



Detaljplan för Perstorp 1, Vetterstorp, Västerås Dp1942

PLANBESKRIVNING

2023-05-17

LAGA KRAFT

Standardförfarande

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

Diarienummer 2019/00609

Stadsbyggnadsförvaltningen
721 87 Västerås
021-39 00 00 • www.vasteras.se



VÄSTERÅS STAD

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANFÖRSLAG	4
Övergripande gestaltningsidé	4
Bebyggelse	4
Mark och vatten.....	5
Infrastruktur.....	7
Risker och störningar	8
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	10
Organisationsfrågor.....	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Tekniska frågor	10
Anmälan och tillstånd.....	10
Ekonomiska frågor	11
KONSEKVENSER	12
Miljökvalitetsnormer	12
Hållbarhetsbedömning.....	12
FÖRUTSÄTTNINGAR	13
Tidigare ställningstaganden.....	13
Platsanalys	13
Bebyggelse	13
Mark och vatten.....	14
Infrastruktur.....	15
Risker och störningar	16

Inledning

Syfte

Syftet med planen är att utveckla befintliga verksamheter och tillföra nya för att möjliggöra ett mindre centrum med bland annat serveringar, butiker av olika slag och samlingslokal.

Ägoförhållanden

AGG Fastigheter i Västerås AB äger fastigheten Perstorp 1.

Huvuddrag

Detaljplanen ska möjliggöra för bebyggelse som kan skapa ett mindre centrum med nya verksamheter och utveckling av befintliga. Idag finns två befintliga byggnader i en våning som behålls för pizzeria, biltvätt med mera. Två nya byggnaderna föreslås uppföras och användas till bland annat butiker, kontor och samlingslokal med festvåning och servering.

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade §293, 2020-11-19, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Byggnadsnämnden beslutade §134, 2023-04-20, att anta detaljplanen för Perstorp 1, Vetterstorp, Västerås, dp 1942.

Planhandlingar

- Plankarta med illustrationsplan och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Dagvattenutredning, *Tyréns*, 2023-02-01

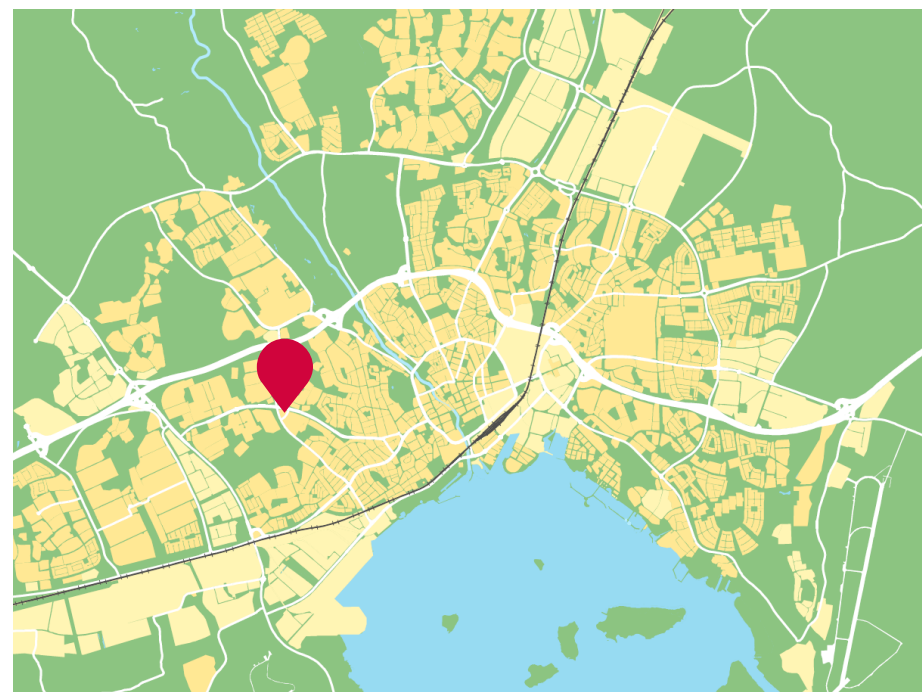
- Luftmätning, *Terraformer*, 2022-02-23

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utarbetats av planarkitekt Ida Andersson, Susanne Shahoud Malo och Jasmina Trokic i samarbete med kompetenser från Västerås stad och fastighetsägare.

Läge

Storlek planområde: cirka 0,7 hektar



Planförslag

Övergripande gestaltningsidé

Detaljplanen tillåter utökad bebyggelse av centrumverksamhet för att möjliggöra utveckling planområdet. För att effektiviserad markanvändning tillåts byggnader två våningar eller med motsvarande nockhöjd, vilket ger möjlighet att blanda funktioner inom respektive byggnad. De två nya byggnaderna, enligt illustrationsplan, föreslås användas till butiker, festvåning och servering med mera i bottenvåning samt kontor på övre plan.

Ny bebyggelse föreslås utformas med aktiverade bottenvåningar med tydligt markerade entréer för verksamheterna. Detta kan ske genom en bearbetad gestaltning för entré, fönstersättning, skyltar eller fasadmateriell.

Bebyggelse

Bebyggelse

Planen möjliggör centrumverksamhet för att utveckla befintlig och utöka tillgången på service i området (C). Områdets närhet till kommunikationer och bostäder gör att området lämpar sig för centrumverksamhet. För att skapa möjlighet för parkering, godsleveranser och torg begränsas byggrätten (e_1). Byggrätten begränsas till 2 700 m² BTA.

Byggnadshöjderna regleras för att passa befintliga byggnader inom planområdet och närområdets befintliga byggnadshöjd (h_1).

Byggnadernas avstånd till fastighetsgräns regleras till 4 meter för att skapa avstånd till omkringliggande vägar och trafikleder (prickmark).

Utfartsförbud råder mot Råbyleden samt Narvavägen längs med den planlagda parkmarken runtom del av fastigheten.



Figur 2: Illustration som visar hur området kan se ut



Figur 3: Illustrationsplan som visar placering av nya byggnader

Kulturmiljö

Inom planområdet förekommer inte någon kulturmiljö. Planområdet angränsar däremot till område som är utpekade som mycket värdefull kulturmiljö, mer beskrivet i förutsättningar >Förutsättningar > Bebyggelse > Kulturmiljö.

Den kulturmiljö som finns i angränsande område, fastigheterna Vetterstorp 1-4, bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen eftersom planområdet redan är bebyggt idag. Narvavägen och avståndet mellan nybebyggelse och kulturmiljöbebyggelse är även en faktor som minskar upplevd påverkan på kulturmiljön, avståndet uppgår till cirka 50 meter.

Fornlämningar

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

Tillgänglighet

Planområdet har en svag nedåtgående lutning åt norr vilket inte bedöms påverka tillgängligheten inom området.

Tillgänglighet vid entréer hanteras i bygglovsskedet.

Trygghet

Planförslaget möjliggör för utveckling av området och ny bebyggelse ersätter ytor som idag används till uppställningsplats och parkering vilket kan upplevas som otryggt. Att ersätta de öppna parkeringsytorna med fler verksamheter kan öka närvaron av människor på platsen och fler målpunkter ger ökat syfte att vistas på platsen.

Den ökade bebyggelsen kan innebära bättre ljussättning av platsen. En ökad mängd och förbättrad belysning ger bättre uppsikt och kan ge ökad trygghet.

Planområdet ligger även nära både GC och vägtrafik samt bostadsområde vilket gör det lätt att få hjälp eller ta sig från platsen vid upplevd otrygghet.

Mark och vatten

Torg

Planförslaget möjliggör för centrumverksamhet vilket kan göra det till en mötesplats. I illustrationsplanen finns inte förslag på torgbildning men det tillåts inom användningbestämmelsen centrum (C). Förslagsvis kan öppna ytor inom planområdet som används till parkering nyttjas för flera ändamål, bland annat torg.

Geotekniska förhållanden

Se mer under rubriken Förutsättningar > Geotekniska förhållanden.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att området är fritt från markföroreningar och att rekommenderade åtgärder i dagvattenutredningen för rening av vägdagvatten genomförs. Bedömningen att miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten kommer att kunna följas baseras på att:

- Inga verksamheter som kan påverka yt- och grundvattnen negativt planeras inom området.
- Dagvattenmängden bedöms i och med planens genomförande öka men då hållbara åtgärder vidtas i överensstämmelse med Västerås stads policy och handlingsplan för dagvatten för att minimera ökade flöden bedöms ökningen efter genomförandet av planen inte bli nämnvärd.
- Det kommer att finnas anläggningar med tillräcklig kapacitet för rening och fördröjning av dagvatten från tillkommande bebyggelse.
- Inga betydande morfologiska ingrepp som t ex grävning och muddring i vatten ska ske (vattenverksamhet).

Exploatören AGG Fastighet i Västerås AB har gett Tyréns i uppdrag att utföra en dagvattenutredning för detaljplanen. Nedan följer sammanfattning av dagvattenutredningen och de åtgärder som föreslås.

Sammanfattning av dagvattenutredning med förslag på åtgärder:

Flödena efter exploateringen beräknas öka från 68 till 116 l/s vid ett 5-årsregn och från 108 till 183 l/s för ett 20-årsregn. Dagvattnet behöver fördröjas för att uppnå riktlinjen om maximalt utflöde på 15 l/s, ha. Beräknad erforderlig fördröjningsvolym för ett 20-årsregn blir ca 170 m³.

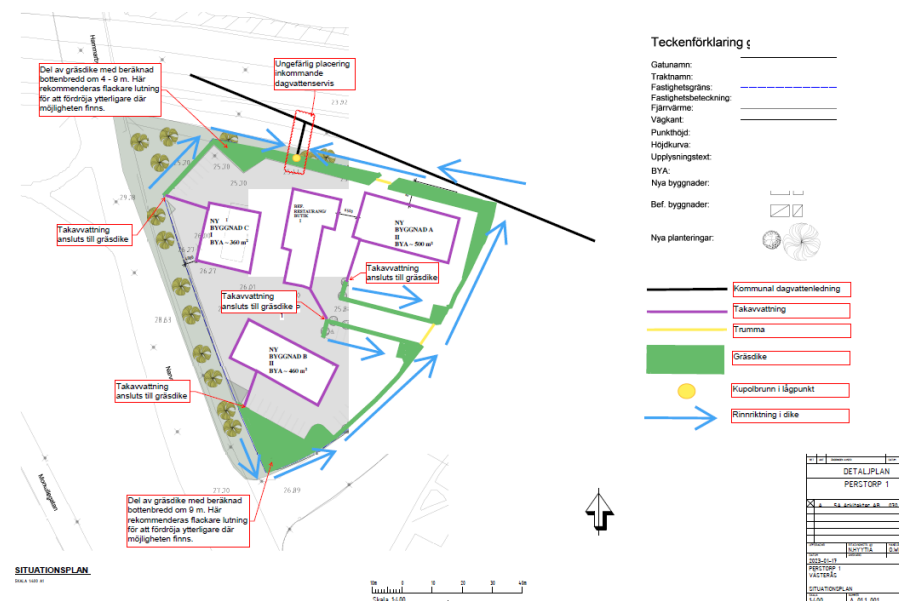
Reningsberäkningarna visar att föroreningshalterna som uppkommer i dagvatten från planområdet kommer att bli låga efter exploateringen. Dagvattenutredningen föreslår diken och krossmagasin och dessa kommer även att fungera som reningsanläggningar. Översiktliga beräkningar som utförts i StormTac tyder på att det finns goda förutsättningar att rena dagvattnet i sådan utsträckning att exploateringen inte medför en negativ påverkan på recipientens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Eftersom exploateringen medför att belastningen av föroreningar beräknas öka anläggs fördröjnings- och reningsmagasin med fördel i anslutning till parkeringsytor eller andra ytor där det kommer att förekomma fordonstrafik som riskerar att generera höga föroreningshalter till dagvattnet.

Då området omkring fastigheten är relativt tätbebyggt ska dagvattensystemet dimensioneras för ett 20-årsregn för trycknivå i marknivå och 5-årsregn för fylld ledning. De högsta flödena kommer från takytor och asfalterade ytor. Därför bör fördröjningsanläggningarna anläggas i anslutning till dessa ytor i så stor utsträckning som möjligt.

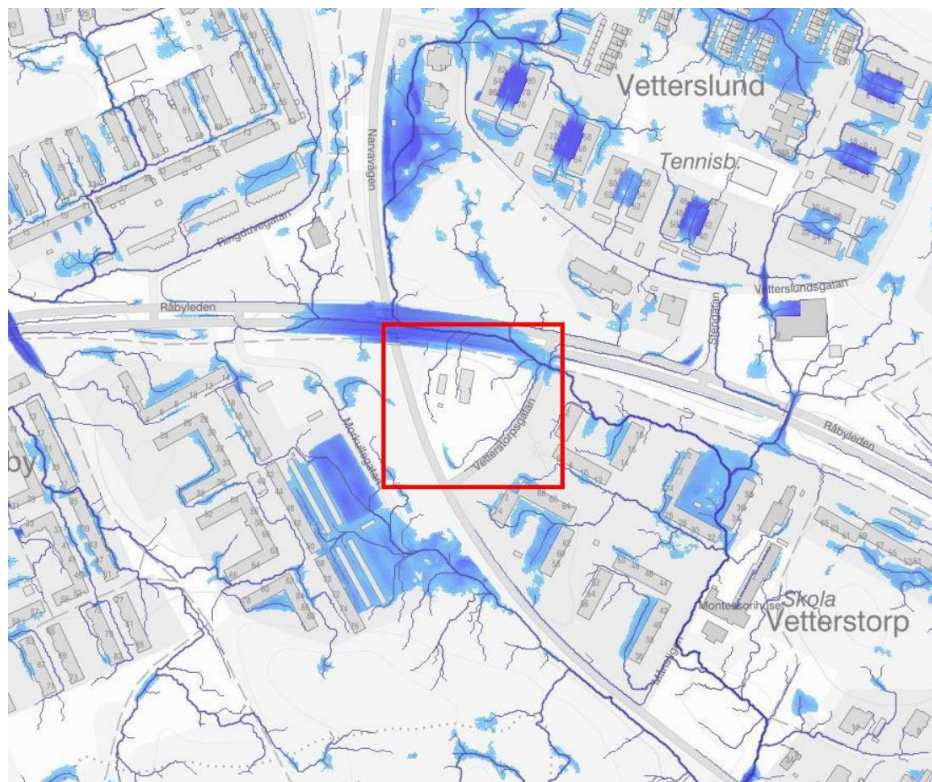
Exempel på sådana anläggningar är växtbäddar, krossdiken eller fördröjningsmagasin med fördröjningsvolym, dessa kan vara öppna eller fyllda med krossmaterial. I plankartan reserveras minst 15 % av fastighetsarean som ska vara genomsläpplig med syfte för att anlägga växtbäddar eller krossdiken (**b1**). Anläggs fördröjningsmagasin enligt förslag 1 i dagvattenutredningen kan medföra flytt av markbundna ledningar vilket bekostas av exploatören.

För att skydda byggnaderna vid stora nederbördstillfällen är det viktigt att höjdsättningen tar hänsyn till detta, därför regleras i plankartan att färdigt golvska anläggas minst 0,2 meter över angränsande gatunivå. Byggnaderna planeras sedan så att ett fall finns från byggnaden och utåt.



Figur 4: Schematisk skiss över förslag på dagvattenanläggningar i området.

En rinnvägs- och lågpunktsanalys visar vattnets väg vid stora mängder regn, se figur 5. Analysen tyder på att vattnet från planområdet rinner norrut från fastigheten till Råbyleden och sedan österut genom Vetterstorp parallellt med Råbyleden, vidare söderut mot Narvavägen. Vid Råbyleden finns risk för stående vatten men ett dike och kraftig slänt hindrar vattnet från att rinna över till fastigheten.



Figur 5: En rinnvägs- och lågpunktsanalys visar vattnets väg vid stora mängder regn.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

För gång och cykel behöver det finnas en koppling till gång- och cykelbanan norr om planområdet. I planförslaget börjar gång- och cykelbanan i höjd med ny byggnad A i nord-östra planområdet och följer Vetterstorgsgatan för att ansluta till huvudstråk för gång och cykel längs med Råbyleden. För kartbild över angöring och gång- och cykelbana se Figur 3. Situationsplan.

Parkering och angöring

Angöring med bil till planområdet förändras inte i och med detaljplanen och sker fortsatt från Vetterstorgsgatan.

Utfartsförbud råder mot Råbyleden samt Narvavägen längs med den planlagda parkmarken runtom del av fastigheten. Infart och angöring kommer att vara från Vetterstorgsgatan. Del av Vetterstorgsgatan har tagits med i detaljplanen för att ta bort utfartsförbudet som finns i gällande stadsplan SPL 334.



Figur 6: Utfartsförbud mot Vetterstorgsgatan i gällande stadsplan SPL 334 markerat med rött.

Det är viktigt att se över byggnadernas placering inom planområdet för att ha tillräcklig svängradie för angöring av varutransporter.

Parkeringsytan uppskattas räcka till för totalt 66 p-platser varav 6 platser med parkering för rörelsehinder. Det motsvarar cirka 24 platser per 1000 kvm BTA. Plats finns för minst 50 cyklar. Ytor för bil och cykelparkering föreslås fördelas över området enligt situationsplan för god tillgänglighet.

Avfallshantering

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

Teknisk infrastruktur

Flera ledningar går genom planområdet, bland annat fjärrvärmeledningar i södra planområdet. Inga nya byggnader får placeras över ledningar (**prickmark**). För att säkerställa att ledningarna ska vara tillgängliga finns området markerat i plankartan (**u₁**).

Risker och störningar

Verksamhetsbuller

Biltvätten inom området bedöms inte påverka bostadsbebyggelsen och bullerutredning är inte utförd. Läs mer om Förutsättningar > risker och störningar > Verksamhetsbuller.

Trafikbuller

Mängden trafik och därmed trafikbuller som nya verksamheter kan medföra anses försumbar.

Skred och ras

Det finns ingen risk för skred och ras som behöver åtgärdas inom planområdet. För information om närområdet se Förutsättningar > Risker och störningar > Skred och ras.

Förorenad mark

På uppdrag av AGG Fastighet i Västerås AB har AB Terraformer under januari och februari 2022 utfört luftmätning i lokaler på fastigheten Perstorp 1 i Västerås. Nedan följer en sammanfattning av PM med resultatet:

Byggnaden som i dagsläget är restaurang/butik (se. Illustrationsplan Figur 3.) har det tidigare varit en bensinmack och GDS-hall (GDS= gör det själv). Marken utanför där pumparna stod är sanerad med riktvärdet mindre känslig markanvändning (MKM) som åtgärds mål. Lokalen har undersökts och det har konstaterats att petroleumförorenad betong fanns kvar i lokalerna efter att bensinmacken och GDS-hallens verksamhet avslutats. Lokalerna har sedan dess rengjorts och byggts om. För kontrollera ifall petroleumföroreningar från tidigare verksamheter påverkar inomhusluften i byggnaden har en luftmätning utförts. De uppmätta halterna är lägre än samtliga jämförelsevärden och kräver ingen åtgärd.

Marksanering har gjorts till åtgärds målet mindre känslig markanvändning (MKM), vilket är tillräckligt för den nuvarande och planerade markanvändningen. Föroreningar i förhöjda halter finns dock kvar i marken vilket innebär att en anmälan enligt 28§ Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska göras i god tid till miljö- och konsumentnämnden innan schakt sker i marken på fastigheten.

Olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet.

Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde, således finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Framkörningstider: Räddningsstyrkans framkörningstid får enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst inte överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning: Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min om bruttoarea av byggnader understiger 2500 m². Om bruttoarean överstiger 2500 m² ska minsta kapacitet i brandpostnätet vara 1200 l/min.

Rekommenderat maximalt avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Därefter skall avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt Boverkets Byggregler inte överstiga 50 meter.

Genomförandebeskrivning

Organisationsfrågor

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning för genomförande

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar planens genomförande.

Fastighetsägaren ansvarar för anpassning till allmänna gator och ledningsnät, precis som ansvar för alla åtgärder på kvartersmark.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer inte behöva tecknas då planförslaget inte medför någon påverkan på allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Storlek på fastigheten regleras inte av någon planbestämmelse. Ansökan om eventuell delning eller utvidgning av fastigheter sker hos Lantmäterimyndigheten av fastighetsägare och bekostas av fastighetsägare.

Ledningsrätter

Allmänna ledningar inom planområdet bör säkerställas genom ledningsrätt. Ledningsägaren ansöker och bekostar om ledningsrätt vid Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planområdet omfattas inte av fastighetsindelningsbestämmelser.

Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda

- Detaljplan dp 1942 ersätter delvis stadsplan SPL 334.
- Planförslaget medger att fastigheten Perstorp 1 upplåts för kvartersmark för centrumbebyggelse (C).
- Fastigheten Perstorp 1 får större byggrätt.

Tekniska frågor

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, samt kablar för el och kommunikation ska ske i samråd mellan fastighetsägare, Teknik- och fastighetsförvaltningen och Mälarenergi AB. Fjärrvärmen på aktuell fastighet och ska beaktas, flytt av ledning bekostas av exploitören samt innan beslut tas så sker en utredning av Mälarenergi i tidigt skede. Ingen byggnation får ske ovan ledning och minst 1,5 meter åt vardera håll från ledningen ska vara fri från byggnation.

Alla anläggningar och ledningar inom kvartersmark ska anläggas enligt vedertagen kommunal standard.

Parkering anordnas och bekostas av exploitör enligt Västerås stads riktlinjer.

Anmälan och tillstånd

Fornlämningar

Exploatören ansvarar för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen om fornlämningen berörs av exploaterings- eller markarbeten.

Förorenad mark

Marksanering har gjorts till åtgärdsålet mindre känslig markanvändning (MKM), vilket är tillräckligt för den nuvarande och planerade markanvändningen. Föroreningar i förhöjda halter finns dock kvar i marken vilket innebär att en anmälan enligt 28§ Förordning (1998:899) om miljöfarlig

verksamhet och hälsoskydd ska göras i god tid till miljö- och konsumentnämnden innan schakt sker i marken på fastigheten.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatör ansvarar för anordnande och utbyggnad av kvartersmark.

Kostnader för anslutningar och eventuell ledningsflytt bekostas av exploatör.

AGG Fastigheter i Västerås AB betalar detaljplanekostnad för de delar som berör dem utifrån de byggrätter som detaljplanen medger. För utredningskostnader som krävs för framtagande av detaljplan har avtal tecknats mellan Västerås stad och AGG Fastigheter i Västerås AB.

Fastighetsägare bekostar eventuell utbyggnad av brandpostnät.

Kostnader för genomförandet av planen, exempelvis lantmäteriförrättning, upprustning av väg eller andra åtgärder, bekostas av exploatören.

Avgifter

Enligt planavtal.

Nybyggnadskarta, bygglov och anslutningsavgifter bekostas av exploatör.

Konsekvenser

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).

Hållbarhetsbedömning

Ekologisk hållbarhet

Planområdet är ett lågexploaterat område som ligger i anslutning till trafikerade leder Råbyleden och Narvavägen och saknar naturvärden. Genom att öka exploateringen inom planområdet effektiviseras markanvändningen och områden med högre naturvärden kan sparas.

En annan positiv faktor är att dagvattnet omhändertas och kommer även i fortsättningen att omhändertas lokalt.

Området omgärdas av trafikleder vilket kan försvåra angöring med hållbara transporter. Det finns dock cykelväg som ansluter till området och hållplats för stadsbuss inom 300 m.

Social hållbarhet

Området ligger cirka 2 km Västerås centrum och från områden där service och annan handel är tillgänglig. Det är därför en positiv faktor att centrumverksamhet kan utökas i området.

Det finns kollektivtrafik i områdets närmaste omgivning med både stadslinje, servicelinje och flexlinje. Det finns cykelvägar inom dess närhet och det är möjligt att cykla från/till området. Närmaste bostadsbebyggelse ligger på gångavstånd cirka 50 m öster om planområdet.

Inom planområdet har av bebyggelsehöjden anpassats till omgivande bebyggelse. Dock har särskilda anpassningar till kulturmiljön inte genomförts.

Ekonomisk hållbarhet

Efter genomförandet av planen kommer fler verksamheter kunna finnas inom samma yta vilket kan ses som mer effektivt utnyttjande av marken. Området är bland annat VA- och elförsörjd.

Samlad bedömning

Detaljplanen medför en positiv utveckling för planområdet och närområdet i helhet eftersom betydande ekologiska värden inte påverkas, markanvändningen effektiviseras och ökad service erbjuds i området.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Inget riksintresse inom fastigheten eller i nära anslutning till planområdet.

Översiktliga planer

För planområdet gäller kommuntäckande översiktsplan ”Västerås 2026”, ÖP 2026 rev 2017. Förslaget stämmer med följande strategier för hållbar utveckling av Västerås: Balanserad komplettering, Kreativt näringslivsklimat, Resurshushållning och klimatanpassning.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

För området gäller detaljplan Dp 334 med ändamålet ”bensinstation och därmed samhörigt ändamål”.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2020-11-19 tagit ställning till att detaljplanen inte ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Samråd om behovsbedömning har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Platsanalys

Stadsdelen Vetterstorp, som grupperas kring Himlahöjden, fick sin huvudsakliga bebyggelse under 1960-talet. Området karakteriseras av lamellhus och punkthus i ett enkelt och funktionellt formspråk. Mellan husen finns sparat, kuperad skogsmark. Byggnader och stadsplan uppvisar en sammanhållen, tidstypisk karaktär. Naturmarken är en tillgång för området.

Planområdet följer inte den tidstypiska karaktären i bebyggelsen. Det finns två mindre byggnader, varav en är biltvätt, på fastigheten med stora ytor för parkering och uppställningsplats.

Planområdet omges av gaturum i tre riktningar med fastigheterna Vetterstorp 3 och 4 som närmsta bebyggelse på andra sidan Vetterstorpsgatan.

Bebyggelse

Bebyggelse

Inom planområdet har det tidigare funnits en bensinmack, idag återstår två byggnader om 1 våning vardera som är placerade i mitten av fastigheten. Den mindre byggnaden rymmer biltvätt och den större bageri, frisör, restaurang med mera. Byggnaden har enkel vit fasad med entréer mot Vetterstorpsgatan. Butikerna och restaurangen har stora skyltfönster och skyltar runt samt över entréerna. Restaurangen har även uteservering med plåttak.

Vetterstorp 3 och 4 är de fastigheter med bebyggelse som ligger närmast planområdet. Bebyggelsen på fastigheterna är ett representativt exempel på det tidiga 1960-talets arkitektur – en återupprättad funktionalism. Flerfamiljsbebyggelse i u-formade kvarter, samlad i fyra grupper. Lamellhus i 3 våningar med vit slätputsad fasad.

Särskilt boende

Detaljplanen ska inte medföra ny bostadsbebyggelse och särskilda boenden är således inte aktuellt.

Kulturmiljö

I Kulturmiljöinventering Det byggda kulturarvet 1950- och 1960-tal Västerås tätort (2004), är fastigheterna Vetterstorp 1-4 klassade som mycket värdefull bebyggelsemiljö. Kulturmiljöutredningen skall ge underlag för tillämpningen av PBL's regler om hänsyn till stads- och landskapsbild, kulturvärden byggnaders egenart och helhetsverkan samt miljömässiga värden. Läs

sammanfattning av beskrivning av bebyggelse under rubriken Förutsättningar
> Bebyggelse.



Figur 7 & 8: Fotografier från Kv. Vetterstorp 1-4 ur Det byggda kulturarvet.

Fornlämningar

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

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum finns vid fastigheterna Vetterstorp 3-4, det finns 4 st skyddsrum.

Mark och vatten

Naturmiljö

Inga naturvärden finns på fastigheten. Det finns därmed inga mistelbärande träd inom planområdet som är biotopskyddade

Inom planområdet varierar marknivåer i mindre utsträckning och vegetationen är en klippt gräsyta om ca 1000m².

Park och lek

Inom planområdet finns det ingen större sammanhängande grönstruktur. Det finns inga parker eller lekplatser inom planområdet.

Tillgänglighet

Området är flackt men lutar med två meter höjdskillnad från syd-västra planområdet till nord-östra. Trafik från omkringliggande vägar genererar buller som bidrar till en sämre ljudmiljö vilket kan påverka personer med nedsatt syn och olika typer av hörselproblem negativt.

Planområdet är till viss del otillgängligt då det är omgärdat av gaturum, men det finns övergångsställen och i norr angränsar GC-bana.

Trygghet

Idag används delar av planområdet till uppställningsplats och parkering vilket kan göra att stora ytor står tomma vilket kan upplevas som otryggt.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består berggrunden av Granodiorit-granit medan jordarten är till största del sandig morän och norra delen av planområdet ett område med urberg och glacial lera.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

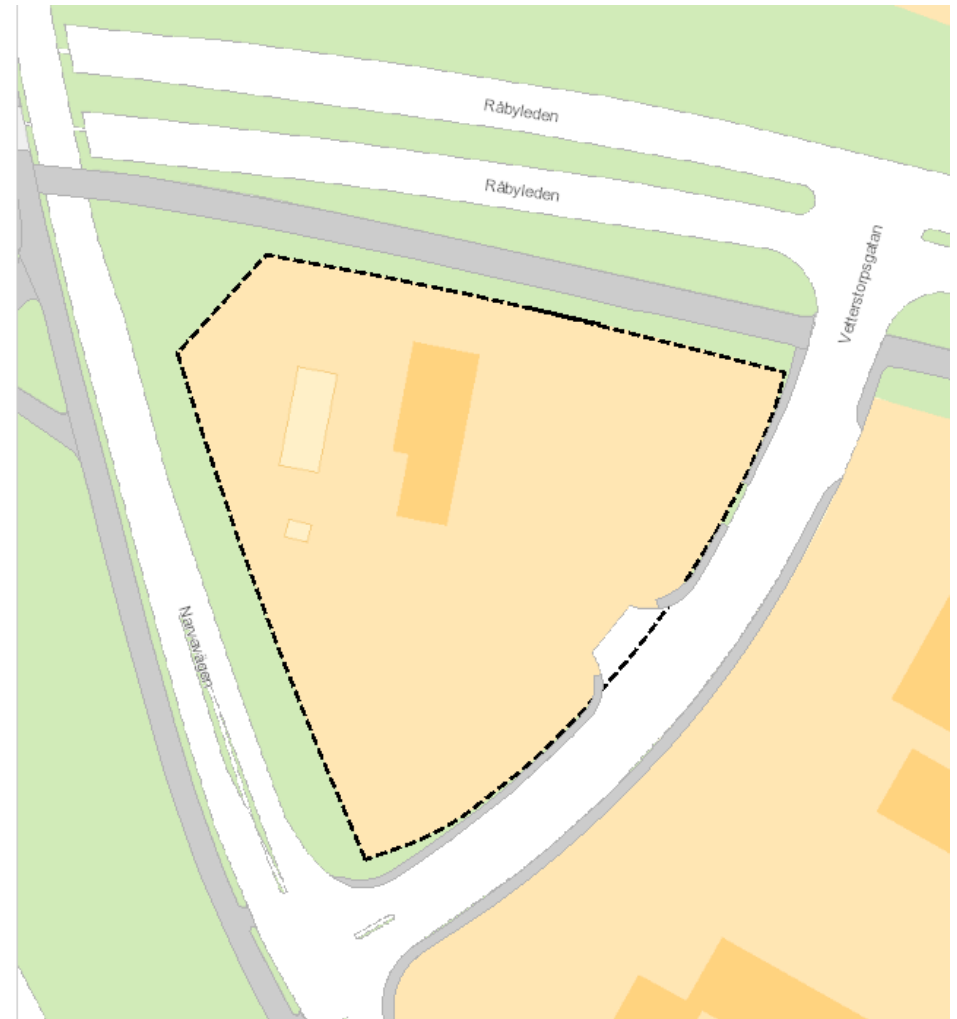
Dagvatten och översvämningsrisk undersöks genom en dagvattenutredning på planförslaget. Läs sammanfattning av utredning under rubriken Planförslag > Dagvatten och översvämning.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

Se karta under rubriken "Platsanalys" för överblick av gatunätet.

Väst om planområdet i nord-sydlig riktning går Narvavägen som knyter samman med flera stora vägar som går i öst-västlig riktning. Narvavägen går över Råbyleden via vägbro. Norra delen av Narvavägen slutar vid Vallbyleden där det går att ansluta till E18. Norr om planområdet går Råbyleden som knyter samman centrala delar av Västerås med start vid Oxbacken med västliga områden som Bäckby. Öst om planområdet går Vetterstorpsgratan som är en mindre väg med av/påfart till Råbyleden och Narvavägen. Från Vetterstorpsgratan går infart till planområdet och fastigheterna Vetterstorp 1 och 4. Hastighet på alla omkringliggande vägar är 60 km/h.



Figur 9: GC ytor markerat i grått, planområde inringat med svart-streckad linje.

Längs med Råbyleden går en bred GC-väg. Den löper längs med planområdets norra sida i öst-västlig riktning. Vid nord-östra hörnet av planområdet möter Råbyledens GC-väg Vetterstorpsgratan där det finns övergångsställe. GC-banan går under Narvavägen och fortsätter längs Råbyleden. Det går även GC-bana

längs Narvavägen som nås via ett övergångsställe söder om planområdet. GC-bana längs Narvavägen går att nå från GC-banan längs Råbyleden. Längs med Vetterstorpsgatan finns trottoar på båda sidor om vägen. Söder om planområdet korsar den Narvavägen med övergångsställe och ansluter till GC-väg längs Narvavägen.

Parkering och angöring

Inom planområdet finns det cirka 30 parkeringsplatser för bilar som besöker verksamheterna på fastigheten. Utöver det finns även inhägnad yta för personalparkering och inhägnad uppställningsplats för över 20 fordon. Cyklar har ingen reserverad parkeringsyta.

Angöring sker från Vetterstorpsgatan och varutransporter har möjlighet att åka runt byggnaderna och lasta på baksidan.

Kollektivtrafik

Stadslinje 3 går längs med Råbyleden. Närmaste hållplatser Vetterstorp och Ringduvegatan är cirka 300 meter från planområdet. Bussen går från cirka 05:00 till 00:00 vardagar med 7 min turer mellan 06:30 och 20:00. Helger något färre och glesare turer men även senare turer, sista stopp 03:35.

Flextrafik hållplats 6207 ligger öst om planområdet vid Narvavägen. För att resa med flextrafiken ringer du och bokar din resa via Västmanlands länstrafik, VL, beställningscentral. Möjligt att resa vardagar mellan 09:00 och 16:00 och lördagar mellan 10:00 och 16:00.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar, elledningar, fjärrvärme, tele, bredband finns framdraget till planområdet.

Risker och störningar

Verksamhetsbuller

Inom planområdet finns idag en biltvätt. Biltvätten är lokaliserad i västra planområdet och avstånd till närmaste bostäder är över 100 meter.

Trafikbuller

Trafik längs omkringliggande bilvägar medför inte att en trafikbullerutredning måste göras på planförslaget då det inte omfattar bostadsbebyggelse.

Skred och ras

Enligt Västerås kartportal finns risk för ras och skred längs slänterna på norra sidan av Råbyleden.

Förorenad mark

En byggnad är förorenad och behöver saneras vid ändrad användning. Marken är delvis sanerad men ytterligare markundersökningar kan behöva göras inför markarbeten och byggnationer. Läs sammanfattning av utredning under rubriken Planförslag > Risker och störningar > Förorenad mark.

Radon

Det finns inga mätningar av radonvärden i närområdet.