



Detaljplan för del av Bälby 1:4, Erikslund, Västerås Dp1934

PLANBESKRIVNING

2025-01-22

LAGA KRAFT

Utökat förfarande

Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad

Diarienummer BN 2019/00246

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANFÖRSLAG	4
Övergripande gestaltningsidé	4
Bebyggelse	4
Mark och vatten.....	5
Infrastruktur.....	9
Risker och störningar	10
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	11
Organisationsfrågor.....	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Tekniska frågor	11
Anmälan och tillstånd.....	13
Ekonomiska frågor	13
KONSEKVENSER	14
Miljökvalitetsnormer.....	14
Miljökonsekvenser	14
FÖRUTSÄTTNINGAR	16
Tidigare ställningstaganden.....	16
Platsanalys.....	16
Bebyggelse	16
Mark och vatten.....	17
Infrastruktur.....	19
Risker och störningar	19

Inledning

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av Erikslunds verksamhetsområde och komplettera detta med ytkrävande verksamheter, kontor och detaljhandel med skrymmande varor. Hänsyn ska tas till natur- och rekreationsvärden med särskilt fokus på skydd av groddjur.

Ägoförhållanden

Berörd fastighet ägs av kommunen. Det finns ett arrendeavtal för en mast inom planområdet.

Huvuddrag

Huvudsakligen ska planen möjliggöra för verksamhetsmark, kontor och detaljhandel med skrymmande varor. I östra delen av planområdet sparas naturmark. Inom planområdet finns en befintlig gång- och cykelväg som säkerställs i detaljplanen. Planområdet är totalt cirka 70 000 kvm stort, varav cirka 23 000 kvm föreslås bli verksamhetsmark.

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade §169, 2020-06-10, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2025-05-07 och vann laga kraft 2025-06-13.

Planhandlingar

- Plankarta med grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar

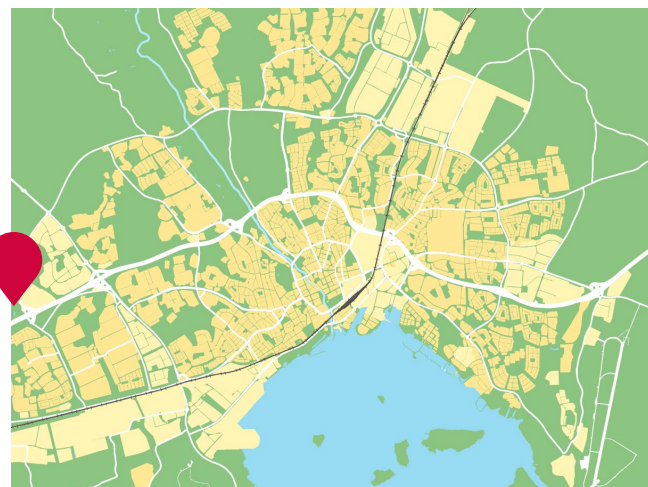
- Miljökonsekvensbeskrivning, *WSP*, 2025-03-21
- Dagvattenutredning, *Sweco*, 2023-10-06
- Naturvärdesinventering, *Calluna*, 2020-09-17
- Geoteknisk utredning, *Tyréns*, 2021-03-12
- Skyddsanalys, *FireTech Engineering AB*, 2023-01-17
- Hantering av groddjur i västra Erikslund, *Västerås Stad*, 2024-06-01
- PM artskydd och naturvärden, *WSP*, 2024-04-26
- Åtgärdsprogram för groddjur, *Turgor Henrik Dahl*, 2022-10-05
- Uppföljning av skötselåtgärder för att stärka groddjurspopulationen, *Turgor Henrik Dahl*, 2024-11-18

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utarbetats av planarkitekt Patrik Rönnqvist i samarbete med kompetenser från Västerås stad.

Läge

Planområdet är ca 7 hektar och är beläget ca 5 km väster om Västerås centrum.



Planförslag

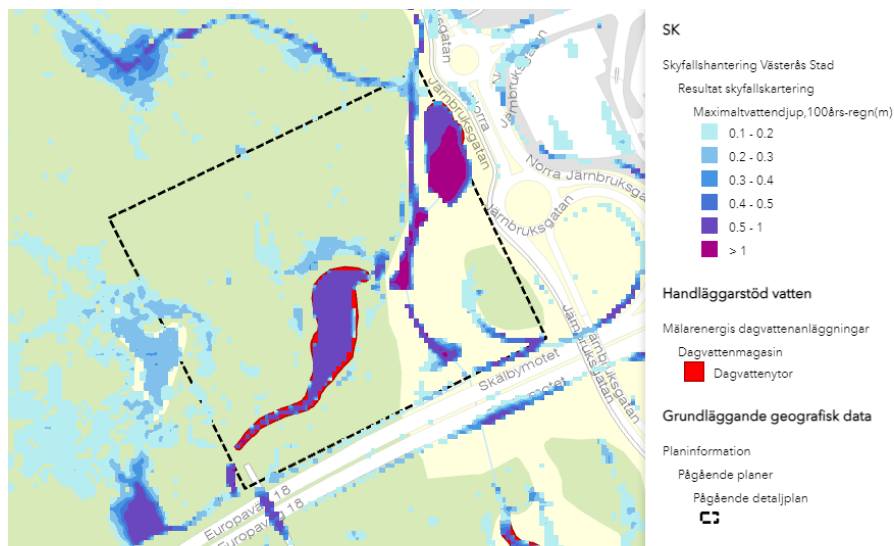
Övergripande gestaltningsidé

Planområdet är lokaliserat mellan befintliga Erikslunds handelsområde och skogsmark. Verksamhetsmarken placeras varsamt i landskapet för att möta topografi, naturvärden och befintliga dagvattendammar. Ny bebyggelse utformas för att utgöra en västlig entré till Västerås. Skyltning och liknande element kommer begränsas i höjd och placering genom bestämmelser.

Bebyggelse

Bebyggelse

Aktuellt område ligger mellan det befintliga handelsområdet i Erikslund och ett skyddsområde för groddjur.



Figur 1: Kartbild visar Skyfallskartering, dagvattenmagasin och planområdets ungefärliga placering i landskapet

Avgränsningen för verksamhetsmarken är dels de två dagvattendammar som finns inrättade för att avvattna IKEAs etablering i öster. Söder om dessa två dagvattendammar är marken dels kuperad, men där finns även en lågpunkt som har en översvämningsrisk. Utöver detta avgränsas även verksamhetsmarken av ett skyddsvärt träd (träd₁).

Planförslaget möjliggör för en största byggnadsarea om ca 9 000 kvm avsett för verksamhetslokaler (verksamheter, detaljhandel med skrymmande varor och kontor). Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet och högsta nockhöjd är 20 meter (e_1 , h_1).

Då området är väl synligt från E18 som utgör en entré för Västerås så ska särskild hänsyn tas till utformning av bebyggelsen inom planområdet. Fasader ska därför delas upp om fasaden är längre än 30 meter genom volymförskjutning, fönstersättning, fasadmaterial och/eller färgsättning, för att minska större byggnaders upplevda storskalighet (f_1). Skyltar ska placeras under taklinje (f_2), och får inte vara föränderliga eller blinkande (f_3)

Tillgänglighet

Planområdet är kuperat och det skiljer ca 3 meter mellan den lägsta och högsta delen av området. Ny föreslagen väg (Dragkroksgatan) inom planområdet kommer att kunna anläggas med acceptabel lutning från vilka föreslagen bebyggelse kommer kunna angöras. Planförslaget innebär uteslutande nybyggnation vilket betyder att alla tillkommande byggnader och gårdar ska vara tillgängliga för funktionshindrade enligt de krav som finns i Boverkets byggregler, BBR. Inom planområdet finns en befintlig gång- och cykelväg som i dagsläget är i dåligt skick. Planförslaget gör det möjligt att rusta upp vägen till kommunal standard, genom en breddning vilket kommer öka tillgängligheten inom området.

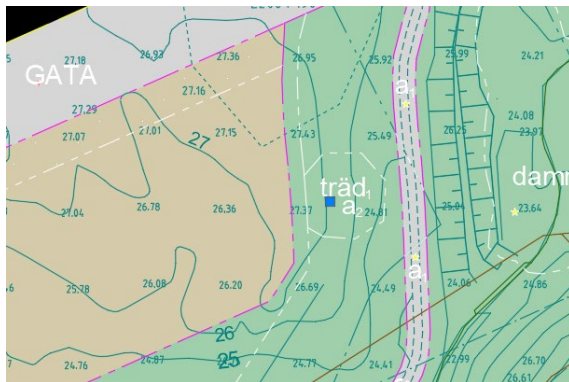
Mark och vatten

Naturmiljö

För området har en naturvärdesinventering tagits fram (Calluna 2020) som har pekat ut fem naturvärdesobjekt inom planområdet, alla med bedömningen klass 4 -visst naturvärde. Stor hänsyn har tagits till planområdets naturvärden och majoriteten av de identifierade naturvärdesobjekten bevaras. Delar av vissa kommer trots det att tas i anspråk i planområdets norra del.

Inom planområdet finns det en jätteek som har observerats i naturvärdesinventeringen (Calluna, 2020). Ett jätteträd är enligt länsstyrelsernas definition ett träd oavsett trädslag som uppnått en brösthöjdsdiameter av minst 1 meter. Jätteeken sparas inom natur i planen med bestämmelse om att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (träd₁), samt att marklov krävs vid fällning av Jätteeken (a₂).

Utöver jätteen så skyddas ytterligare ett dött träd inom Natur. det bedöms utgöra potentiell viloplats för fåglar och fladdermöss.



Figur 2: Kartbild som visar jätteekens placering mellan GC-väg och verksamhetsområdet

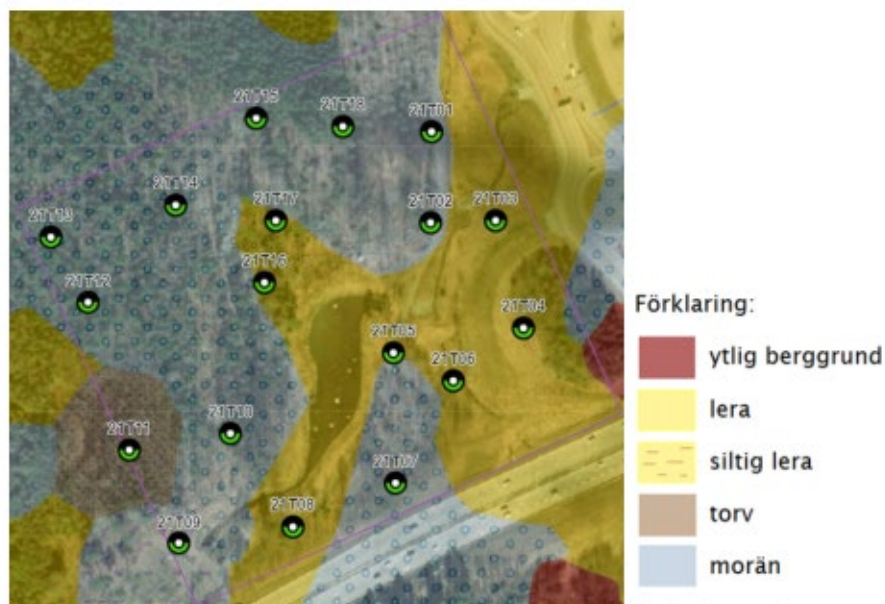


Figur 3: naturvärden inom planområdet. Calluna, 2020.

Geotekniska förhållanden

Generellt består jorden inom undersökningsområdet av morän ovan berg, se Figur 3. Läs mer under Förutsättningar – Mark och vatten – Geotekniska förutsättningar.

Inom aktuellt område bedöms byggbarheten vara god. Marken inom området består generellt av torrskorpelera ovan morän på berg.



Figur 4: Översiktlig jordartskarta för detaljplan 1934 med utförda borrhål (gröna). Lila linjer redovisar undersökningsområdets gränser. Utdrag ur jordartskartan över undersökningsområdet (ur SGU:s WMS-tjänst). För fullständiga förklaringar hänvisas till sgu.se

Vattenområden, dagvatten och översvämning

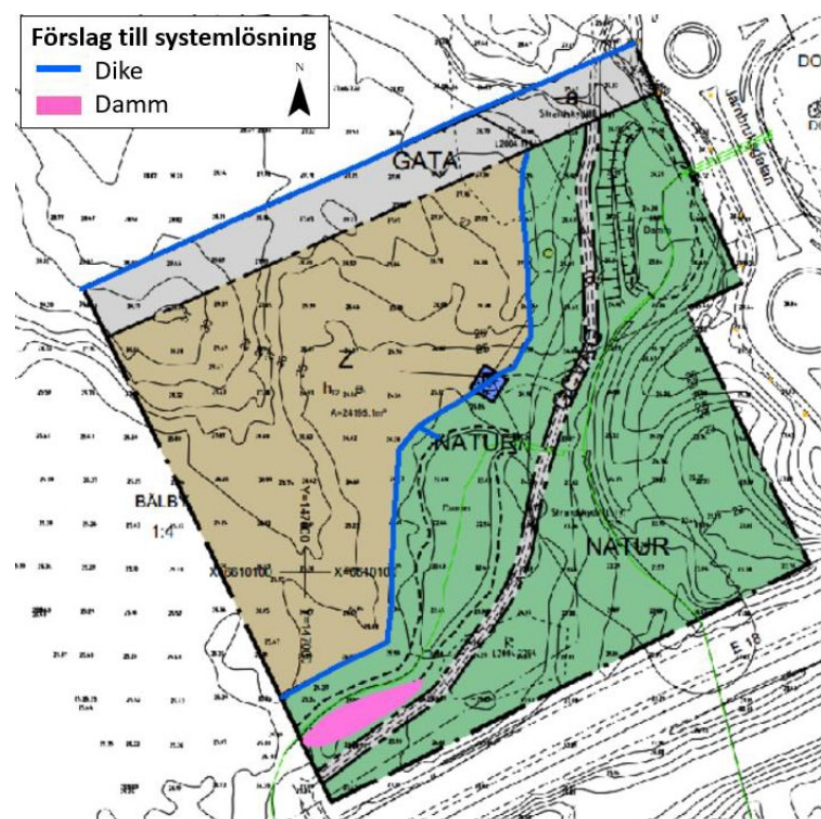
Beräkningar av dagvattenflöden och föroreningar visar att dagvatten från utredningsområdet behöver renas och fördröjas för att nå de krav som definierats ur dagvattensynpunkt.

För att uppnå ett utflöde från verksamhetsområdet som inte överskrider ett max utflöde på 15 l/s, ha vid ett 10-årsregn krävs en fördröjningsvolym om 245 m³. För hela planområdet krävs en fördröjningsvolym om 495 m³, med förutsättning att vattnet från verksamhetsområdet fördröjs i ett första steg. Kan inte fördröjning inom verksamhetsområdet säkerställas krävs en fördröjningsvolym om 740 m³ för planområdet.

För fördröjning och rening av dagvatten från det planerade verksamhetsområdet föreslås ett dike (dike₁) längs den södra verksamhetsområdesgränsen. Dagvattnet från diket föreslås sedan ledas till den befintliga våtdammen (damm₁) inom planområdet.

För att rena och fördröja dagvattnet från gatan föreslås ett öppet vägdikey. Vattnet från vägdikey föreslås sedan ledas till det befintliga mindre vattendraget som löper genom planområdet.

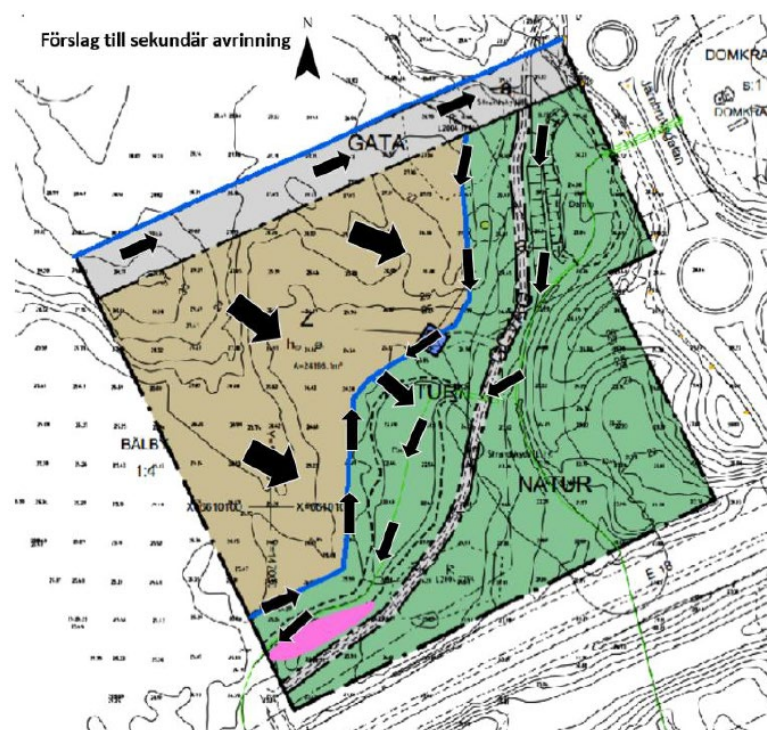
Figur 5 visas föreslagna systemlösningar.



Figur 5: Förslag till dagvattensystemlösning efter exploatering

Vid skyfall (100-årsregn) ska vattnet från utredningsområdet kunna ledas via sekundära avledningsvägar så att byggnader inte skadas. Inom utredningsområdet behöver höjdsättningen anpassas så att vattnet vid extremregn leds bort från byggnaderna. För att vatten inte ska orsaka skada på byggnader behöver lägsta nivå på färdigt golv vara minst 0,2 meter över yta reglerad för dike (b₅).

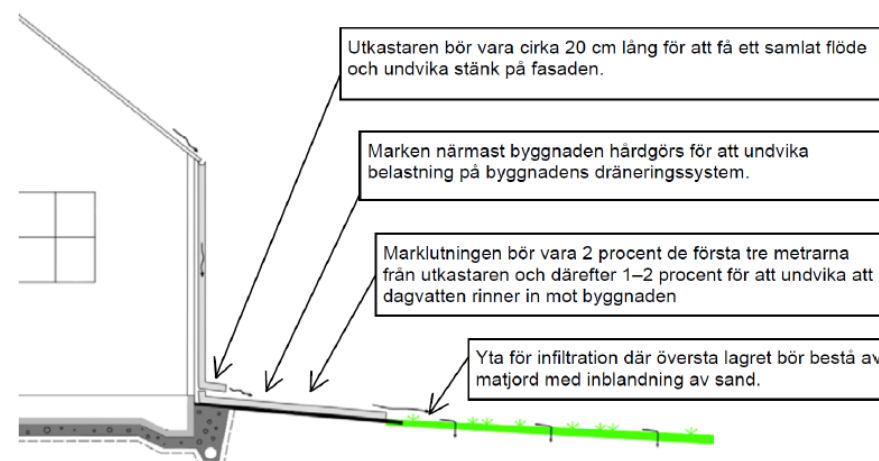
I Figur 6 visas översiktligt förslag till sekundära avrinningsytor inom utredningsområdet vid extrema regn (100-årsregn) då dagvattensystemen är fulla (kapaciteten överskrids)



Figur 6: Förslag på sekundära avrinningsvägar vid skyfall (100-årsregn) då det allmänna dagvattennätet är fullt

En väl utformad och genomtänkt höjdsättning av området är en förutsättning för att minimera risken för att skador på bebyggelse ska uppstå vid händelse av kraftiga regn. Med en planerad höjdsättning kan det säkerställas att vattnet inom området vid behov styrs till platser där det orsakar minst skada vid extrema nederbördshändelser.

Höjdsättning i anslutning till husfasader bör utformas enligt Figur 7. Detta motsvarar en utkastare på cirka 20 centimeter samtidigt som marken närmast fasad hårdgörs i syfte att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. Marklutning rekommenderas till 2 procent de första tre metrarna från utkastaren och därefter cirka 1–2 procent för att inte riskera att dagvatten rinner in mot byggnaden.



Figur 7: Principiell höjdsättning enligt Alm och Pirard (2014)

Placering av byggnader måste tillåta att vattnet kan ta sig bort från utredningsområdet utan att instängda områden skapas. Skapas instängda områden kan lokala översvämningar ske vid kraftiga regn.

Strandskydd

För diket som korsar planområdet i nord-sydlig riktning gäller strandskydd enligt 7 kap. 13 § miljöbalken (MB). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Upphävande av strandskydd krävs för att kunna exploatera inom strandskyddat område.

Strandskyddet upphävs inom de delar av allmän platsmark som är inom 25 meter från diket. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet i norra delen är att marken behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § pkt 5 MB); att utveckla Erikslunds verksamhetsområde. Där i detta fall strandskyddet behöver upphävas för att möjliggöra en angringsgata till det föreslagna området.

Planläggningen bidrar till att tillgodose Västerås mål för en attraktiv regionstad. Erikslund, som med sitt läge vid E18 är den västra infarten till staden, inom ett av Västerås nyckelområden för näringslivets expansion.

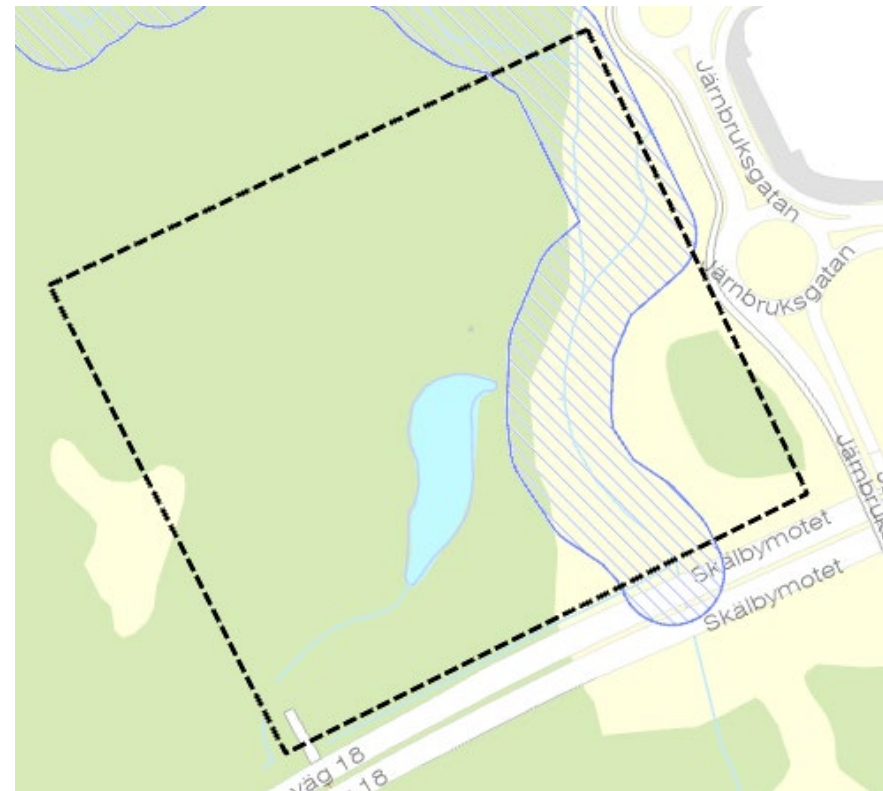
Planområdet omfattas av *Fördjupad översiktsplan, Erikslund* (FÖP 63), där aktuellt område är utpekad som potentiell verksamhetsmark. Under arbetet med den fördjupade översiktsplanen har exploateringsområden och infrastruktur föreslagits ske på de platser där de innebär minst negativ påverkan på områdets naturvärden och groddjurspopulation. Vissa platser har utpekats för exploatering även om de anses kunna påverka naturvärden, då samhällsnyttan av exploateringen i kombination med åtagandet att anlägga förstärkande skyddsåtgärder, bedöms kompensera dessa.

Mot bakgrund i ovan nämnda skäl bedömer Västerås stads Stadsbyggnadsförvaltning att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området i enlighet med 7 kap. 18 c § 5 p. MB.

Strandskyddet upphävs även där det planläggs för gång- och cykelväg. En gång- och cykelväg finns redan på platsen och planen möjliggör för en

breddning av befintlig gång- och cykelväg. Området har således redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18 c § 1 p. MB. Gång- och cykelvägen bedöms även utgöra ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området enligt 7 kap. 18 c § 5 p. MB.

Ett upphävande av strandskyddet inom området, bedöms inte påverka dess syfte påtagligt. Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset, 4 kap. 17 § PBL.



Figur 8: Kartbild visar strandskyddat område

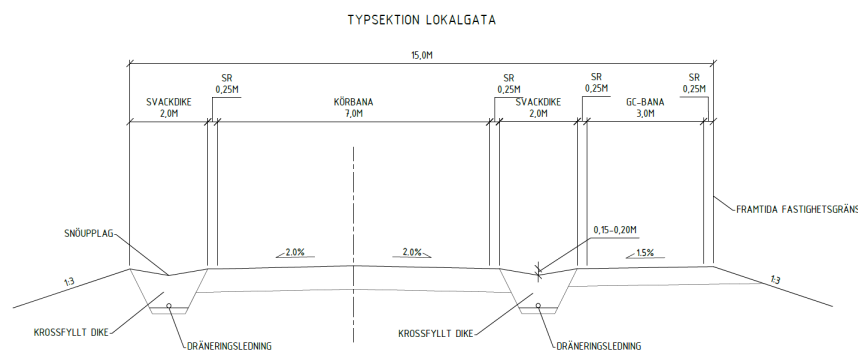
Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

För att möjliggöra angöring för biltrafik, föreslås en ny in- och utfart via befintlig cirkulationsplats läng Järnbruksgatan. På grund av att nivåskillnaderna är mindre mellan planområdet och Järnbruksgatan i den norra delen av planområdet, så föreslås cirkulationsplats som finns nordost om planområdet.

Gatan (GATA) föreslås bli 7 meter bred och avslutas med en vändplan. Vändplanen dimensioneras för större transporter och föreslås få en diameter på 18 meter.

Gång- och cykelväg föreslås finnas på södra sidan om gatan.



Figur 9: Sektion av lokalgatan

Inom planområdet finns en befintlig gång- och cykelväg som kopplas till gång- och cykelväg längs med Järnbruksgatan samt till en tunnel under E18 mot Skälby. Vägen planläggs för gång- och cykelväg (GCVÄG) vilket möjliggör en breddning till kommunal standard.

Parkering och angöring

Parkering löses inom respektive verksamhets fastighet. Angöring sker via den nya lokalgatan (Dragkroksgatan) som planen föreslår i planområdets norra del.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik (stadslinje 3) finns 300 meter från plangräns. Planen föreslår inga ytterligare hållplatser.

Avfallshantering

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.

Avfall ska hanteras inom kvartersmark i miljöbodar eller liknande.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns en mast som i plankartan är reglerad som Teknisk anläggning (E). Masten kräver ett skyddsavstånd om 1 meter. Området som i plankartan är markerat som teknisk anläggning, är större än så för att möjliggöra service och underhåll. Masten har stag som planläggs som allmän plats (Natur).

Aktuellt område omfattas inte av Mälarenergis verksamhetsområde för VA. Detta bör utökas för att omfatta aktuellt område.

Preliminärt bedöms VA-anslutningar ske från väster, i vägbank för gång- och cykelbana genom naturmark.

Risker och störningar

Farligt gods och skyddszoner

Med hänsyn till förekommande risknivå, planerade verksamhetstyper och områdets nära placering till E18 har FireTech Engineering AB, på uppdrag av Västerås stad, gjort en skyddsanalys enligt riktlinjer från Mälardalens Brand- och Räddningsförbund (MBR). Baserat på dessa rekommenderar FireTech Engineering AB att byggnader inom detaljplanområdet ska uppfylla följande krav:

- Friskluftsintag på byggnader inom 40–100 meter från E18 ska placeras högt upp och i riktning bort från vägen för att reducera sannolikheten att giftig gas eller rök ventileras in.
- Ventilation i byggnader inom 40–100 meter från E18 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 E18 placerade närmst vägen, alltså utan framförliggande byggnad, ska även kunna utrymmas via dörr direkt mot det fria, trapphus eller motsvarande i riktning bort från en olycka.
- Ett område på 40 meter från vägen bör utformas så det ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse samt bebyggelsefritt (även tekniska anläggningar). Exempel på lämplig markanvändning är gång- och cykelväg, lokalgata, markparkering, naturområden, park samt områden som skyddar mot störning, exempelvis bullervall och plantering.

För byggnader med kontorsverksamhet eller ytkrävande verksamheter på ett avstånd över 100 meter från vägen ställs inga riskreducerande krav.

I aktuell detaljplan finns den bebyggelsefria zonen (0–40 meter från riskkällan) inom naturmark (Natur). För del av kvartersmarken som ligger inom 100 meter från E18 ska riskreducerande åtgärder genomföras. Det handlar om placering av friskluftsintag samt nödutgångar (b_1 , b_2 och b_3).

Inga närliggande verksamheter bedöms ha ett betydande riskbidrag mot detaljplaneområdet.

Luftföroreningar

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer 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

Området är något kuperat där höjdskillnaderna generellt utgörs av berg i dagen med ett tunnare överlagrande skikt av friktionsjord. Inom området förekommer inga jord- eller bergsslänter. Risk för jord- eller bergras inom detaljplaneområdet bedöms ej föreligga.

Lermäktigheterna inom området är begränsade (0–4,5 m) och förekommer endast i mindre partier med angränsande berg i dagen och friktionsjord, risk för skred bedöms ej föreligga i samband med byggnation på lera.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider: Räddningssyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 8 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning: Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min.

Enligt Mälarenergi finns inte möjlighet att leverera 1200 l/min till aktuellt område, och därför kommer planområdet inte att kunna förses med ett brandpostnät med erforderlig kapacitet.

Allt alternativa lösningar måste övervägas i bygglovsskedet utifrån specifika verksamheter.

Inga branposter finns i området sedan tidigare.

Genomförandebeskrivning

Organisationsfrågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 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.

Huvudmannaskap

Västerås stad är huvudman för allmän platsmark inom området.

Ansvarsfördelning för genomförande

Västerås stad ansvarar för byggnation av ny gata och breddning av gång- och cykelväg.

Enskilda fastighetsägare ansvarar för byggnation på kvartersmark som de förvärvat.

Avtal

Stadens övergripande mål är att avyttra all kvartersmark. Genomförandet av detta kommer att regleras i marköverlåtelse- eller markupplåtelseavtal med berörda köpare. Dessa avtal kommer att omfatta samtliga genomförandefrågor, inklusive ekonomiska villkor, tidplaner, ansvarsfördelning avseende ansökan om lantmäteriförrättning samt krav på utbyggnad i enlighet med gällande detaljplan.

Arrenden och nyttjanderättsavtal

För basradiostationen finns ett arrendeavtal mellan Västerås stad och 3G Infrastructure Services AB.

Namnfrågor

Gatan som anläggs inom planområdet (GATA) föreslås få namnet Dragkroksgatan, i enlighet med temat som gäller för västra Erikslundområdet.

Mark- och utrymmesförvärv

Områden som enligt detaljplan är utlagda som allmän platsmark och kommunen ska vara huvudman för samt områden som utgör kvartersmark för allmänt ändamål kan enligt 6 kap 13 § PBL lösas in av Västerås stad. Om Västerås stad inte utnyttjar sin rätt att lösa in marken har fastighetsägare rätt att begära inlösen av marken. Inlösens rätten gäller så länge detaljplanen är gällande och är således oberoende av detaljplanens genomförandetid. Vad gäller E-områdena inom detaljplanen faller dessa under begreppet ”kvartersmark för allmänt ändamål” där rätten till inlösen kan aktualiseras. I denna plan bör inlösens bestämmelsen inte aktualiseras då kommunens själv äger området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplaneområdet omfattar del av fastigheten Bälby 1:4 som ägs av Västerås stad.

Detaljplanen medger att fastighetsbildning kan genomföras för näringslivsändamål (Z, H₁, K), naturmark (NATUR), gatemark (GATA) samt tekniska anläggningar (E). Ansökan om fastighetsbildning initieras och bekostas av Västerås stad eller ägare till blivande fastigheter inom området.

Servitut

Inom området finns det inga befintliga servitut. Nya servitut kan bildas om enstaka fastigheter inom området har behov att nyttja annan fastighet.

Fastighetsägare som har behov av servitut alternativt fastighetsägare till fastighet vilken kan antas bli belastad av ett servitut har rätt att ansöka om servitutsbildning.

Kostnader för bildande av servitut betalas normalt av fastighetsägare som har behov av servitutet.

Gemensamhetsanläggningar

Inom området finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar. I de fall ett kvarter delas in i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggning inrättas för fastigheternas gemensamma behov.

Fastighetsägare som har behov av gemensamhetsanläggning ansvarar för och bekostar inrättandet av denna.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter. Allmänna ledningar inom planområdet kan säkerställas genom ledningsrätt. Ledningsägaren ansöker om, och bekostar ledningsrätt vid Lantmäterimyndigheten.

Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda

Planförslaget medger bland annat att fastighetsbildning enligt nedan kan genomföras för befintlig fastighet inom planområdet.

Berörd	Planbestämmelser	Fastighetsbildning
Bälby 1:4	GATA, NATUR Z, H	Allmän plats ska regleras till kommunal-gatu och parkmarksfastighet. Kvartersmark kan avstyckas och bilda egna fastigheter.

Tekniska frågor

Västerås stad ansvarar för utbyggnad av infrastruktur och anläggningar inom allmän platsmark. I det fall det bedöms lämpligt kan Västerås stad även utföra vissa förberedande arbeten på kvartersmark – så som geotekniska arbeten – före försäljning eller överlämnande till fastighetsägare. I övrigt utförs alla byggnader och anläggningar inom kvartersmark av respektive blivande fastighetsägare.

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, samt kablar för el och kommunikation, ska ske i samråd med blivande fastighetsägare/byggaktörer, Västerås stad, Mälarenergi samt ägare av berörda ledningar och vägar.

Aktuellt område kommer att ingå i Mälarenergis verksamhetsområde för VA.

Mälarenergi och andra ledningsdragande bolag bekostar utbyggnad av ledningsnäten vilket finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa.

Parkering

Fastighetsägare/byggaktörer ansvarar för att tillgodose sina respektive behov av parkeringsplatser på kvartersmark.

Mälarenergi och andra eventuella ledningsdragande bolag bekostar utbyggnad av ledningsnäten. Detta finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa.

Anmälan och tillstånd

Vattenverksamhet

Fyllning och byggande i vatten kan kräva tillstånd enligt 11 kap. MB. Tillstånd prövas av mark- och miljödomstolen. Om det är uppenbart att varken enskilda eller allmänna intressen skadas, behövs inte tillstånd (11 kap. 12 § MB).

Fastighetsägare ansvarar för anmälan eller tillstånd om vattenverksamhet vid de diken där det krävs. Samråd ska ske med Länsstyrelsen.

Fornlämningar

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

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller dess närmaste omgivningar. Om misstanke för förorenad mark uppstår i samband med exploatering måste arbetet avbrytas omedelbart och anmälan göras till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Västerås stad bekostar detaljplanen inklusive de utredningar som krävs för detaljplanens antagande. Detta finansieras genom försäljning av verksamhetsmark vilket totalt sett bedöms lämna ett överskott till staden. Andra avgifter förknippade med blivande byggnation, såsom till exempel nybyggnadskarta och bygglov samt erforderliga anslutningsavgifter bekostas av respektive blivande fastighetsägare.

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).

Planförslaget bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå MKN för vattenförekomsten Mälaren–Västerås hamnområde. Om föreslagna åtgärder genomförs bedöms planförslaget innebära en oförändrad föroreningsbelastning till recipienten Mälaren–Västerås hamnområde.

Miljökonsekvenser

Naturmiljö

Sammantaget bedöms planförslaget medföra små till måttligt negativa konsekvenser för naturmiljön. Den nuvarande bedömningen grundas i försiktighetsprincipen kopplat till de fågelarter som observerats inom inventeringsområdet. Planförslaget innebär att en del av ett större skogsområde tas i anspråk. Planen medför att majoriteten av de identifierade naturvärdesobjekten bevaras. Delar av vissa identifierade naturvärdesobjekt kommer att tas i anspråk i planområdets norra del. Planförslaget förutsätter att strandskyddet upphävs inom de delar av allmän platsmark som är inom 25 meter från diket. I de områden där en förändrad markanvändning planeras, främst vid gatan, kan det leda till en negativ påverkan på den biologiska mångfalden.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för aspekten kulturmiljö och landskapsbild. Inom planområdet finns tre lämningar

registrerade. Två är lämningar efter torpbebyggelse och en är en lämning efter en gårdstomt. De två torplämningarna är rester efter den tidigare agrar torpbebyggelsen på platsen tillhörande Bälby. Planförslaget medför en viss påverkan på såväl landskapsbild som kulturmiljö. Delar av den norra torplämningen kommer att tas bort. Landskapsbilden kommer att påverkas av den planerade utvecklingen inom planområdet genom att områdets karaktär ändras från skogsområde till bebyggt verksamhetsområde. Effekterna bedöms dock vara så små att de sammantaget bedöms innebära försumbara konsekvenser för kulturmiljön och landskapsbilden.

Hushållning med resurser

Sammantaget bedöms planförslaget medföra små negativa konsekvenser för aspekten hushållning med resurser. Majoriteten av den skog som förekommer inom planområdet utgörs av produktiv skogsmark. All skogsmark utgör ett nationellt värde och skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan leda till att påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk. Planförslaget medger att utkanten av ett större skogsområde tas i anspråk vilket inte bedöms påverka ett rationellt brukande av kringliggande skogsmark. Den planerade exploateringen bedöms således inte medföra en ökad fragmentering av ett större sammanhängande område.

Ytvatten

Sammantaget bedöms planförslaget medföra varken positiva eller negativa konsekvenser för miljöaspekten ytvatten. Utbyggnaden enligt planförslaget kommer medföra en ökad ytavrinning och en ökad föroreningsbelastning, bland annat till följd av en ökad andel hårdgjord yta och en ökad trafik inom området. Ytavrinning från området sker till recipienten Mälaren-Västerås hamnområde. I plankartan reserveras mark för den föreslagna dagvattenhanteringen. Med de föreslagna åtgärderna för hantering av dagvatten medför planförslaget att mängderna för fosfor, kväve, koppar, kvicksilver och olja ökar jämfört med idag, även efter planerade reningssteg. När det gäller föroreningshalter öka fosfor, koppar, zink, kadmium och kvicksilver jämfört med idag efter de planerade reningsstegen. Det rör sig dock om små mängder.

Det finns en osäkerhet i beräkningarna, för fosfor och kväve kring 50 procent. Osäkerheten innebär att även om resultaten pekar på en liten ökning kan det vara så att det i verkligheten inte sker någon ökning. Utifrån recipientens totalbelastning av fosfor och kväve, utgör planområdets utsläpp endast 0,009 procent av fosforutsläppet och 0,004 procent av kväveutsläppet. Efter utloppet från dagvattenanläggningarna i planområdet transporteras dagvattnet cirka 2 kilometer i Kapellbäcken innan det når Mälaren och ytterligare rening och sedimentation förväntas uppnås utmed sträckan. Planförslaget bedöms därför inte innebära att möjligheterna att uppnå MKN för Mälaren–Västerås fjärden äventyras.

Risk för översvämning

Sammantaget bedöms planförslaget medföra risk för måttliga negativa konsekvenser kopplat till aspekten översvämning. Utifrån nuvarande utredningar framkommer det inte hur den planerade exploateringen påverkar översvämningssituationen inom planområdet. Befintlig markanvändning utgörs till största del av skogs- och ängsmark, det vill säga mark med vanligtvis god infiltrationskapacitet. Inom de områden där lera finns bedöms infiltrationen i nuläget vara låg. Planförslaget medför en ökad andel hårdgjorda ytor vilket medför en ökad mängd dagvatten. En ökad andel hårdgjord yta utan tillräckligt dimensionerad dagvattenhantering medför en ökad risk för att vatten dröjer kvar och ansamlas vid kraftiga skyfall. Det framkommer inte i planförslaget hur marken kommer höjdsättas och var avrinningsvägar kommer placeras. Det går i dagsläget heller inte att se var avrinning vid kraftiga skyfall kommer ske och om det finns en risk för vattenansamlingar vid byggnader.

Risk och säkerhet

Sammantaget bedöms planförslaget, med föreslagna åtgärder, medföra acceptabla risknivåer. Planområdets södra gräns löper längs med E18 som är en primär transportled för farligt gods. Olyckor med fordon lastade med farligt gods bedöms utgöra den största riskkällan för området. Planförslaget medför att människor i större utsträckning kommer vistas inom riskzonen för olyckor

med farligt gods. Den ökade risken har hanterats genom att planen reglerar flertalet aspekter för byggnaderna närmast vägen.

Rekreation och friluftsliv

Sammantaget bedöms planförslaget medföra små negativa konsekvenser kopplat till planområdets rekreations- och friluftslivsvärden. Planområdet angränsar till E18 i söder och är i dagsläget bullerstört. Planförslaget medför negativa konsekvenser för rekreation och friluftsliv genom att de stigar som finns inom planområdets norra del kommer att försvinna permanent och att planområdets skogliga karaktär försvinner och ersätts av en verksamhetsmark. Områdets högsta rekreativvärden är kopplade till Bruksleden, norr om planområdet, som den befintliga gång- och cykelvägen ansluter till. Eftersom planförslaget medger att gång- och cykelvägen bevaras och rustas upp bedöms den negativa påverkan från planförslaget sammantaget vara begränsad.

Utglesning av staden, transporter och klimatpåverkan

Sammantaget bedöms utvecklingen av planområdet både medföra små positiva och små negativa konsekvenser kopplade till aspekten utglesning av staden, transporter och klimatpåverkan. Planerad utbyggnad kommer ofrånkomligen att medföra utsläpp av klimatgaser, både under byggskedet och efter färdigställande. Planförslaget medför även att ett verksamhetsområde byggs utanför centrala Västerås. Det medför ett behov av transporter till och från planområdet. Planområdet bedöms ha goda cykelförbindelser vilket är positivt, då det exempelvis möjliggör för cykelpendling till och från området. Det är även positivt att det i närheten av planområdet finns goda möjligheter att använda kollektivtrafik.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ligger i direkt anslutning till E18, vilket är ett riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB.

I övrigt omfattar eller berör inte detaljplanen av något område för riksintresse.

Översiktliga planer

Planförslaget går i linje med Västerås översiktsplan 2026 och dess strategi Kreativt näringslivsklimat.

Detaljplanen stämmer överens med Fördjupad översiktsplan för Erikslund (FÖP 63) där området är utpekad som verksamhetsmark.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Aktuellt planområde omfattar del av stadsplan 746. Den del av stadsplanen som tas i anspråk av aktuell detaljplan är planlagd för natur samt gata. Del av stadsplanen ersätts av aktuell detaljplan.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut 2020-06-10 tagit ställning till att detaljplanen ger en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § MB. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Samråd om behovsbedömning har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Platsanalys

Platsen främsta karaktärsdrag utgörs idag av skogsmark. Området är bitvis kuperat, mest påtagligt i öster mot trafikplatsen. I området finns två

dagvattendammar, varav en är en så kallad torrdamm. Dessa två dammar utgör luckor i det annars lövträds-bevuxna området.

Området känns idag anonymt och bortsett från den mast som finns på platsen idag finns där inget iögonfallande. Planområdets västra del bedöms delvis bli väl synligt från E18.

Bebyggelse

Bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet i dagsläget.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom planområdet.

Inom planområdet finns dock två registrerade lämningar. L2004:2294 som utgörs av en husgrund med spismusröse, två källargrunder, ett odlingsröse och en stenmur samt L2004::1904 som utgörs av en husgrund, källare, stenmur och röjda ytor. Båda dessa är antikvariskt bedömda som övrig kulturhistorisk lämning.

De båda lämningarna påträffades vid en arkeologisk utredning 2001. Efter det har kompletterande utredningar gjorts i syfte att få ett utökat underlag över områdets bebyggelseutveckling genom kompletterande kartstudier samt en fältinventering med en översiktlig dokumentation.

På platsen för L2004:2294 finns ett soldattorp angivet på geometrisk avmätning över Bälby från 1703. Efter att ha varit övergivet under sent 1700-tal och första halvan av 1800-talet sker en återetablering på platsen under andra halvan av 1800-talet. Det är sannolikt resterna av denna bebyggelse som återstår på platsen. L2004:1904 syns i kartmaterial från senare delen av 1800-talet.

Mark och vatten

Naturmiljö

Naturvärdesobjektet utgörs av blandskog med äldre grova ekar, varav en jätteek, samt grövre aspar och lindar. Objektet är relativt öppet och solbelyst, med viss inväxning av gran. I objektet finns en kulturlämning av en husgrund med stenblock. På en ek förekommer bleckticka.

Tillgänglighet

Större nivåskillnader finns vid gång- och cykeltunnlarna. 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.

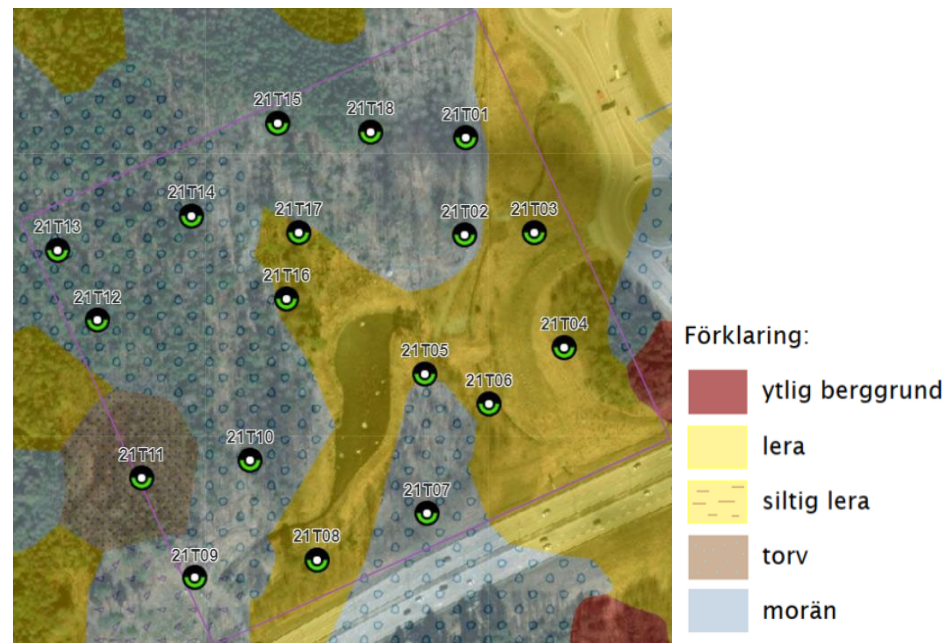
Trygghet

Gång- och cykelvägen saknar idag belysning och kan upplevas otrygg under dygnets mörkare timmar.

Geotekniska förhållanden

Generellt består jorden inom undersökningsområdet av morän ovan berg.

Jorden inom undersökningsområdet består av 0–1,5 m siltig lera. Leran underlagras av 0,3–4,2 m grusig sandig siltig morän på berg. Moränen bedöms som fast lagrad inom undersökningsområdet. Inom området för den befintliga dagvattenanläggningen vid Skälbymotet består jorden av 1,0–6,0 m lera ovan morän på berg.

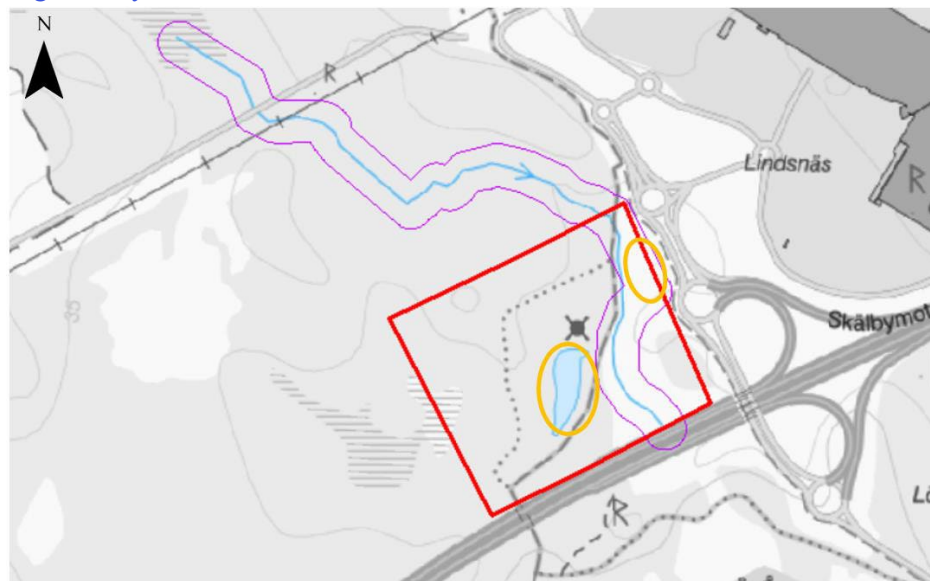


Figur 10. översiktlig jordartskarta med utförda borrh punkter (gröna). Utdrag ur jordartskartan från SGU.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

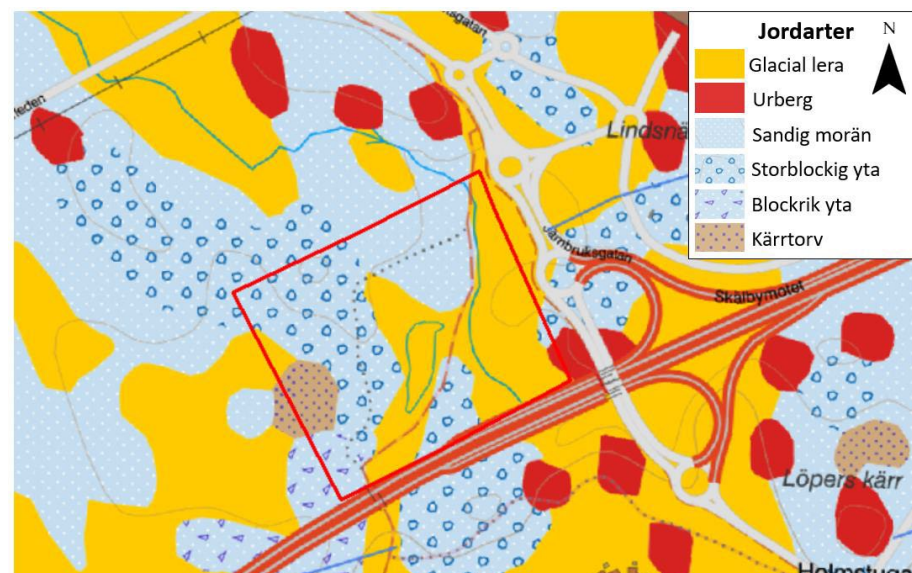
Inom planområdet finns idag kommunalt dagvattensystem i form av diken och dammar, se Figur 11. Systemet syftar till att fördröja dagvatten från intilliggande fastighet (Ikea) och naturmark uppströms planområdet innan vattnet leds under E18 och till det kommunala ledningsbaserade

dagvattensystemet.



Figur 11. Vattendraget som går genom planområdet visas med blå markering. Den lila markeringen intill detta, visar utbredningen av det generella strandskyddet. Gula markeringar visar platser för befintliga dammar. (Länsstyrelsen, 2021).

Planområdet består till största del av glacial lera, blockrika ytor och sandig morän. Inom planområdet förekommer också ett område med kärrtorv och en liten del med urberg. Detta innebär att förutsättningarna för infiltration av dagvatten i områdena med lera troligen är begränsad, då infiltrationskapacitet hos lera oftast är låg eller väldigt låg.

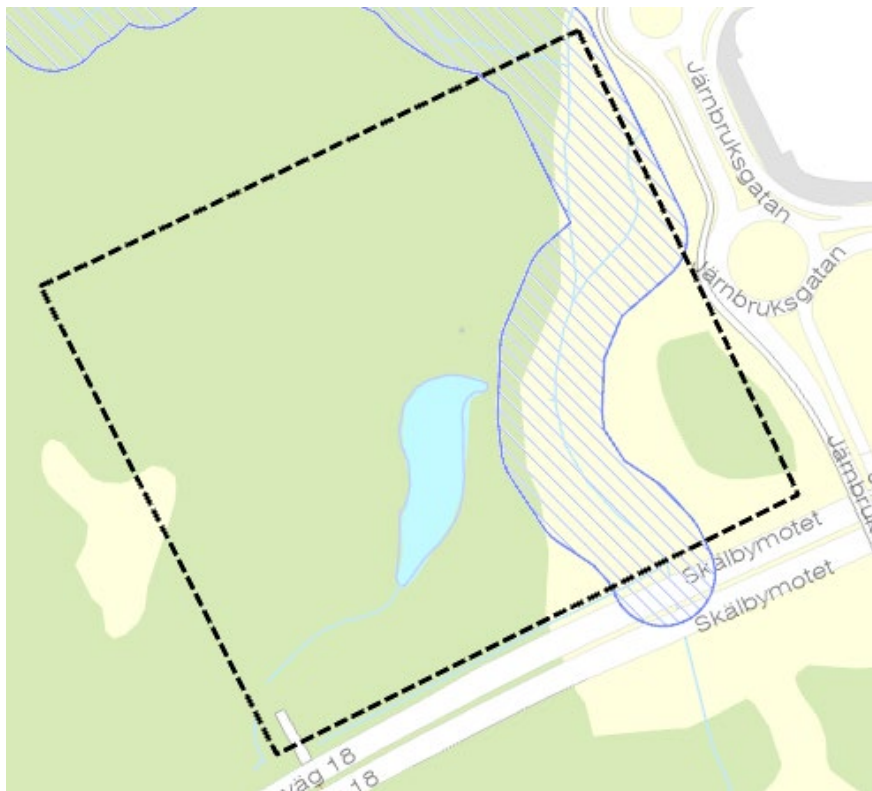


Figur 12. Jordarter inom planområdet. SGU, 2020.

Inom planområdet finns enligt Länsstyrelsens webbgis (Länsstyrelsen, 2021) inga kända yt- eller grundvattenförekomster, vattenskyddsområden, naturreservat eller markavvattningsföretag.

Strandskydd

Inom planområdet finns ett dike som omfattas av strandskydd, 25 meter om vardera sida.



Figur 13: Kartbild visar strandskyddat område

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

Det finns inga vägar för biltrafik inom området i dagsläget.

Det finns en befintlig gång- och cykelväg som löper i nord-sydlig riktning inom planområdet. Gång- och cykelvägen löper från Skälby och angör planområdets södra del via en tunnel under E18, och fortsätter sedan upp till Järnbruksgatan.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik (stadslinje 3) finns 300 meter från plangräns.

Teknisk försörjning

Aktuellt område saknar idag teknisk försörjning.

Inga VA-ledningar finns i närheten av området.

Närmsta befintlig fiber finns ca 300 meter norr om planerad infartsväg.

Det råder i dagsläget effektbrist för nya elintensiva etableringar inom Erikslundsområdet. Möjligheter finns att ansluta till det befintliga elnätet, men dessa är i dagsläget begränsade.

Risker och störningar

Farligt gods och skyddszoner

E18 är transportled för farligt gods och utgör därmed en risk för eventuella verksamheter. En skyddsanalys har genomförts inom ramen för planarbetet. Se mer under Planförslag > Risker och störningar > Farligt gods och skyddszoner.

Skred och ras

Området är något kuperat där höjdskillnaderna generellt utgörs av berg i dagen med ett tunnare överlagrande skikt av friktionsjord. Inom området förekommer inga jord- eller bergsslänter. Risk för jord- eller bergras inom detaljplaneområdet bedöms ej föreligga.

Lermäktigheter inom området är begränsade (0–4,5 m) och förekommer endast i mindre partier med angränsande berg i dagen och friktionsjord, risk för skred bedöms ej föreligga i samband med byggnation på lera.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller dess närmsta omgivning.