samarbete med kompetenser från Västerås stad och fastighetsägare.

Läge

Detaljplaneområdet är ungefär 30,2 hektar och är beläget cirka 5 kilometer från Västerås centrum utanför stadsdelen Erikslund.



Figur 1. Planområdets lokalisering i Västerås.

Namnsättning

En ny stadsdel bildas i och med detaljplanen och avgränsningen för den nya stadsdelen blir till en början desamma som plangränsen. När nya detaljplaner upprättas i anslutning till befintlig plan utökas stadsdelen till lämplig storlek. Nytt stadsdelsnamn för detaljplaneområdet blir Valbergstorp.

Planerad lokalgata föreslås få namnet Valbergsgatan.

Planförslag

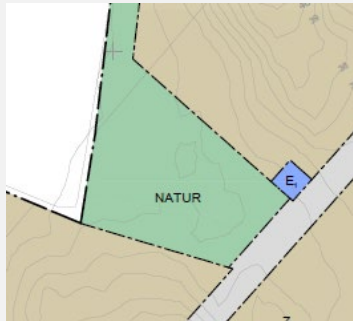
Motiv till planbestämmelser

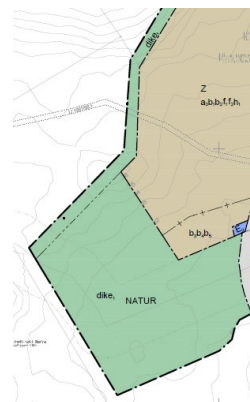
Detaljplanen är framtagen med planbestämmelsekatalogen som började gälla 2021-10-14.

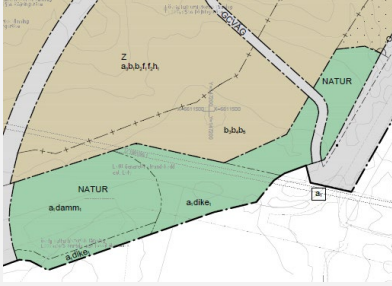
Användningsbestämmelser allmän platsmark

PLANBESTÄMMELSE		MOTIV
GATA	Gata	För att ordna en trafiksäker gemensam anslutning till området från Västerleden planläggs mark för gata enligt 2 kap. 6 § 6 p. PBL.
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Gång- och cykelväg planläggs för att länka samman området med befintliga Erikslund och befintligt gång- och cykelvägnät. På så sätt blir det möjligt att kunna promenera eller ta cykel till och från området. En god trafikmiljö kan då skapas enligt 2 kap. 6 § 6 p. PBL.
NATUR	Natur	Närmast Surahammarsvägen och i plangräns mot nordväst planläggs natur i syfte att skapa en skyddszon mellan vägen och åkermarken och nya verksamheter. Natur sparas mot åkermarken för att skapa en ridå med hänsyn till landskapsbilden enligt 2 kap. 6 § 1 p. PBL. I och med att Surahammarsvägen är transportled för farligt gods ska 40 meter närmast vägen vara bebyggelsefritt, 2 kap. 5 § 1 p. PBL.



		I norr finns en yta utpekad i naturvärdesinventeringen som sparas inom samma användning av natur, 2 kap. 6 § 1 p. PBL. Mellan kvartersmark för utryckningsfordon och verksamheter planläggs natur i syfte att det i framtiden ska finnas en möjlighet att förlänga gång- och cykelvägen från lokalgatan om behov uppstår, 2 kap. 6 § 6 p. och 8 p. PBL. Marken planläggs även som natur för hantering av dagvatten. Det planeras vara en lågpunkt i gatan närmast naturen vilket gör det lämpligt för dagvattenhantering i form av en skyfallsyta. Bestämmelsen är nödvändig för att miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken ska följas och därmed också för att planområdet ska göras lämpligt för bebyggelse i enlighet med 2 kap. 10 § PBL.
NATUR	Natur	Marken planläggs som natur för hantering av naturvatten. Bestämmelsen är nödvändig för att miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken ska följas och därmed också för att planområdet ska göras lämpligt för bebyggelse i enlighet med 2 kap. 10 § PBL Ett särskilt skyddsvärt träd finns även i området som sparas med omkringliggande natur. 2 kap. 6 § 2 p. PBL.



NATUR	Natur	Marken planläggs som natur för hantering av dagvatten och skyfall. Inom området kan dagvattendamm och skyfallsytor skapas. Bestämmelsen är nödvändig för att miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken ska följas och därmed också för att planområdet ska göras lämpligt för bebyggelse i enlighet med 2 kap. 10 § PBL.
		Bestämmelsen finns även för att gynna växt- och djurvärden i området. 2 kap. 6 § 1 p. PBL.
VÄG	Väg	Uppfyller planens syfte om att möjliggöra för en breddning av Västerleden. Även befintliga Västerleden ingår i användningen.

Användningsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
E₁ Transformatorstation	Bestämmelsen krävs för att tillgodose planområdet med el, 2 kap. 5 § 3 p. PBL.
E₂ Pumpstation	Bestämmelsen krävs för att ta hand om spillvatten i området, 2 kap. 5 § 3 p. PBL.
U₁ Utryckningsstation	Bestämmelsen möjliggör planens syfte.
Z Verksamheter	Bestämmelsen möjliggör planens syfte.

Egenskapsbestämmelser allmän platsmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
-----------------	-------

skyfallsyta₁	Skyfallsyta	För att fördröja skyfall behövs tre skyfallsytor inom planområdet. Bestämmelsen finns för att förhindra översvämning vid skyfall. 2 kap. 5 § 5 p. PBL.
vägs slänt₁	Vägs slänt och dike	Genom planbestämmelsen tydliggörs var gränsen mellan körbana och vägs slänt går för att skapa en ändamålsenlig trafikstruktur enligt 2 kap. 3 § 1 p. PBL. Bestämmelsen motverkar att körbanan inte hamnar närmare kvarteretsmarken för att säkerställa att ytan för de riskreducerande åtgärderna kopplade till farligt gods på Västerleden håller rätt avstånd. 2 kap. 6 § 2 p. PBL.
träd₁	Träd med en stamdiameter på minst 40 cm får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk	Ett särskilt skyddsvärt träd finns inom ytan. Regleras med hänsyn till naturvärden enligt 2 kap. 3 § 1 p. PBL.
damm₁	Damm för dagvatten	Damm krävs för att fördröja och rena dagvattenflöden. 2 kap. 5 § 5 p. PBL
dike₁	Dagvattendike	Ett dike behövs för att avleda befintliga naturmarksflöden från uppströms planområdet. 2 kap. 5 § 5 p. PBL.
a₁	Marklov krävs även för fällning av träd.	Bestämmelsen finns för att bestämmelsen träd ₁ ska följas. 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

PLANBESTÄMMELSE	MOTIV
 Marken får inte förses med byggnad	Prickmark finns på kvartersmark inom 40 meter från Västerleden som utgör planerad led för farligt gods. Marken är inte lämplig för bebyggelse utifrån ett riskperspektiv. 2 kap. 6 § 2 p. PBL.
h₁ Hösta totalhöjd är 16 meter	För att möta befintlig verksamhetsbebyggelse närmast planområdet begränsas byggnaderna till 16 meter i höjd. Det bedöms samtidigt som en lämplig höjd för att rationellt kunna uppföra verksamheter. Höjden gör att upplevelsen av planområdet från kringliggande områden inte blir allt för påtaglig. Regleringen av höjden görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden enligt 2 kap. 6 § 1 p. PBL.
 Utfartsförbud	För att säkerställa framkomligheten och säkerheten på Västerleden får utfart inte finnas mot Västerleden i enlighet med 2 kap. 6 § 6 p. PBL. Utfarter ska i stället finnas mot lokalgatan (GATA).
j₁ Utfart mot Västerleden får endast finnas för utryckningsfordon	För att säkerställa framkomligheten och säkerheten på Västerleden får utfart inte finnas mot Västerleden med undantag för utfart för utryckningsstation för att möjliggöra utryckning direkt ut på Västerleden i enlighet med 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

f₁	Fasader ska delas upp om fasaden är längre än 30 meter genom volymförskjutning, fönstersättning, fasadmaterial och/eller färgsättning	Bestämmelsen finns för att minska större byggnaders upplevda storskalighet för att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse enligt 2 kap. 3 § 1 p. PBL.
f₂	Skyltar ska placeras under taklinje	Bestämmelsen finns för att minska upplevelsen av oordning och för att skyltar inte ska bli allt för framträdande i landskapet och i stadsbilden i syfte att skapa en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.
b₁	Färdigt golv ska anläggas minst 0,2 meter över angränsande gata och angränsande gång- och cykelväg	För att undvika skador på bebyggelse till följd av översvämningar ska färdigt golv anläggas högre än omgivande vägar och andra skyfallsvägar som kan agera avledare mot närmaste recipient. Bestämmelsen är nödvändig med hänsyn till 2 kap. 5 § 5 p. PBL.
b₂	Max 80 % av fastighetsarean får hårdgöras	Som komplement till hantering av dagvatten på allmän platsmark behöver det även fördröjas och infiltreras inom kvartersmark för att minska risken för översvämning i enlighet med 2 kap. 5 § PBL. För att uppnå detta får max 80 % av fastighetsarean hårdgöras.
b₃	Byggnader placerade närmast Surahammarsvägen eller Västerleden,	Surahammarsvägen utgör primär transportled för farligt gods och Västerleden utgör planerad led för farligt gods. Planbestämmelsen utgör

	utan framförliggande byggnad, ska ha möjlighet att utrymma via dörr direkt mot det fria eller via trapphus eller motsvarande i riktning bort från respektive väg	en riskreducerande åtgärd i samband med eventuell olycka på lederna. 2 kap. 6 § 2 p. PBL.
b₄	Ventilation ska utföras så att friskluftsintag placeras max en meter frånnock och i riktning bort från Surahammarsvägen och Västerleden	Surahammarsvägen utgör primär transportled för farligt gods och Västerleden utgör planerad led för farligt gods. Planbestämmelsen utgör en riskreducerande åtgärd i samband med eventuell olycka på lederna. 2 kap. 6 § 2 p. PBL.
b₅	Ventilation ska utföras så att den kan nödstoppas	Surahammarsvägen utgör primär transportled för farligt gods och Västerleden utgör planerad led för farligt gods. Planbestämmelsen utgör en riskreducerande åtgärd i samband med eventuell olycka på lederna. 2 kap. 6 § 2 p. PBL.
a₃	Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.	Bestämmelsen finns för att säkerställa att bestämmelse b ₂ följs. 2 kap. 5 § PBL.

Övergripande gestaltungsprinciper

Planområdet är lokaliserat mellan Erikslunds handelsområde och ett öppet åkerlandskap samt skogsmark. Området anpassas för att möta både naturlandskapet och befintlig bebyggelse. Det genom gestaltning av fasader, skogsriddar som sparas samt begränsning av byggnadshöjd. Ny bebyggelse

gestaltas för att anpassas till naturlandskapet samt intilliggande handelsområde. Skyltning och liknande element begränsas i höjd och placering genom bestämmelser.

Bebyggelse

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör till största del för verksamhetsetableringar. Lämpliga verksamheter på platsen är till exempel serviceverksamheter, tillverkning, grossister, lager och logistik med begränsad omgivningspåverkan.

Cirka 175 000 kvm planläggs som verksamhetsmark (Z).

I planområdets nordöstra del planläggs för utryckningsstation (U₁). Utryckningsstation lokaliseras vid Surahammarsmotet i korsningen Surahammarsvägen/Västerleden för snabb åtkomst till kommunens huvudleder, så som Västerleden, E18 och Surahammarsvägen (väg 66). Läget vid större transportleder gör att platsen är lämplig för utryckningsfordon. Ytan har getts en flexibel användning och möjliggör även för verksamheter (Z).

Planområdet är delvis kuperat. Tomter ska därför anpassas till befintlig topografi i den utsträckning det är möjligt. Branta slänter och höga stödmurar ska undvikas.

Mark och vatten

Naturmiljö

I naturvärdesinventeringen från Calluna (2020) pekas två naturvärdesobjekt ut inom planområdet, nr 22 och 23, båda med visst naturvärde. Naturvärdesobjekt nr 23 utgörs av ett bryn med sälg i en stenig slänt och sparas inom natur i planen (NATUR). I anslutning till naturvärdesobjektet som bevaras, sparas även en 40 meter bred korridor med naturmark längs Surahammarsvägen och en korridor med naturmark mot åkermarken i nordväst vilka utgör en ridå mot verksamhetsområdet.

Ett större sammanhängande naturområde sparas i planområdets södra del, med undantag för där lokalgatan korsar naturmarken. I naturområdet finns bland annat ett dike och ett skyddsvärt träd som noterats i den kompletterande naturvärdesinventeringen (Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö, 2024).

Ytorna närmast cirkulationsplatsen Västerleden/ Kofotsgatan/ Hallsta gårdsgata består dels av ung planterad tallskog samt har använts som upplagsyta och därmed har en ruderat karaktär.

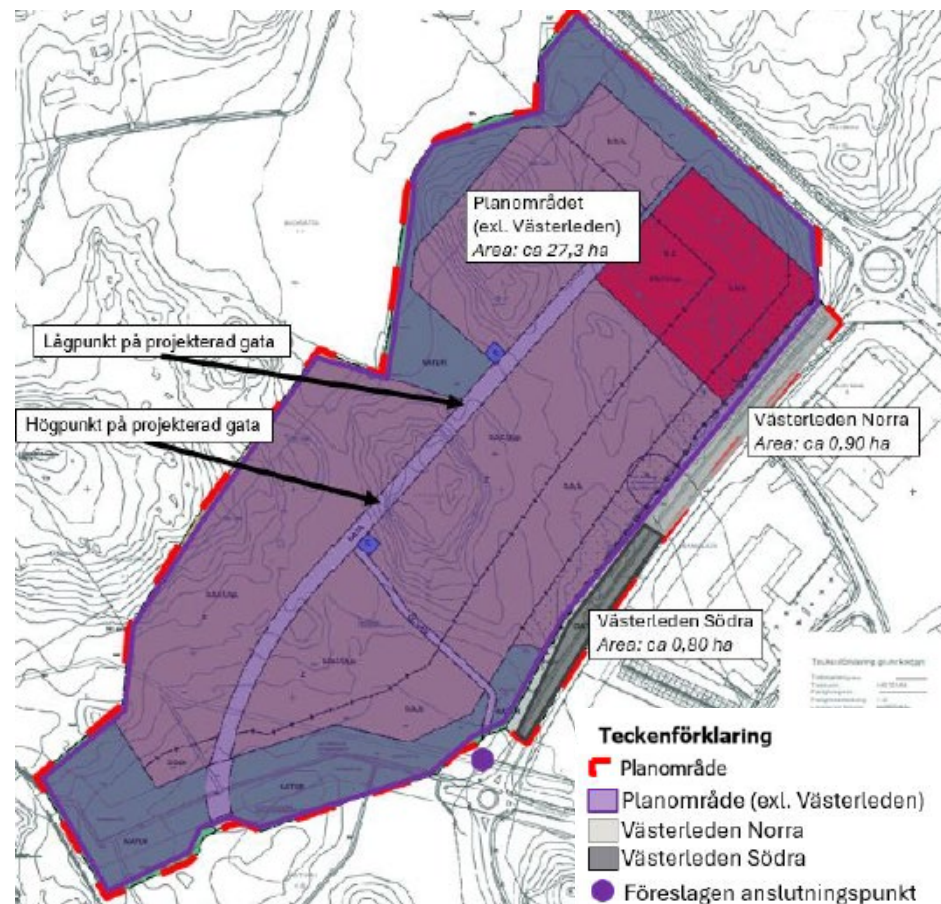
Ruderatmarker är bra grogrund för växter som specialiserat sig på korta livcyklar och intensiv förökning. Ruderatmarker kan vara uppskattade av fåglar speciellt vintertid, då de ofta är rika på vinterståndare, växter som står kvar under vintermånader och bär frö och frukter. Det är möjligt att tillföra kompletterande vegetation, död ved i form av faunadepåer, samt skapa sandiga miljöer för insekter på en befintlig ruderatmark för att höja upplevelsevärde och biodiversitet.

Geotekniska förhållanden

Västerås stad anser att utförda utredningar visar att norra delen av området av detaljplanen är lämpligt att bebygga. Västerås stad anser att de utredningar som gjorts visar att södra delen av området är lämpligt att bebygga, med förutsättning att eventuella åtgärder genomförs. Det rekommenderas att vidare undersökningar utförs i detaljprojekteringsskedet.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Dagvatten från Västerleden föreslås även fortsättningsvis hanteras separat i befintliga diken. Eftersom naturmarken i den norra änden av planområdet bedöms lämnas oförändrad i planerad situation bör avrinningen därifrån kunna hanteras i vägdiken längs väg 66 även i fortsättningen. Från resterande del av planområdet föreslås dagvattnet samlas och avledas till en gemensam anslutningspunkt i söder. Föreslagen anslutningspunkt för det södra området är placerad vid befintlig trumma under Västerleden.



Figur 2. Förslag till anslutningspunkter för dagvattensystem och indelning i tekniska delavrinningsområden. Bild från dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco 2025.

Dagvatten från lokalgatan omhändertas separat i svackdike/krossdike. Diket bedöms kunna omhänderta och fördröja flöden från gatan och gång- och cykelbanan så att flödet blir försumbart i förhållande till resten av området och inte påverkar erforderlig fördröjningsvolym i den våta damman.

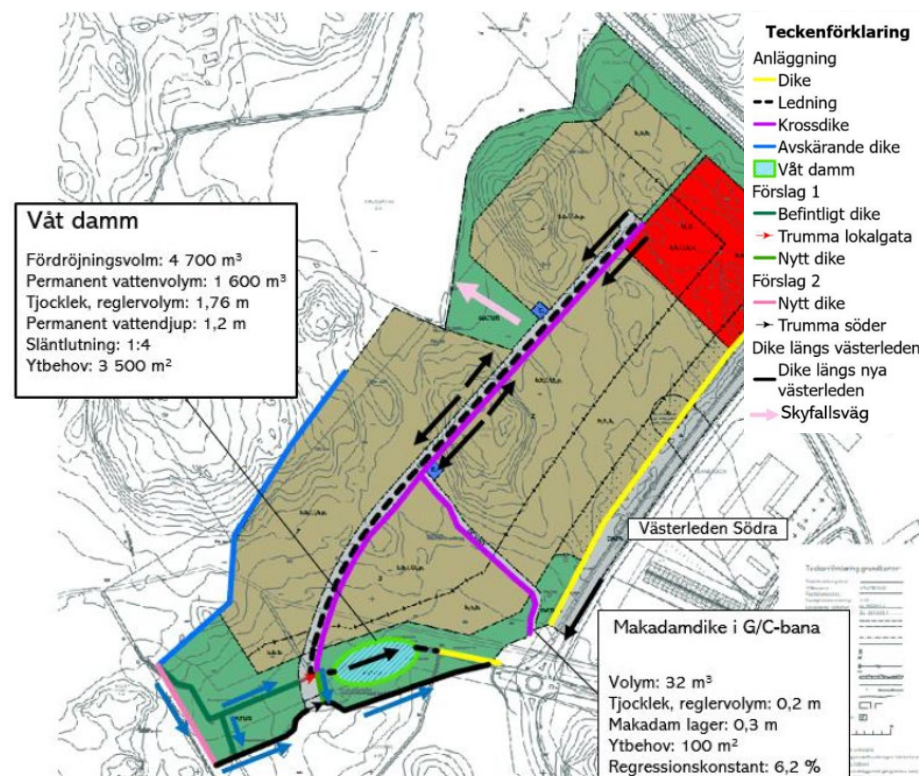
Övrig mark avleds via ledningar i gata till våta dammen som fördröjer flödet upp till ett 20-årsregn innan det leds vidare till anslutningspunkten. Utfloppet från dammen regleras till 389 l/s (utifrån ett maxutflöde på 15 l/s, ha). Högre

flöden än dessa behöver kunna bräddas förbi till nedströms liggande dike. Trots att allt dagvatten ska ledas till våta dammen i söder, måste en skyfallsväg anläggas i nordvästra delen för att avleda flöden från vägens lågpunkt.

Dike som planeras längs med Västerleden del två föreslås avleda befintliga naturmarksflöden från avrinningsområden uppströms planområdet. Flöden från det nordvästra avrinningsområdet bedöms behöva ledas ner till den planerade diket. Detta kan avledas genom två förslag:

Förslag 1: Naturmarksavrinningen avleds fortsatt i befintligt dike väster om lokalgatan, leds genom en trumma i lokalgatan och leds sedan via ett nytt dike längs lokalgatan och släpps i diket längs nya sträckningen av västerleden.

Förslag 2: Det befintliga diket avvecklas och naturmarksavrinningen leds i ett nytt dike i den sydvästra parkmarken längs planområdesgränsen (se Figur 17). Diket leds till diket längs nya sträckningen av västerleden.



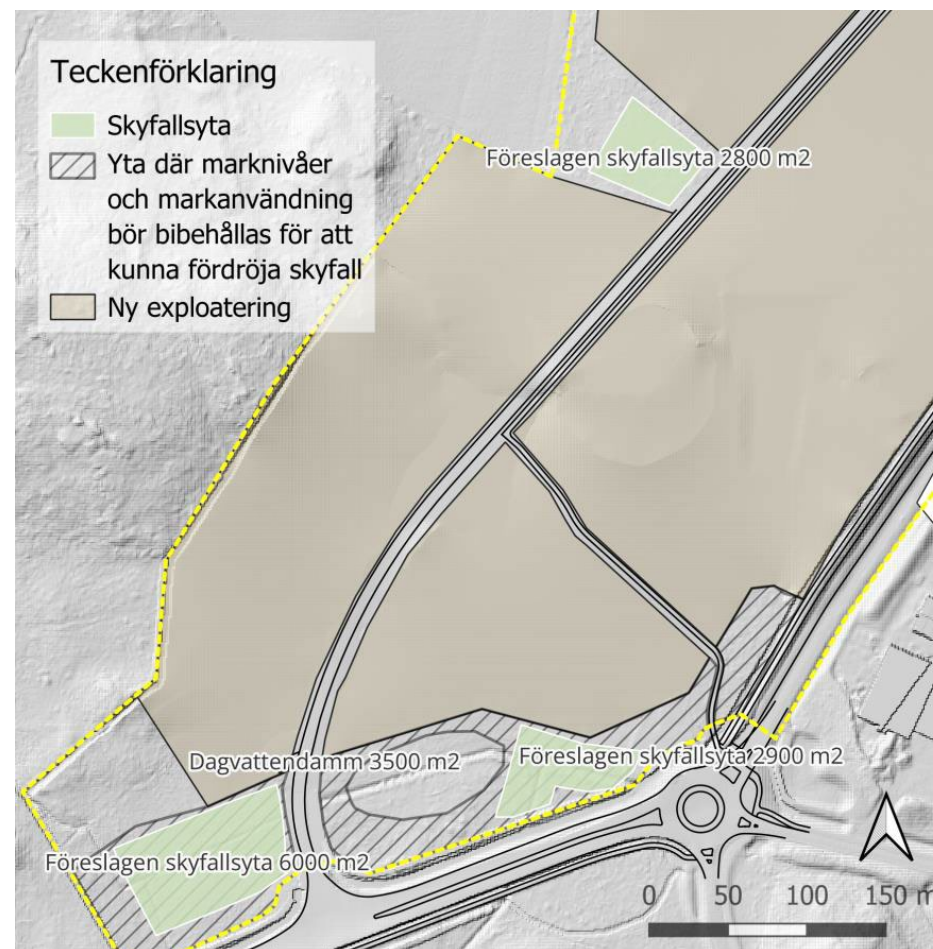
Figur 3. Föreslagen systemlösning för dagvattenhantering i planområdet. Bild från dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco 2025.

Färdigt golv ska anläggas minst 0,2 m över angränsande skyfallsväg för att undvika skador på bebyggelsen till följd av översvämningar.



Figur 4. Sekundära avrinningsvägar vid skyfall. Svarta pilar visar sekundär avrinning. Bild från dagvatten- och skyfallsutredningen, Sweco 2025.

Skyfall (100-årsregn) föreslås fördröjas i nedsänkta ytor inom natur i planområdets södra och norra del. Inom skrafferat område i figur 5 bör marknivån inte höjas eller markanvändningen ändras för att kunna fördröja ett skyfall. Skyfallsytorna bör vara max cirka en halv meter djupa.



Figur 5. Åtgärder för fördröjning av skyfallsvatten. Bild från dagvatten- och skyfallsutredningen, Sweco 2025.

Fornlämningar

Inga fornlämningar återfinns inom planområdet.

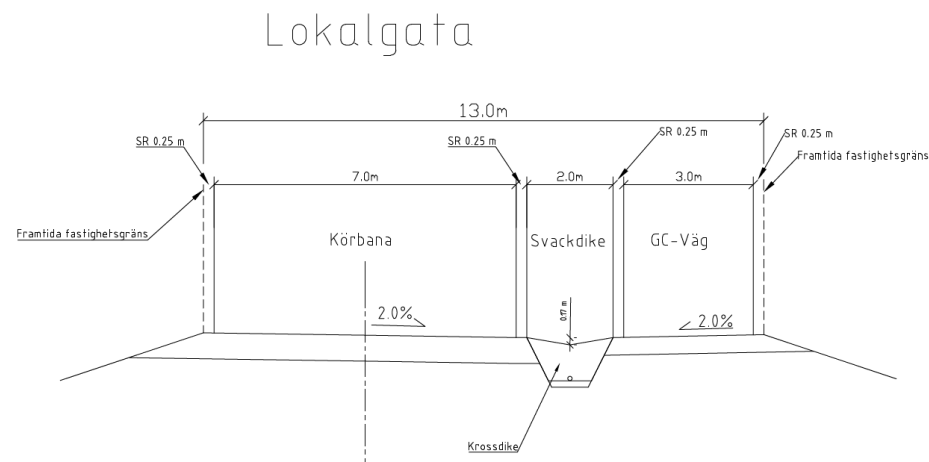
Infrastruktur

Gång, cykel- och biltrafik

Biltrafik

En lokalgata föreslås genom planområdet, med anslutning mot planerade förlängning av Västerleden (Västerleden del 2, dp 1926). Gatan föreslås få en körbana med 7 meters bredd. En vändplan planeras vid gatans slut som är dimensionerad för avfallsfordon och varutransporter.

Angöring till planområdet ska ske via lokalgatan därför förbjuds utfarter från kvartersmarken mot Västerleden. Undantaget är för utryckningsstation där utfart är tillåtet direkt ut på Västerleden. All angöring till verksamhetsmarken sker då via lokalgatan vilken gör att framkomligheten på Västerleden gynnas samt skapar en mer trafiksäker situation.

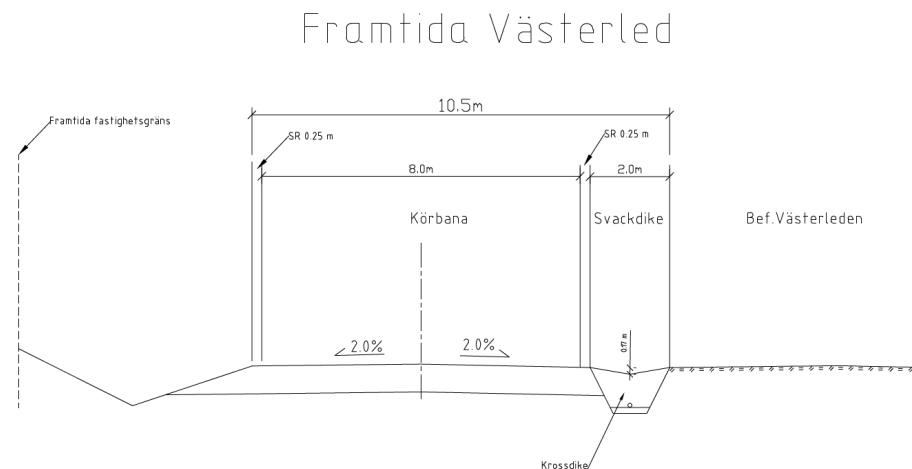


Figur 6. Sektion över planerad lokalgata.

I planområdets östra gräns sträcker sig Västerleden som utgör en del av den yttre ringleden. Parallellt med aktuell planprocess pågår planarbete som

möjliggör för den sista delen av Västerleden som kommer länka samman Norrleden med E18 (dp 1926).

Planen möjliggör för en breddning av befintliga Västerleden till 2+2 väg. Befintliga delen av Västerleden planläggs därför som gata med utrymme som möjliggör en utökning av gatan med ytterligare två körfält.



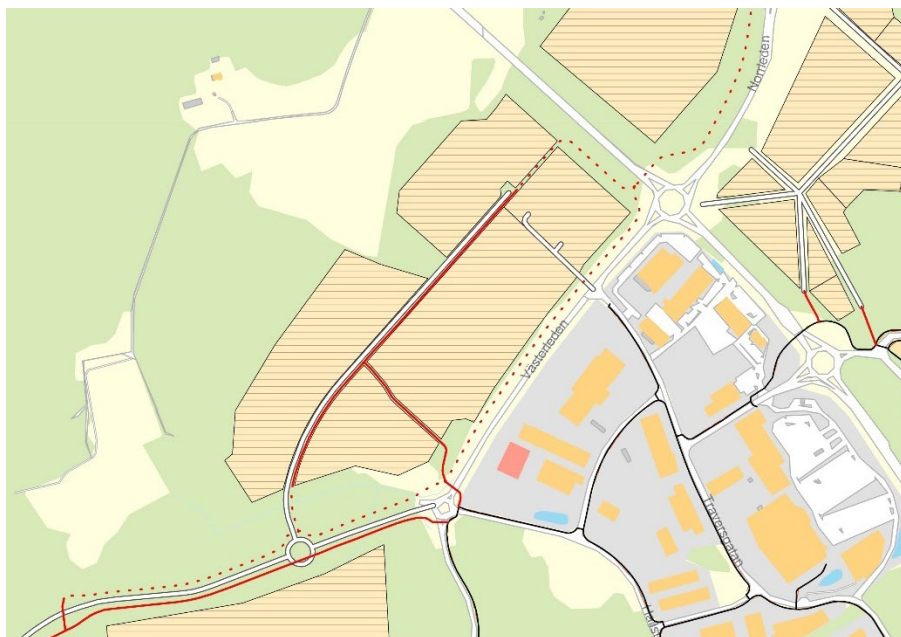
Figur 7. Sektion över möjlig framtida breddning av Västerleden.

Gång- och cykeltrafik

Lokalgatan planeras byggas med separerad gång- och cykelväg på sydöstra sidan om vägen. En gång- och cykelväg planeras även genom verksamhetsmarken från lokalgatan till cirkulationen Västerleden/Hallsta Gårdsgata/Kofotsgatan för att länka samman nya verksamhetsområdet med befintliga handels- och verksamhetsområdet i Erikslund.

Längs med befintliga Västerleden möjliggörs för att anlägga en gång- och cykelväg som en del av ett större system gång- och cykelvägar längs med den yttre ringleden. Om behovet i framtiden uppstår ska det även vara möjligt att anlägga en gång- och cykelväg med planskild korsning över eller under väg 66.

Gång- och cykelvägarna planeras vara 3 meter breda.



Figur 8. Röd heldragen linje visar planerad cykelväg, röd prickad linje visar framtida möjlighet till cykelväg. Svart heldragen linje visar befintliga gång- och cykelvägar.

Bil- och cykelparkering

Riktlinjer för parkering i Västerås ska följas avseende parkeringar. Parkeringstalen som anges i riktlinjerna anger det minsta antal parkeringsplatser som måste ordnas vid nybyggnation. Planområdet ingår i zon 4/5 för parkeringstal. Parkering ska lösas inom kvartersmark.

Kollektivtrafik

Vid infarten till planområdet möjliggörs för busshållplatser inom detaljplanen dp 1926 Västerleden del 2.

Teknisk försörjning

Avfall från verksamheter ska hanteras inom kvartersmark. Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation". Inför projektering av ett avfallsutrymme och/eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

Transformatorstationer och pumpstation kan anläggas inom planområdet (E₁, E₂).

Ledningar för teknisk försörjning förläggs förslagsvis i gång- och cykelbanorna inom planområdet samt i kant med yta för uttryckningsstation/verksamheter inom natur.

Risker och störningar

Farligt gods

Aktuellt planområde angränsar till Surahammarsvägen och Västerleden samt pågående planarbete avseende förlängning av Västerleden (dp 1926), vilka utgör primära transportleder för farligt gods. En skyddsanalys har därför tagits fram för att utreda riskerna i samband med transporter av farligt gods samt vilka eventuella riskreducerande åtgärder som är lämpliga för den nya detaljplanen (FireTech Engineering, 2023).

De närmsta 40 metrarna från transportlederna ska hållas bebyggelsefria (även tekniska anläggningar) och ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. 40 meter från Surahammarsvägen har därför planlagts som natur (NATUR), dels utifrån skyddsavstånd och dels utifrån naturvärden (se mer under Planförslag > Mark och vatten > Naturmiljö). 40 meter från befintlig Västerled planläggs till största del som kvartersmark med egenskapsbestämmelse som reglerar att marken inte får förses med byggnad.

Inom 40–100 meter från transportlederna ska byggnader uppfylla följande krav:

- Friskluftsintag på byggnader inom 40–100 meter från Surahammarsvägen eller Västerleden ska placeras högt upp (max en meter frånnock) och i riktning bort från respektive väg för att reducera sannolikheten att giftig gas eller rök ventileras in.
- Ventilation i byggnader inom 40–100 meter från Surahammarsvägen eller Västerleden ska kunna nödstoppas för att reducera sannolikheten att giftig gas eller rök ventileras in. Nödstopp ska vara lättillgänglig och centralt placerad.
- Byggnader inom 40–100 meter från Surahammarsvägen eller Västerleden placerade närmst respektive väg, alltså utan framförbyggande byggnad, ska ha möjlighet att utrymma via dörr direkt mot det fria, trapphus eller motsvarande i riktning bort från en olycka från respektive väg.

Olycksrisker och skyddszoner

Planområdet angränsar till transportleder för farligt gods. Läs mer om olycksrisker och åtgärder under rubriken Planförslag > Risker och störningar > Farligt gods.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Räddningsstyrkans framkörningstid understiger 10 minuter vilket är acceptabelt för planerade verksamhetstyperna.

Inga brandposter finns inom planområdet sedan tidigare. Ett brandpostnät minsta kapacitet 1200 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter bör anläggas i området.

Luftföroreningar

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Genomförandet av planen bör inte medföra att de gränsvärden som satts i Västerås handlingsplan för utomhusluft (antagen 2013) överskrids.

Skred och ras

Områdets totalstabilitet är med dagens nivåer tillfredställande och risk för ras, skred och erosion bedöms inte föreligga.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Avtal

Det övergripande målet är att all kvartersmark inom detaljplanen ska avyttras eller upplåtas med tomträtt för att möjliggöra planens genomförande. Vanligtvis föregås detta av en markanvisning, där kommunen och en byggherre kommer överens om förutsättningarna för ett framtida genomförande.

Genom markanvisningsavtalet ges byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och på angivna villkor förhandla med kommunen om köp eller upplåtelse av ett visst markområde. I avtalet kan bland annat projektets inriktning, tidplan, ekonomiska villkor samt eventuella krav på hållbarhet och sociala mål regleras. Västerås stad har antagit särskilda riktlinjer för hur markanvisningar ska hanteras.

Ett markanvisningsavtal fullföljs normalt genom tecknande av ett marköverlåtelseavtal eller upplåtelseavtal. I vissa fall kan dock ett marköverlåtelse- eller upplåtelseavtal ingås direkt, utan att en separat markanvisning föregått processen. Oavsett tillvägagångssätt reglerar dessa avtal villkor såsom köpeskilling eller tomträttsavgäld, tidpunkt för tillträde samt tidplan för byggnationens genomförande. Västerås stad tillämpar som regel krav på bebyggelseskyldighet vid både marköverlåtelser och tomträttsupplåtelser, för att säkerställa att marken bebyggs enligt detaljplanens intentioner och inte överläts vidare i spekulativt syfte.

Mark- och utrymmesförvärv

Västerås stad får lösa in mark för användningarna utryckningsstation (U_1), transformatorstation (E_1) och pumpstation (E_2), om det behövs för att säkerställa markens eller utrymmets användning (6 kapitlet 13 § plan- och bygglagen). Västerås stad ska även lösa in marken om fastighetsägaren begär det (14 kapitlet 14 § plan- och bygglagen).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att fastighetsbildning kan genomföras för verksamheter (Z), utryckningsstation (U_1), naturmark (NATUR), transformatorstationer (E_1), pumpstation (E_2) samt gator och gång- och cykelvägar (GATA, GC-VÄG).

Avstyckning eller fastighetsreglering kan göras för ändamålen. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar förrättning hos lantmäterimyndigheten.

Servitut

Inom planområdet finns inga kända servitut.

Om fastigheter inom planområdet har behov att nyttja annan fastighet för till exempel utfart, ledningar eller annat ändamål kan nya servitut bildas.

Servitut kan bildas antingen som avtalsservitut, vilket upprättas genom avtal mellan berörda fastighetsägare, eller som officialservitut, vilket beslutas och registreras genom en lantmäteriförrättning.

Avtalsservitut kan registreras hos Lantmäteriet efter ansökan om registrering. Kostnader för att upprätta och registrera avtalsservitut bekostas i regel av den fastighetsägare som har behov av servitutet, om inte annat avtalas mellan parterna. Vid officialservitut är det normalt berörda fastighetsägare som står för förrättningskostnaderna.

Ledningsrätter

Allmänna ledningar inom detaljplaneområdet, nya eller befintliga bör säkerställas genom ledningsrätt. Ledningsägaren till aktuell ledning ansöker om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten. Om en ledningsrätt upplåts kan ledningshavaren bli skyldig att betala intrångsersättning till de fastigheter som berörs av ledningsrätten. Ersättningens storlek fastställs antingen genom överenskommelse mellan ledningshavaren och den belastade fastighetsägaren, eller – om överenskommelse inte nås – av Lantmäterimyndigheten i enlighet med bestämmelserna i ledningsrättslagen.

Befintliga ledningsrätter inom planområdet kan behöva omprövas för att möjliggöra att byggrätterna kan utnyttjas fullt ut. Det är i regel ledningshavaren som ansöker om och bekostar en sådan omprövning. Om ledningen däremot inte flyttas eller anpassas på ett sätt som medger att fastigheten kan användas i enlighet med detaljplanen, har även fastighetsägaren rätt att ansöka om omprövning av ledningsrätten. Ansökan prövas av Lantmäterimyndigheten. Vid en omprövningsförrättning kan ersättning komma att utgå. Ersättningen prövas och fastställs av Lantmäterimyndigheten och bestäms utifrån hur ledningsrätten förändras. Den ska motsvara den ekonomiska skada som uppstår till följd av omprövningen. Om intrånget på fastigheten ökar har fastighetsägaren normalt rätt till ersättning, medan ledningshavaren kan ha rätt till ersättning om ledningsrätten begränsas eller upphävs.

I tabellen nedan redovisas vilka befintliga ledningsrätter som finns inom detaljplanen samt eventuella konsekvenser för dessa i och med detaljplanens genomförande.

Ledningsrätt	Ändamål	Lednings-havare	Konsekvenser
1980K-1991/99.1	Tele	Telia	Ledningsrätten är delvis belägen inom byggbar kvartersmark. För att

			möjliggöra fullt utnyttjande av byggrätterna bör ledningsrätten omprövas och ledningen flyttas till allmän platsmark. Ledningshavaren ansöker om omprövning.
--	--	--	--

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar eller andra samfälligheter.

För det fall som kvartersmark indelas i flera fastigheter kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggningar för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av till exempel väg, parkering, ledningar mm. Vid en anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för utförande och drift m.m. Andelstalen i en gemensamhetsanläggning avser att bestämma fördelningen av kostnader för underhåll och drift av anläggningen mellan de deltagande fastigheterna.

Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning görs av berörda fastighetsägare till Lantmäterimyndigheten. För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som kan inrättas, kan samfällighetsförening-/ar bildas. En samfällighetsförening bildas av Lantmäterimyndigheten efter initiativ från fastighetsägare eller kommun. Kostnader för en anläggningsförrättning bekostas normalt av de fastighetsägare som berörs av gemensamhetsanläggningen.

Arrenden och nyttjanderättsavtal

Inom planområdet finns följande arrenden och nyttjanderättsavtal:

Typ av rättighet	Ändamål	Avtalspart	Konsekvenser
Jaktarrende	Jakt	Privatperson	Jaktarrendet sägs upp.

Konsekvenser för fastighetsägare

Planförslaget medger fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga konsekvenser. Nedan redovisas konsekvenserna som detaljplanen kan medföra för berörda fastigheter.

Fastighet	Planbestämmelser	Konsekvenser
Västerås 4:85	GATA, GCVÄG, NATUR, VÄG Z, U ₁ , E ₁ , E ₂	Allmän platsmark medger ändrad markanvändning till gata, gång- och cykelväg, väg samt natur. Kvartersmark kan avstyckas och bilda egna fastigheter med ändamålen verksamheter, utryckningsstation, transformatorstation samt pumpstation. Belastas ledningsrätten 1980K-1991/99.1 som är behov av omprövning för att frigöra byggrätter enligt detaljplanen. Vid en omprövning kan ersättning utgå, se mer under kapitlet <i>ledningsrätter</i> .
Hacksätra 2:3	NATUR Z	Allmän platsmark som medger ändrad markanvändning till natur. Kvartersmark kan avstyckas och bilda egna fastigheter med ändamålet verksamheter.

Tekniska frågor

Utbyggnad och drift av allmän plats

Västerås stad ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark samt drift och underhåll av denna.

Utbyggnad kvartersmark

Exploatören ska utföra och bekosta samtliga åtgärder inom kvartersmark, inklusive bebyggelse och nödvändiga anpassningar mot allmän platsmark, om inte kommunen särskilt har åtagit sig att genomföra någon del av dessa arbeten.

Om gemensamhetsanläggning bildas inom kvartersmark ansvarar delägande fastigheter i gemensamhetsanläggningen för anläggande, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning

Området kommer ligga inom verksamhetsområde för vatten och avlopp samt för dagvatten. Mälarenergi ansvarar som VA-huvudman för allmänna VA-ledningar samt för allmänna dagvattenledningar och dagvattenanläggningar. Mälarenergi ansvarar även för utbyggnad och framtida drift av allmänna fjärrvärmeledningar inom planområdet.

Mälarenergi Elnät ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna elledningar.

Invasiva främmande arter

Blomsterlupin har noterats inom planområdet. Två små tuvor hittades precis i södra gränsen av naturvärdesobjekt 1 (Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö, 2024). Enligt Västerås stads program för ekologisk hållbarhet (antagen av kommunfullmäktige den 4 februari 2021) ska staden till år 2030 hindra spridningen av invasiva arter. Vid genomförandet av planen ska blomsterlupinen hanteras genom att de grävs upp och massorna köras till deponi eller grävas ner.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Västerås stad ansvarar för alla kostnader för utbyggnad och drift av den allmänna platsmarken inom planområdet.

Mälarenergi bekostar utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet. Kostnaderna för utbyggnad av vatten och avlopp avses finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt lagen om allmänna vattentjänster. Byggaktörer hänvisas till Mälarenergi för information kring anslutningsavgifternas storlek.

Västerås stad får intäkter genom försäljning av kvartersmark.

Prövning enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Anläggande av diken samt igenläggande av befintligt dike kan kräva anmälan om vattenverksamhet. Exploatören ansvarar för anmälan till länsstyrelsen.

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med exploatering i området ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller dess närmaste omgivning. Om misstanke uppstår om förorenad mark i samband med exploatering måste arbetet avbrytas omedelbart och anmälan göras till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Västerås stad i enlighet med 10 kap. 11 § miljöbalken och 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

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).

Vattenområden, dagvatten och översvämning

I dagvatten- och skyfallsutredningen (Sweco, 2025) har föroreningsbelastningen efter rening modellerats. Resultaten visar att föroreningsmängderna kommer att öka efter exploateringen. Med de planerade reningsåtgärderna kommer föroreningsmängderna att minskas betydligt, men troligtvis fortfarande vara högre än före exploateringen. Vid exploatering av naturmark är det generellt mycket svårt att rena dagvattnet ner till samma nivåer som före exploatering, då naturmark har mycket låga föroreningshalter. Avrinningen från planområdet är även en mycket liten del av det totala avrinningsområdet till recipienten.

I beräkningarna finns bara de allmänna anläggningarna med. Anläggs fördröjnings- och reningsåtgärder inom kvartersmarken förväntas föroreningssituationen ytterligare kunna förbättras.

Ämne	Före exploatering (kg/år)	Efter exploatering (kg/år)	Efter exploatering med rening i våt damm (kg/år)
P	1,9	24	10
N	31	190	20
Pb	0,24	1,6	0,5
Cu	0,50	3,0	1,2
Zn	1,5	14	4,7
Cd	0,0093	0,077	0,036
Cr	0,28	0,78	0,17
Ni	0,25	0,81	0,31
Hg	0,0011	0,0057	0,0029
SS	1 700	9 400	2 200
Olja	13	120	16
PAH16	0,0072	0,050	0,012
BaP	0,0010	0,0085	0,0021

Figur 9. Föroreningsbelastning före och efter exploatering, samt efter exploatering med rening i våta dammen.

Riksintresse

Planområdet ligger inte inom eller intill något område som är av riksintresse och bedöms inte heller påverka något sådant.

Natur

Naturmark kommer tas i anspråk för exploatering. Naturvärdesobjekt 22 (Calluna, 2020) och naturvärdesobjekt 2 (Örnborg Kyrkander Biologi & Ekologi) kommer helt att försvinna enligt planförslaget. Ett av de särskilt skyddsvärda träden som noterats inom naturvärdesobjekt 1 tas i anspråk för

kvartersmark. Samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken har skett med länsstyrelsen. Länsstyrelsens skriver bland annat i sitt yttrande till ärendet:

”Det viktigaste inom aktuellt planområde är att lämna områden och strukturer som har en tydlig koppling till omgivande landskap.

Det förekommer en del naturvårdsintressanta strukturer inom planområdet idag, t ex gamla tallar och lövträd, men det är inte prioriterat att lämna dessa kvar som isolerade öar. De grönområden som lämnas bör ha en målbild som tillgodoser kopplingen till fladdermöss och till omgivande landskap, t ex genom förstärkning av lövträdsförekomst, förekomst av öppet vatten och död ved eller holkar som komplement till hålträd. Grövre träd som fälls inom området bör placeras inom de grönytor som blir kvar för att öka naturvärden i dessa.”

Generellt är detaljplansområdet naturvärdesfattigt. Den natur som bevarats har koncentrerats till planområdets yttre delar för att skapa tydliga kopplingar till omgivande landskap.

Enligt Callunas naturvärdesinventering finns det ett objekt på ca 0,6 hektar som består av igenväxningsmark, bedömdes som klass 4, visst naturvärde och innehåller några grova tallar, granar och äldre sälgr. Skulle naturvärdesobjektet sparas inom detaljplanen skulle det hamna som en ö inom annars hårdgjort verksamhetsområde och de redan kläna naturvärden skulle försvinna inom en snar framtid.

Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö har i sin inventering identifierat två naturvårdsobjekt. Naturvårdsobjekt 2 består av igenväxningsmark, är ca 2,5 hektar stort och bedömdes som klass 3. Inom området finnas det grundstenar kvar av ett gammalt torp och en jordkällare. På sikt skulle igenväxningsmarken att omvandlas till skog.

Naturvärdesobjekt 1 består av 0,4 hektar skogsmark och har klassats som klass 4, men inom objektet finns det tre aspar som är hålträd. Två är dessutom grövre än 40 cm i diameter och räknas som särskilt skyddsvärda.

Hålträd är värdefulla för fåglar och fladdermöss och ett av de skyddsvärda träden kommer att sparas inom natur detaljplanen då det har tydliga kopplingar till det omgivande landskapet.

Markhushållning

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra ett rationellt skogsbruk enligt 3 kap. 4 § MB. Enligt den aktuella skogsbruksplanen klassas området som produktionsskog där generell hänsyn visas och gallringsinsatser planeras i området inom de närmaste åren. Genom att exploatera området kommer skogsbeståndet i stället att slutavverkas nästan helt i framtid.

Det samhällsekonomiska intresset av att exploatera området för verksamheter väger tyngre än att bevara skogsmarken som på sikt kommer avverkas.

Enligt 3 kap. 4 § MB är jordbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Med väsentligt intresse avses t.ex. bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen.

I Västerås översiktsplan 2026, revidering antagen av kommunfullmäktige 2017-12-07 skrivs följande om jordbruksmark:

Vid bedömningen av vad som ska anses vara brukningsvärd jordbruksmark ska hänsyn tas till om marken används, eller nyligen använts, för jordbruk, främst åkermark och betesmark men även ängsbruk samt till möjligheterna att nyttja marken för rationellt jordbruk. I serviceorternas närhet kan skogen också vara av stort värde för rekreation och friluftsliv.

Jordbruksmarken inom planområdet är under igenväxande och omfattas inte av någon befintlig jordbruksverksamhet. Marken är omgiven av

verksamhetsmark, både befintlig och planerad, samt utav skogsmark vilket gör att det inte går att bedriva rationellt jordbruk på platsen. Således utgör inte marken inom planområdet någon brukningsvärd jordbruksmark och detaljplanen anses inte få några konsekvenser på denna.

Hälsa och säkerhet

Marken inom planområdet planläggs för verksamheter vilka bedöms kunna ge upphov till vissa buller- och ljusstörningar beroende på vilka verksamheter som etableras i området. Inom användningen verksamheter (Z) rymmer exempelvis lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Användningen innefattar dock verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och inga bostäder finns i närområdet, varvid konsekvenserna bedöms som måttliga.

I och med att verksamheter planeras intill leder med farligt gods utgör det en olycksrisk. Riskerna begränsas genom särskilda krav och avstånd som regleras med planbestämmelser i plankartan.

Stadsbild och kulturmiljö

Planförslaget kommer ha en påverkan på landskapsbilden då området föreslås omvandlas från naturmark till verksamhetsmark. Erikslunds handel- och verksamhetsområde förlängs i och med detaljplanens utbyggnad som tidigare varit gränsen för var området tar slut. Planförslaget medför därmed att stadens gräns flyttas något norrut längs med Surahammarsvägen. De höjder och nivåkillnader som finns inom planområdet kommer till stor utsträckning försvinna.

Inom området finns övriga kulturhistoriska lämningar registrerade som kommer försvinna i och med planförslaget. Inga fornlämningar finns registrerade varvid påverkan på kulturmiljön inte bedöms påverkas.

Trafik och mobilitet

En trafikutredning har tagits fram för prognosåret 2045 för att avgöra hur trafiken från exploateringen påverkar vägnätet (Norconsult, 2025). Trafikutredningen har inkluderat dp 1950, dp 1927 och dp 1926 i utredningen. Resultaten visar att trafikstringen från planområdet bedöms uppgå till 3 500 fordon per dygn.

En kapacitetsanalys för korsningen mellan väg 66, Västerleden och Norrleden har genomförts för prognosåret 2045. Analysen jämförde tre scenarier: ett nollscenario där ingen exploatering genomförs, ett scenario där exploatering genomförs i Sätra och Västra Skälby och ett scenario där exploatering genomförs i Sätra, Västra Skälby, dp 1927 och dp 1950 samt genomfart på Västerleden.

Slutsatsen är att korsningen inte klarar de förväntade trafikflödena år 2045 med nuvarande utformning, oavsett om exploatering sker utmed Västerleden eller inte. Belastningen är störst på väg 66 söderifrån och relativt låg på Västerleden. För att uppnå en god framkomlighet i korsningen mellan Västerleden, Norrleden och väg 66 år 2045 krävs med exploatering två körfält i cirkulationsplatsen.

Trafikflödet på Västerleden närmast korsningen med väg 66 förväntas bli 5 700–8 400 fordon per dygn år 2045 om Västerleden byggs ut för att förbinda E18 och väg 66, men utan ytterligare exploatering utmed den. Med exploatering kan trafikflödena förväntas bli 10 200–13 300 fordon per dygn år 2045.

För en vanlig tvåfältsväg med hastighetsbegränsning på 60 km/tim behövs ett flöde på ungefär 15 000 fordon per dygn innan trafikens flödes hastighet påtagligt påverkas negativt. Ur ett flödes hastighetsperspektiv är det således tillräckligt med en tvåfältsväg för att framkomligheten för de trafikflöden som förväntas inte ska påtagligt påverkas negativt. För uttryckningstrafiken kan dock två körfält i vardera riktning innebära en något förkortad restid, i den mån övriga trafiken inte väjer i tillräckligt hög utsträckning.

Samlad bedömning

Sammanfattningsvis innebär planförslaget att verksamheter etableras och nya arbetsplatser tillskapas. Exploateringen får konsekvenser på vägnätet men kapaciteten på vägarna bedöms klara exploateringen, dock klarar inte cirkulationen för väg 66/Västerleden/Norrleden förväntade trafikflöden och framtida åtgärder rekommenderas att göras.

Stads- och landskapsbilden förändras genom att höjder inom området förväntas försvinna och att stadens tätortsgräns utökas.

Planförslaget innebär att skogsmark och tidigare jordbruksmark tas i anspråk. Det samhällsekonomiska intresset av att exploatera området för verksamheter bedöms väga tyngre än att bevara befintlig skogsmark och naturmark.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planförslaget överensstämmer med Västerås Översiktsplan 2026 (revidering antagen 2017). Planförslaget bidrar till att uppfylla följande strategier som är utpekade i översiktsplanen; ”Attraktiv regionstad” och ”Kreativt näringslivsklimat”.

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Erikslund, FÖP 63, antagen 2018. Planområdet har i den fördjupade översiktsplanen getts markanvändningen verksamheter/bostäder. Detaljplanen möjliggör för verksamheter, men bostadsbebyggelse föreslås inte som användning inom detaljplanen. Efterfrågan på verksamhetsmark i Västerås är hög och läget norr om Erikslund är lämpligt utifrån samlokalisering till andra verksamheter. Detaljplanen blir en naturlig förlängning av befintliga handels- och verksamhetsområdet. Avgränsningar av större vägar, brist på offentlig service och bullerstörningar gör verksamhetsområdet olämpligt att beblanda med bostäder.

Sammanfattningsvis överensstämmer detaljplanen med FÖP 63 intentioner och användningen verksamheter.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

För västra delen av planområdet gäller detaljplan dp 1564, antagen 2005.

Användningen *Område som skyddar mot störning* (SKYDD) samt *Huvudgata* (HUVUDGATA) gäller för den delen som tas i anspråk av aktuell detaljplan. I övrigt möjliggör planen i huvudsak för handel, kontor och industri.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

För återstående delen av planområdet finns ingen gällande detaljplan eller fastighetsplan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Då marken idag är oexploaterad och utgörs av naturmark kommer planen bidra till en miljöpåverkan. Eftersom området inte omfattar några större kända naturvärden eller fornlämningar bedöms den påverkan planen kommer ha som liten. Planen berör inte något riksintresse. Planen kommer därmed inte medföra en betydande miljöpåverkan.

En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, ska därför inte upprättats i enlighet med 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen.

Undersökningssamråd har skett med länsstyrelsen som delar Västerås stads bedömning.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Platsanalys

Planområdet består till största delen av skogsmark, med partier av öppen mark i form av före detta åkermark som är under igenväxande. Den öppna marken består till viss del av ung barrskog.



Figur 10. Planområdet med ortofoto. Största delen av planområdet täcks med skogsmark, förutom södra delen som består av öppen mark. I östra delen löper Västerleden.

Marknivån inom planområdet är varierad med både kuperad och flack terräng och höjden varierar mellan att vara 30–45 meter över havet. Den kuperade terrängen ger en varierad landskapsbild, med framträdande höjder i den centrala delen och i norra delen av planområdet.

Mot nordväst gränsar planområdet till åkermark inom fastigheten Hacksätra 2:3. Här möts skogsmarken och åkermarken, vilket ger en tydlig övergång mellan de två olika landskapen. Väg 66 (Surahammarsvägen), går längs planområdets nordöstra sida. På andra sidan vägen fortsätter landskapet att vara liknande det inom planområdet i form av kuperad skogsterräng.

Åt sydöst sträcker sig Västerleden, en viktig förbindelselänk för staden. På andra sidan av vägen finns befintliga Erikslunds verksamhetsområde med olika typer av verksamheter, inklusive bilhandlare, lager och logistik. Dessa verksamheter är åtskilda från skogsmarken genom en sluttning, vilket skapar en naturlig avgränsning mellan verksamhetsområdet och skogsområdet inom planområdet. Området närmast Västerleden består av stor andel hårdgjord yta med inslag av växtlighet. Byggnaderna har till största del en låg byggnadshöjd men är stora till ytan. Taken är flacka eller har en låg takvinkel.



Figur 11. Öppen mark under igenväxande i planområdets södra del.

Bebyggelse

Bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet i dagsläget.

Mark och vatten

Naturmiljö

En naturvärdesinventering (NVI) har utförts i Erikslundsområdet (Calluna, 2020) som pekar ut två naturvärdesobjekt inom planområdet, båda med visst naturvärde (naturvärdesklass 4). En kompletterande naturvärdesinventering har även tagits fram för den del av planområdet som inte täcks in i inventeringsområdet.



Figur 12. Karta över inventeringsområdet med resultat där naturvärdesobjekten framgår. Utklipp från naturvärdesinventering (Calluna 2020).

Naturvärdesobjekt nr 22 består av naturtypen äng och betesmark. Naturvärdesobjektet utgörs av en igenväxningsmark med grova äldre solbelysta träd, grova tallar och granar, samt inslag av äldre sälg och björk. Buskskikt med en, hagtorn, nypon och druvfläder. Fältskikt med gulmåra, kråkvicker, smultron och rödklöver. Stenblock förekommer, troligen tidigare hävdad mark. Inslag av hävdgynnade växter, men under igenväxning. Naturvärdet inhyser även naturvårdsarten stor blåklocka.



Figur 13. Naturvärdesobjekt nr 22. Foto: Calluna.

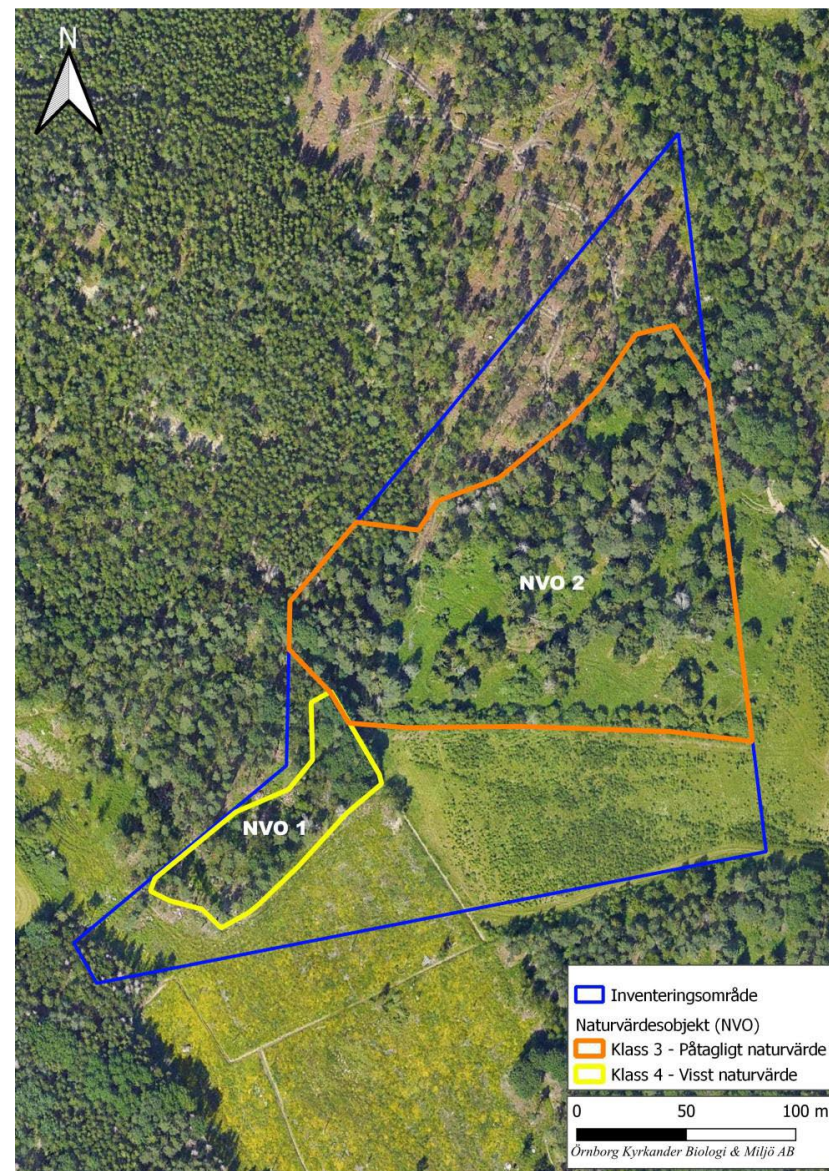
Naturvärdesobjekt nr 23 finns i planområdets norra del och består av skog och träd. Naturvärdesobjektet utgörs av ett bryn med sälg i en stenig slänt. Flera av sälgarna är äldre med håligheter och brott, med både insektsnag och fågelhack. Fältskiktet har liljekonvalj, lundgröe och träjon. Rikligt med död

ved förekommer. Objektet är blockrikt. Äldre sälk som utgör substrat för vedlevande insekter samt tillhandahåller födoresurser.



Figur 14. Naturvärdesobjekt nr 23. Foto: Calluna.

Eftersom naturvärdesinventeringen från Calluna (2020) inte täckte hela planområdet har en kompletterande naturvärdesinventering utförts vilken identifierat två naturvärdesobjekt (Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB, 2024).



Figur 15. Inventeringsområde och identifierade naturvärdesobjekt. Kartbild från naturvärdesinventeringen (Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö, 2024).

Naturvärdesobjekt 1 har bedömts till klass 4, visst naturvärde, och består av naturtypen skog och träd. Detta område utgörs av en högväxt blandskog där träden av tall, vårtbjörk, asp och rönn generellt är medelålders eller yngre, men det finns en viss spridning i ålder och dimension med till exempel grova till måttligt grova aspar och björkar. Gamla träd saknas emellertid. Träd har avverkats i området men tack vare att det fortfarande finns underväxt som inte röjts skapas en varierad täthet och flerskiktning. Träden står ojämnt utställda, delvis på grund av gallring, vilket ger öppnare partier med större solinstrålning. Spridda stenblock bidrar till att skapa en varierad miljö.

Tre aspar har noterats som hålträd inom naturvärdesobjektet. Två av dem är grövre än 40 cm i omkrets vilket innebär att de är särskilt skyddsvärda träd och därmed omfattas av samrådsplikt enligt 12 kap. 6§ miljöbalken.



Figur 16. Naturvärdesobjekt nr 1. Foto: Örnberg & Kyrkander AB.

Naturvärdesobjekt 2 har bedömts till klass 3, påtagligt naturvärde och är av naturtypen igenväxningsmark. Området är flackt och genomkorsas av ett flertal grunda diken. Marken har sannolikt varit uppodlad men troligtvis har hela eller delar av den också nyttjats för slåtter och bete. Dikena har fortfarande en avvattnande funktion. Sedan 1960-talet har det skett en igenväxning av området med träd och buskar. Träden och buskarna står främst längs dikena och på mindre kullar eller vid stenimpediment vilket skapar en mosaik mellan öppna och slutna delar. Störst kvarvarande öppna ytor finns i västra delen där bredbladiga gräs dominerar.



Figur 17. Naturvärdesobjekt nr. 2. Foto: Örnborg & Kyrkander AB.

Det har även undersökts om planområdet inhyser lämpliga miljöer för fladdermöss som är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen (2007:845). Detta innebär bland annat att det är förbjudet att avsiktligt döda, fånga och störa fladdermöss samt förstöra deras boplatser som innebär både viloplats och fortplantningsområde.

Under vintern går fladdermöss i vinterdvala. Då krävs ett svalt och fuktigt klimat som exempelvis grottor, gruvgångar, stenskravel, större stenbyggnader, jordkällare och i ihåliga träd. Hos flera fladdermöss bildar honor för ungarnas födelse och uppfostring egna kolonier som är skilda från hannarna. Kolonilokalen är vanligen placerad på en varm och mörk plats i närheten av lämpliga födosöksområden. Vanliga platser för yngelkolonier kan vara hålträd, äldre trähus, lador, kyrkor, mm.

Vissa arter av fladdermöss bor nästan uteslutande i hålträd, som till exempel den större brunfladdermusen, medan vissa andra arter föredrar att bo i byggnader. De flesta arterna har sina kolonier såväl i hålträd som i byggnader. Inom detaljplans området fanns det några hålträd som sparas samt grundstenar efter torpet, en jordkällare samt stenar som utgör ett gränsmärke. Dessa ligger i kompaktjord och är därmed olämpliga som möjliga viloplatser. Det även finns en liten stående byggnad (dass) vid Varbergs torp som har inspekterats för förekomst av fladdermöss. Inga spår efter fladdermöss kunde konstateras.

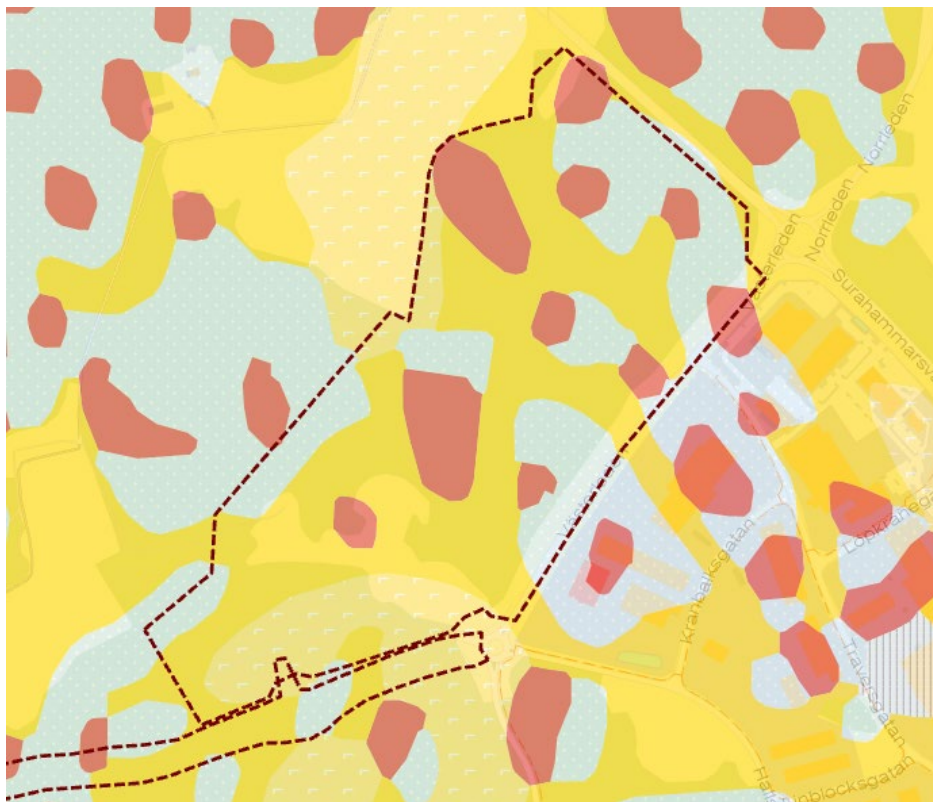
Rekreation

Området består av skogsmark som i begränsad utsträckning används för rekreation. Strax utanför planområdet sträcker sig Bruksleden vilket är en populär vandringsled med en total längd på 250 kilometer. Vid diket i södra delen av planområdet finns det markeringar mot Bruksleden, samt en liten bro över diket och spänger längs med diket.

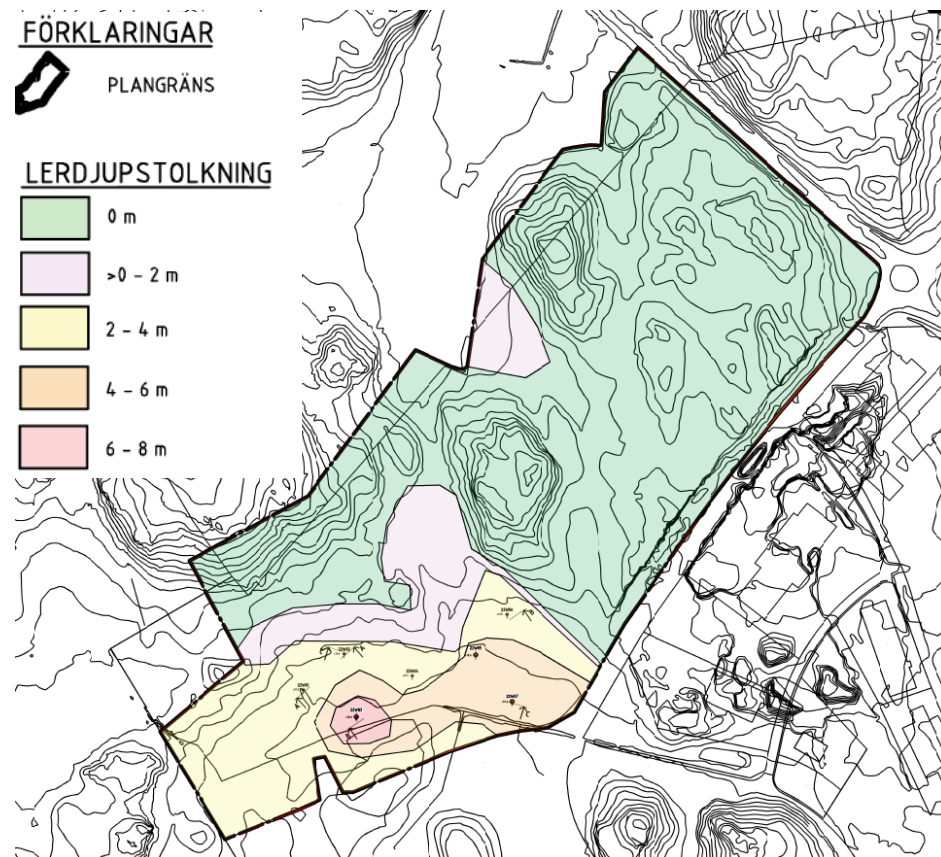
Geotekniska förhållanden

Marken inom undersökningsområdets södra del består överst av 1–2 m torrskorpelera ovan siltig lera, vilken sedan underlagras av fast lagrad friktionsjord.

Inom den norra delen förekommer morän och berg i dagen i marknivå. I lågpunkter i terrängen förekommer ett tunnare skikt om 0–1 m torrskorpelera på morän. Det har i utförda undersökningspunkter och vid platsbesök inte påträffats några fyllnadsmassor.



Figur 18. Jordartskarta över planområdet. Röda partier representerar berg, gult glacial lera, ljusblått med vita prickar sandig morän och ljus gult med vita symboler representerar postglacial finlera.



Figur 19. Lerdjupstolkning. Bild WSP.

Lerdjupet varierar inom planområdet med största uppmätta lerdjup om ca 7 meter i planområdets södra del.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

En stor del av marken i området består av glaciär lera som bedöms ha en låg möjlighet till infiltration. Marken i området består även till en stor del av sandig morän som har en medelhög infiltrationsmöjlighet. Planområdet består även av en del berg. Det bedöms finnas viss möjlighet till infiltration och

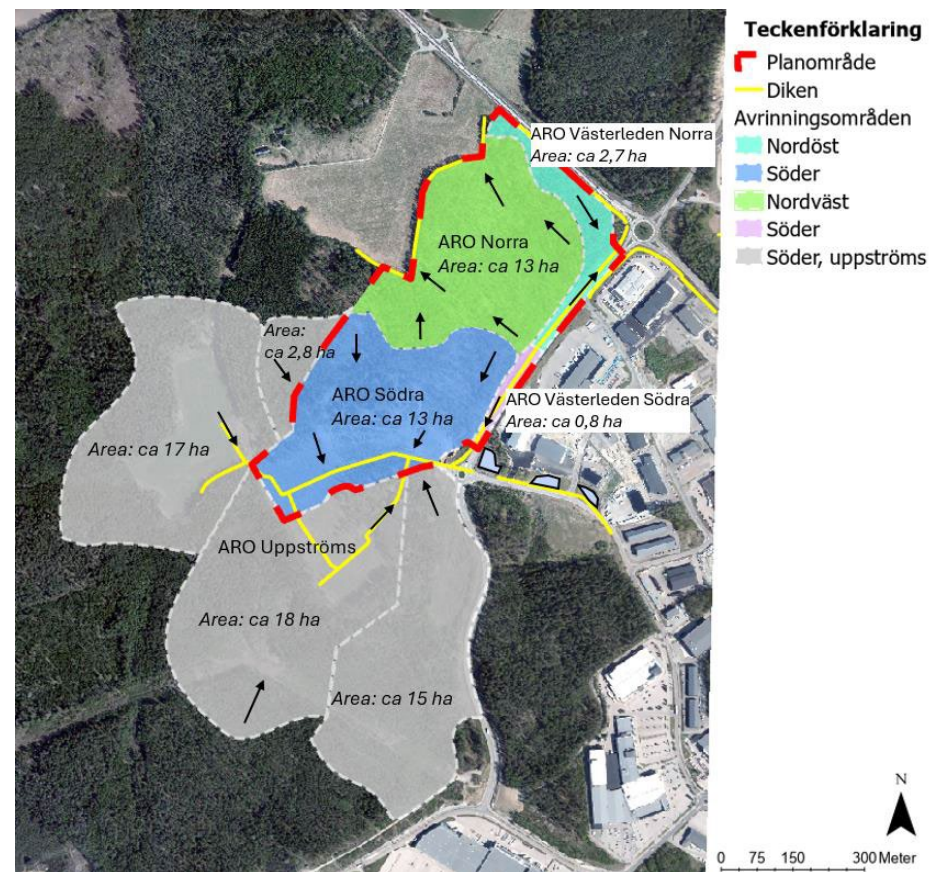
perkolation av dagvatten i planområdet. Dagvatten som inte kan infiltrera och perkolera till underliggande mark behöver avledas från området



Figur 20. Markens genomsläpplighet. Bild: Sweco.

Inom planområdet går det en vattendelare som innebär att ungefär hälften av området avrinner söderut och hälften norrut. Västerleden avskiljs från det övriga området med en vall och indelas därför i två separata avrinningsområden. I den norra delen avrinner Västerleden och marken närmast Surahammarsvägen mot planområdets nordöstra hörn, i riktning mot rondellen där dessa vägar möts. Övriga ytor inom den norra delen avrinner mot nordväst till befintliga diken kring åkermarken utanför planområdet. I den

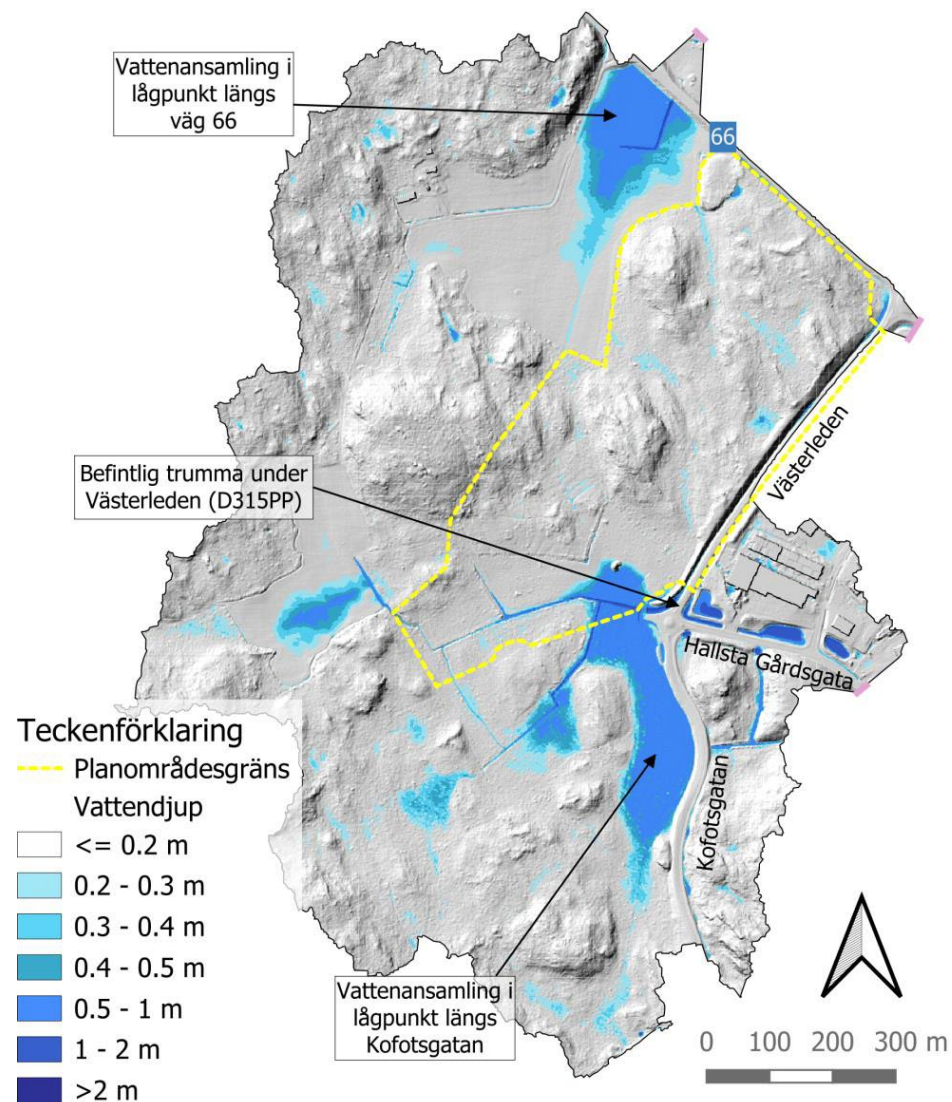
södra delen avrinner dels ytorna inom planområdet, dels skogs- och åkermark uppströms planområdet till befintliga diken i riktning mot planområdets sydöstra hörn. Hit leds även vägdagvatten från Västerledens södra del. Dagvatten från höjden rinner in ytligt mot planområdet och samlas upp i befintligt dike.



Figur 21. Avrinningsområden inom och uppströms planområdet. Pilar visar generella flödesriktningar för avrinning. Befintliga diken markeras med gula linjer. Källa: dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco 2025.

I befintlig skyfallssituation (100-årsregn) finns en större lågpunkt inom planområdet, öster om cirkulationsplatsen för Västerleden/Kofotsgatan. En trumma under Västerleden som leder vatten vidare från lågpunkten till diken och dammar längs Hallsta Gårdsgata begränsar utflödet och skapar en fördämning.

I figur 22 visas karterat maximalt vattendjup vid skyfall i befintlig situation. I kartan syns en vattensamling i den södra delen av planområdet samt i lågpunkten i anslutning till Kofotsgatan och även söder om väg 66. Vattensamlingen vid väg 66 genereras delvis inom planområdet men främst kommer vattnet från området söder och väster om vattensamlingen. Skyfallet påverkar inte framkomligheten på befintlig infrastruktur.



Figur 22. Vattendjup vid ett skyfall (100-årsregn) i befintlig situation. Källa: dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco 2025.

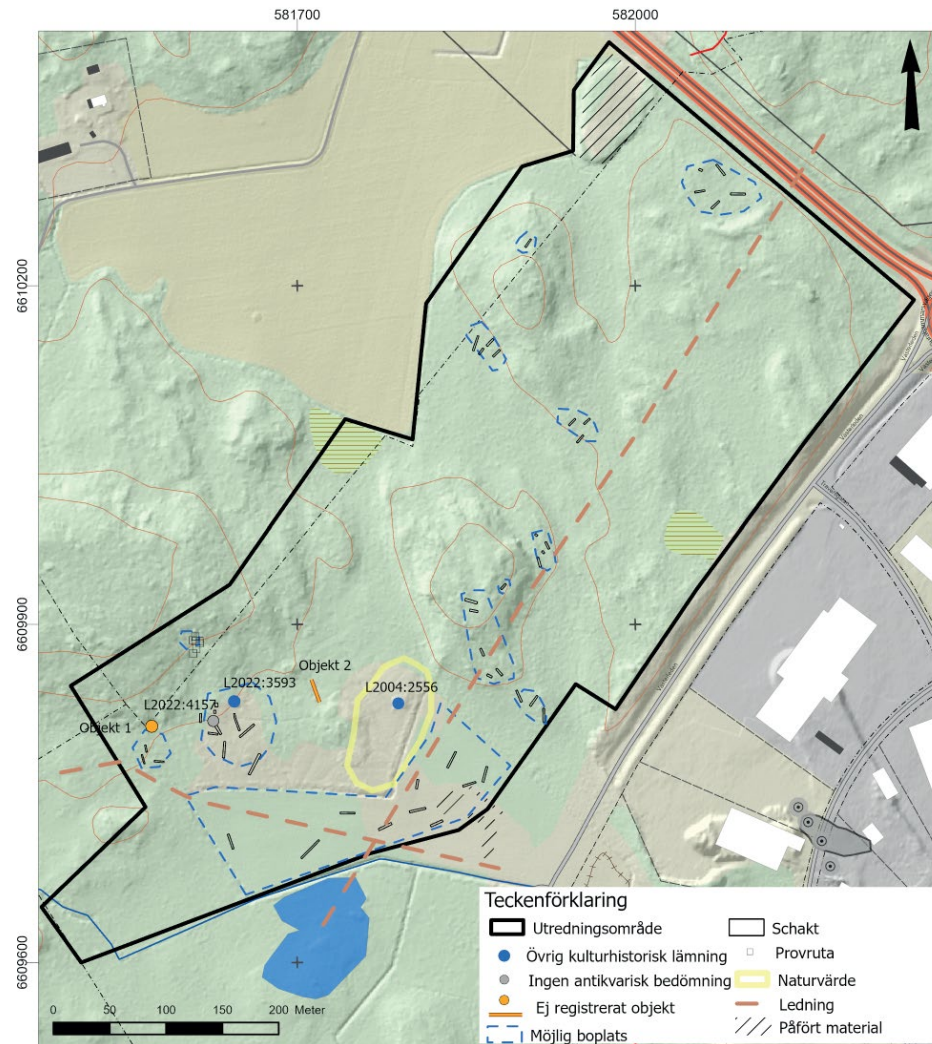
Fornlämningar

Arkeologiska utredningar har genomförts inom området (Stiftelsen Kulturmiljövård, 2022).

Vid utredningen registrerades platsen för Varbergs/Valbergs torp som Övrig kulturhistorisk lämning (I2004:2556) och en härd även den som Övrig kulturhistorisk lämning (I2022:4157). En sedan tidigare registrerad möjlig stensättning ombedomdes till röjningsröse med status Övrig kulturhistorisk lämning (I2004:2556).

I södra delen av planområdet återfinns ett område med fossil åkermark (L2004:2613) som vid tidigare utredning visat sig inte utgöra en fornlämning utan en Övrig kulturhistorisk lämning.

En övrig kulturhistorisk lämning är spår efter mänsklig verksamhet som tillkommit under och efter år 1850.

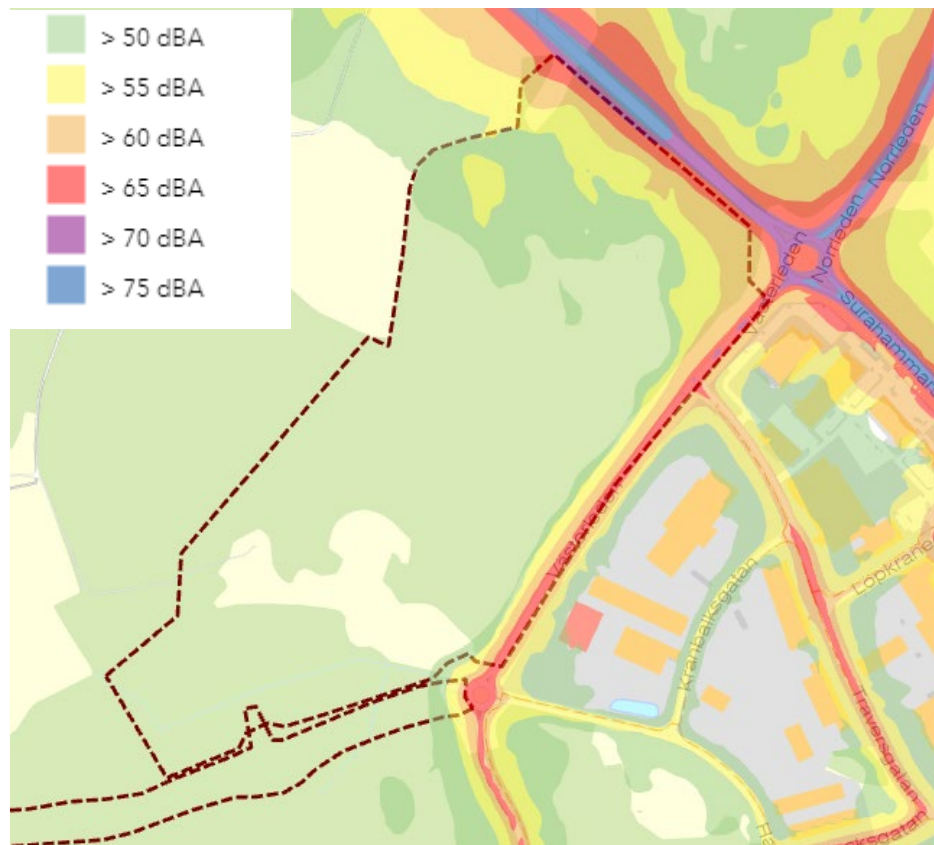


Figur 23. Resultat från arkeologisk utredning som gjorts i samband med planarbetet. Kartbild: Stiftelsen Kulturmiljövård, 2022.

Risker och störningar

Buller

Planområdet är delvis bullerutsatt utav trafik från Surahammarsvägen och Västerleden.



Figur 25. Ekvivalent ljudnivå inom planområdet utifrån 2022 års räkning.

Farligt gods

Aktuellt planområde angränsar till väg 66 (Surahammarsvägen) och Västerleden samt pågående planarbete avseende förlängning av Västerleden (dp 1926), vilka utgör primära transportleder för farligt gods.

Skred och ras

Områdets totalstabilitet är med dagens nivåer tillfredställande och risk för ras, skred och erosion bedöms ej föreligga.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området.