



**VÄSTERÅS STAD**  
Stadsbyggnadskontoret



Reviderat planprogram för

# Östra Västerås

Pp25

Dnr 07:10025-BN540

Stadsbyggnadskontoret

2007-12-11





Hans Larsson  
tel 021- 39 12 54  
Helena Hansson  
tel 021-39 23 68  
e-post stadsbyggnadskontor@vasteras.se

**Pp 25**

## Reviderat planprogram för Östra Västerås

---

### SAMMANFATTNING

Efter en analys av förutsättningarna inom programområdet och ett antal gjorda ställningstaganden under programarbetet, föreslås två delområden för bostäder; norra respektive södra området.

Det norra området föreslås bebyggas med bostäder och beräknas ge plats för 400 till 500 lägenheter, i form av småhus, radhus och mindre flerbostadshus, äldreboende, samt en förskola/skola. Exploateringen är varierad inom området, med tyngdpunkten på bebyggelsen närmast Väderleksgatan. I de delar som gränsar mot omgivande bostadskvarter placeras lägre bebyggelse och i den norra delen föreslås en glesare bebyggelse; villor, radhus, gruppbyggda småhus. Ett mindre område för kolonistugor eller odlingslotter föreslås i nordost.

Det södra området beräknas kunna innehålla 600-650 lägenheter, med blandade hustyper och exploateringsgrad. En byggnation i detta område förutsätter att Hamre ridcenter flyttas. Antalet fornlämningar är mycket stort, vilket innebär omfattande undersökningar och utgrävningar.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH INRIKTNINGAR

#### Mål och syfte

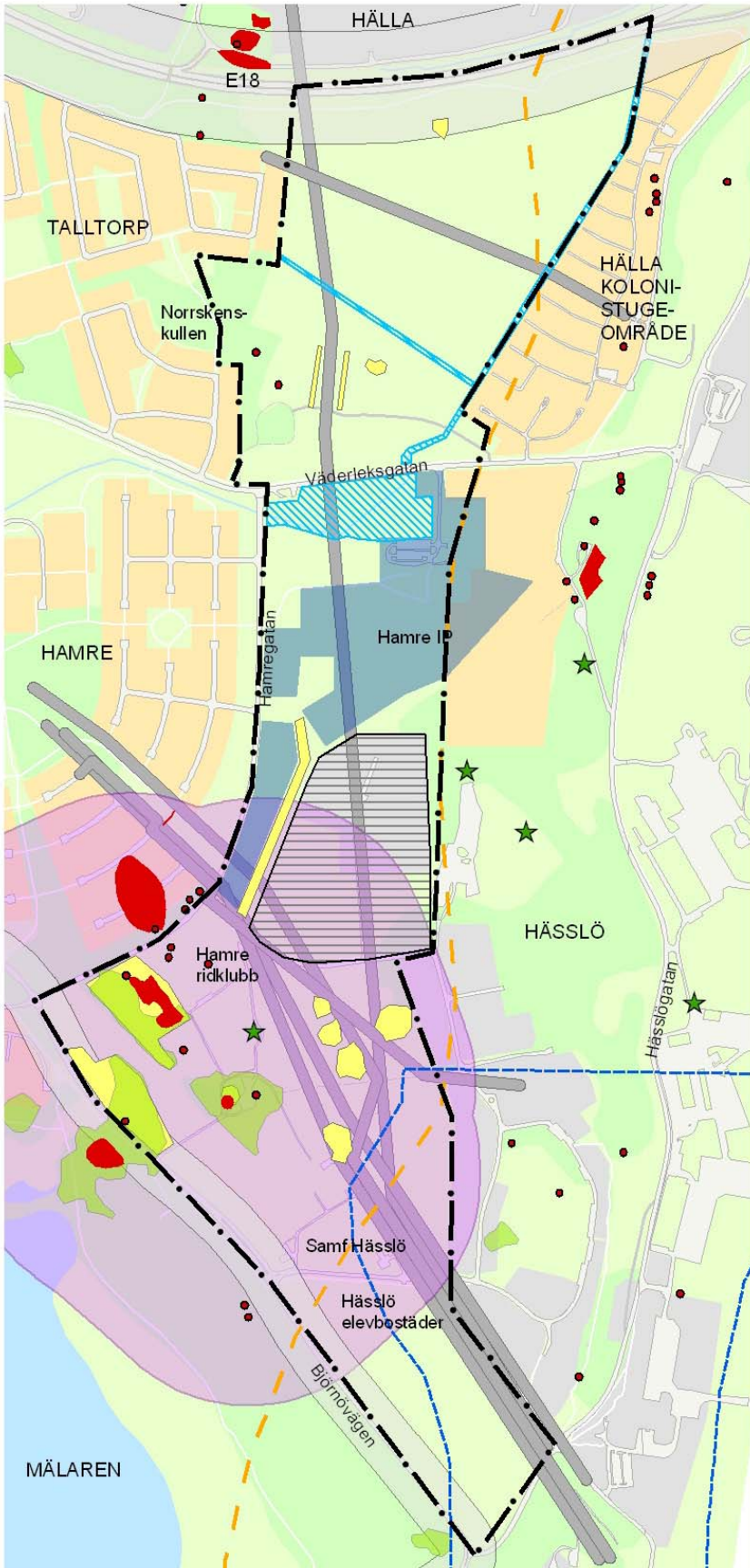
Programmet ska ange mål och riktlinjer för kommande detaljplaner. Inom Östra Västerås är huvudinriktningen för markanvändningen bostäder. Målet är att tillgodose ett efterfrågat behov av bostäder i ett av stadens mest attraktiva lägen.

#### Uppdraget – avgränsning

Kommunstyrelsen beslutade den 25:e januari, att uppdra åt byggnadsnämnden att genomföra en översiktlig utredning/planprogram, för Östra Västerås. Utredningsområdet avgränsas i norr av E18, i väster av befintlig bebyggelse i Talltorp och Hamre (Hamregatan), i öster av en linje som i princip motsvarar gränsen för flygbullerzonen kring Västerås flygplats och i söder av Björnövägen.

Se karta FÖRUTSÄTTNINGAR på nästa sida.

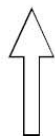




## FÖRUTSÄTTNINGAR

-  Planprogramgräns
-  Flygbullerkurva
-  Vattenskyddsområde, primär zon
-  Fornlämningspunkt
-  Fornlämningslinje
-  Fornlämningsyta
-  Ädellövskog
-  Trädunge/ridå
-  Trafikbuller
-  Förorenade områden
-  Verksamhetsområde
-  Dagvattenanläggning
-  Idrottsplats
-  Skyddsområde hästverksamhet
-  Skyddsavstånd ledningar

1:10 000  
0 35 70 140 Meter



## Frågeställningar och gjorda ställningstaganden

I samband med planuppdraget formulerades ett antal viktiga frågor att ta ställning till i programarbetet. De redovisas här och på kartan på sid. 2.

### **Verksamheter i området söder om E18 – ny trafikplats**

Möjligheterna att expandera inom Hälla verksamhetsområde är relativt begränsade. Den bästa möjligheten att expandera bedöms vara i området söder om E18, mittemot IKEA. Området norr om Stockholmsvägen omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och är därför inte aktuellt.

#### *Ställningstagande:*

Det är inte aktuellt att utöka Hälla verksamhetsområde söder om E18, då det dels skulle kräva en komplicerad trafiklösning och dels att behovet av etableringsmark för handel är tillgodosedd under den närmaste tiden.

### **Framtida omfattning av fotbollsplaner kring Hamre idrottsplats**

Hamre idrottsplats är basen för Skiljebo fotbollsklubbs verksamhet. Här finns klubblokaler och ett flertal olika fotbollsplaner. Bland annat investeras nu i en konstgräsplan söder om Väderleksgatan och en ny parkering öster om Hamregatan. Området är planlagt för idrottsändamål.

#### *Ställningstagande:*

Verksamheterna föreslås vara kvar oförändrade i planprogrammet. Det gäller även de mindre gräsplanerna öster om Hamregatan. Diskussioner har förts med företrädare för Skiljebo SK.

### **Verksamheter kring Eskadergatan**

I området finns idag Edströmska gymnasiet/Mälardalens fordons- och transportutbildningar och Bilprovningens utbildningscenter.

#### *Ställningstagande:*

Området avsätts som verksamhetsområde i planprogrammet, eftersom det bedöms vara attraktivt för liknande verksamheter.

### **Hamre ridcenter**

Vid Hamre ridcenter bedrivs en omfattande ridskoleverksamhet med ridhus, stallar, tävlingsverksamhet och ridgymnasium. Antal hästar är idag ca 80 st. För anläggningen gäller ett skyddsavstånd på ca 300-350 m. Utbredningen av detta framgår av kartan på föregående sida. Verksamheten har begränsade möjligheter att utvecklas ytterligare med dagens lokalisering.

#### *Ställningstagande*

Hamre ridskola flyttas till annan plats. En utredning om ny lokalisering och utformning av en ny ridskola genomförs som ett särskilt projekt av Fastighetskontoret, i samarbete med Stadsbyggnadskontoret och företrädare för Hamre ridcenter och Hamre ridklubb.

## Andra förutsättningar

Utöver frågeställningarna ovan, redovisas här andra viktiga förutsättningar för programarbetet. Se karta FÖRUTSÄTTNINGAR på sidan 2.

### **Flygbullerzon kring Västeråsflygplats**

Beslut har tagits i kommunfullmäktige (2006-02- 02) om att flygbullerzonen runt Västerås flygplats skall ges en ny, mindre omfattning. Den nya bullerzonen grundar sig på senare tids trafik och tänkt utveckling av flygplatsen. Flygbullerzonen ger förutsättningar för att pröva en ny markanvändning inom programområdet, men ytterligare bullerutredningar behöver göras under kommande planarbete, för att utreda påverkan från flygplatsen på den föreslagna bebyggelsen.

### **Fornlämningar**

Inom det norra delområdet finns några enstaka kända fornlämningar. Kring Hamre ridskola finns ett stort antal kända fornlämningar, ett större gravfält, flera stensättningar, några högar mm. Sannolikt finns också ett gravfält omedelbart väster om ridskolan och kanske också boplatser i området nedanför detta, vid Björnövägen. För att möjliggöra en byggnation inom området, krävs omfattande undersökningar och utgrävningar.



*Hamre ridskola, med ett upptrampat område framför. Sannolikt ett gravfält. I vänster och höger bildkant ser man partier med ädellövskog.*

### **Naturvärden och landskapselement**

Det norra delområdet består i huvudsak av odlingsmark. Mot bebyggelsen i väster finns värdefull lövskog kring Norrskenskullen. Öster om gångvägen finns en planterad granskog, som bedöms var mogen för avverkning. Granskogen kommer till stora delar att sparas efter synpunkter från flera närboende. Inom odlingsmarken finns några värdefulla av dungar och trädrader, samt några diken, vilka bör bevaras. Se bild överst på nästa sida. Dikena leds till en stor dagvattenanläggning söder om Väderleksgatan.



De viktigaste naturvärdena inom det södra delområdet är ett antal partier med ädellövskog – ek, ask, hassel mm. Vid Björnövägen finns också en ängsmark. Dessa partier bedöms vara så värdefulla att de ska sparas vid en exploatering. På kartan redovisas också andra dungar och rader med träd, som är värdefulla inslag i landskapsbilden. Dessa bör om möjligt sparas vid exploatering.



*Odlingsmarken norr om Väderleksgatan, med E:18 i bakgrunden. I förgrunden ser man några värdefulla dungar och trädradear. Mellan trädraderna går stora vattenledningar i nord-sydlig riktning.*

#### **Vattenledningar**

Från vattenverket vid Hässlö går flera mycket stora och viktiga vattenledningar/kulvertar, i området norr om Hamre ridskola och vidare över Hamregatan, genom Hamre. Några ledningar viker av norrut och går genom hela programområdet i nord-sydlig riktning. Ledningarna har i samråd med Mälarenergi AB inte bedömts vara flyttbara, med hänsyn till omfattande kostnader. De föreslås ligga kvar och omges av ca 20 m breda ledningsstråk, på grund av risk för stora vattenläckage vid ledningsbrott.

#### **Vattenskyddsområde**

Den södra delen av planområdet ligger inom den föreslagna gränsen för vattenskyddsområde, den primära zonen, kring Hässlö vattentäkt. Zonen begränsar vilka slags verksamheter som kan ligga inom området och även vad som kan vara möjligt att bygga i området.

#### **Markföroreningar**

Där ridhuset vid Hamre ridskola står idag, fanns tidigare en smedja som använts som kemtvätt under 10 år under 40- och 50-talet, för att sedan användas som traktorgarage/verkstad. Vid en översiktlig miljöteknisk undersökning, utförd under 2005, påträffades i marken under ridhuset och i ett grundvattenprov, lättflyktiga kolväten med värden över gränsvärdet för känslig markanvändning. Dessutom påträffades oljeföroreningar (diesel) i marken utanför ridhuset. Kompletterande undersökningar och sanering måste göras, oavsett om området ges en annan markanvändning eller inte.

### **Trafikbuller**

Kring E18 redovisas en bullerzon om ca 100 m på vardera sidan, där buller-  
värdet för bostäder, 55 dB(A), inte kan klaras utan mycket omfattande  
bullerdämpande åtgärder i form av vallar, plank mm. Hur detta påverkar  
landskapsbilden bör studeras vidare. Kring Björnövägen redovisas en  
bullerzon om ca 50 m, inom vilken bebyggelse bör undvikas. Bullerplank  
mm i denna miljö bedöms få för stor påverkan på stadsbilden.

### **Riskhänsyn**

Riskkällor som kan påverka människor och miljö inom programområdet är  
framför allt koncentrerade till E18 som utgör transportled för farligt gods  
genom tätorten. Särskild riskhänsyn ska vidtas inom 100 meter från E18.

Närmaste räddningsstyrka finns på brandstationen i Branthovda.  
Frankörningstiden från Branthovda till programområdet är, med befintligt  
vägnät, mindre än 8 minuter men mer än 5 minuter. Det innebär att  
bostadsbebyggelse i åtta våningar eller lägre kan tillåtas.

### **Service**

Kommersiell service av alla slag finns på Hälla köpcentrum, relativt nära det  
norra delområdet. Gång- och cykelvägsförbindelse finns över E18 och  
ansluter mot Kranbyggargatan. Livsmedelsbutik finns vid infarten till Öster  
Mälstrand, ca 1 km väster om det södra området. Det bedöms inte vara  
aktuellt att reservera en tomt för livsmedelsbutik inom programområdet.  
Liknande service i mindre skala kan integreras i blivande bostadskvarter.

Närmaste förskolor är Talltorps förskola och Hamre förskola. Närmaste F-6  
skolor är Hamreskolan och Ekbergaskolan. För närvarande råder brist på  
förskoleplatser och skolplatser i Hamre/Talltorp. Närmaste 7-9-skola är  
Viksängsskolan. Intill det södra delområdet finns två gymnasieskolor;  
Edströmska gymnasiet och Hässlögymnasiet. Planerat behov av  
förskolor/skolor är 1-1,5 barn per lägenhet, varav hälften är förskolebarn  
och hälften är skolbarn. Tomter för förskolor och skolor ska finnas inom  
programområdet. Skoltomten bör ligga inom det delområde som får  
tyngdpunkten av nya bostadsbebyggelsen.

### **Inriktning för bostadsbebyggelsen**

#### **Västerås Bostadsförsörjningsprogram 2008-2010,**

I programmet, antaget av kommunfullmäktige i juni 2007, redovisas Östra  
Västerås som ett framtida utbyggnadsområde. Enligt en särskild enkät till  
tomt- och småhuskön finns en stark efterfrågan på småhus i Västerås östra  
delar. Områdena Talltorp och Hamre är idag mycket populära, vilket  
tillsammans med närheten till service i Hälla, goda kommunikationer (E18)  
och Mälaren, gör området extra attraktivt.

Staden äger all mark, vilket ger god möjlighet att styra utbyggnadstakt och  
andra genomförandefrågor. I programmet görs en första grov uppskattning  
om exploateringsmöjligheterna i området, till ca 150-200 småhus, beroende  
på hur mycket radhus och flerbostadshus som också ska ges plats. Ett  
hundratal lägenheter, med blandade upplåtelseformer, är beräknade att  
byggas till och med 2010.



### **Boende för äldre och särskilda boendeformer**

En generell strategi för att äldre människor ska kunna bo kvar i sitt område är att komplettera med bostadshus med hiss. Behovet av särskilda boendeformer för äldre och personer med funktionshinder (ålderdomshem, demensboende, gruppboenden mm) ska också tillgodoses vid planeringen, bland annat för att få en mångfald i varje stadsdel.

#### *Ställningstagande:*

För programområdet är huvudinriktningen bostäder, med en relativt hög exploateringsgrad. Detta görs mot bakgrund av att utvecklingen av området bedöms innebära höga kostnader för genomförandet; flytt av Hamre ridskola, arkeologiska utgrävningar, investeringar i förskolor/skolor mm. Dessutom undantas delar för exploatering, i enlighet med de redovisade ställningstagandena på sidan 3 eller att de innehåller värdefull natur, fornlämningar eller ledningstråk.

Karaktären på föreslagna bebyggelse är blandad, med både villor, radhus, lägre och högre flerbostadshus. Ambitionen är att inslaget av småhus (villor och radhus) ska vara enligt bostadsförsörjningsprogrammet; 150-200 st. Ett projekt, motsvarande det som inte genomfördes i kv. Flygaren, med både flerfamiljshus och särskilda boendeformer/gruppboende, bör finnas både i det norra och södra delområdet. En skoltomt för en F-6-skola ska finnas i det södra delområdet. Förskolor integreras i möjligaste mån i föreslagna småhus.

### **Inriktning för nya verksamhetsområden**

Lämplig inriktning för framtida verksamheter i området kring Eskadergatan, utreds i samband med kommande detaljplanebeställningar.



*Det norra området sett från öster, med E18 och IKEA i höger bildkant.*

# FÖRSLAGET

Norra området

Se karta **Norra området**, på nästa sida

## **Bostäder**

Utformningen av bebyggelsestrukturen har styrts av de få landskapselement som finns inom området; diken/bäckar, träddungar och ridåer.

Exploateringen är varierad inom området, med tyngdpunkten på bebyggelsen närmast Väderleksgatan och hållplatsen för busslinje 15. Här föreslås flerbostadsbebyggelse i 2-4 våningar på båda sidor av den nya huvudgatan. Den lägre bebyggelsen placeras i de delar som gränsar mot omgivande bebyggelse i Talltorp och Hälla kolonistugeområde. Dessa kvarter beräknas kunna rymma ca **200-250** lägenheter.

I direkt anslutning till dessa bostadskvarter ligger ett kvarter för förskola/skola och särskilda boendeformer, med ca **10** lgh.

I kvarteren längst ifrån Väderleksgatan, upp mot E18 i norr, föreslås en glesare bebyggelse; villor, radhus, gruppbyggda småhus. Detta med hänsyn till avståndet till busslinje och att en tyngre exploatering skulle alstra mer trafikarbete, med risk för störningar inom bostadsbebyggelsen. Totalt rymms inom dessa kvarter ca **200** småhus och radhus. Relativt stora delar kan inte utnyttjas för bostäder, eftersom bullerzonen kring E18 är omfattande och att den östra delen mot Hälla kolonistugeområde ligger under flygbullerzonen. I hela området rymms **totalt ca 400 till 500 lägenheter**.

Trafikförsörjningen till föreslaget bostadsområde sker ifrån Väderleksgatan.

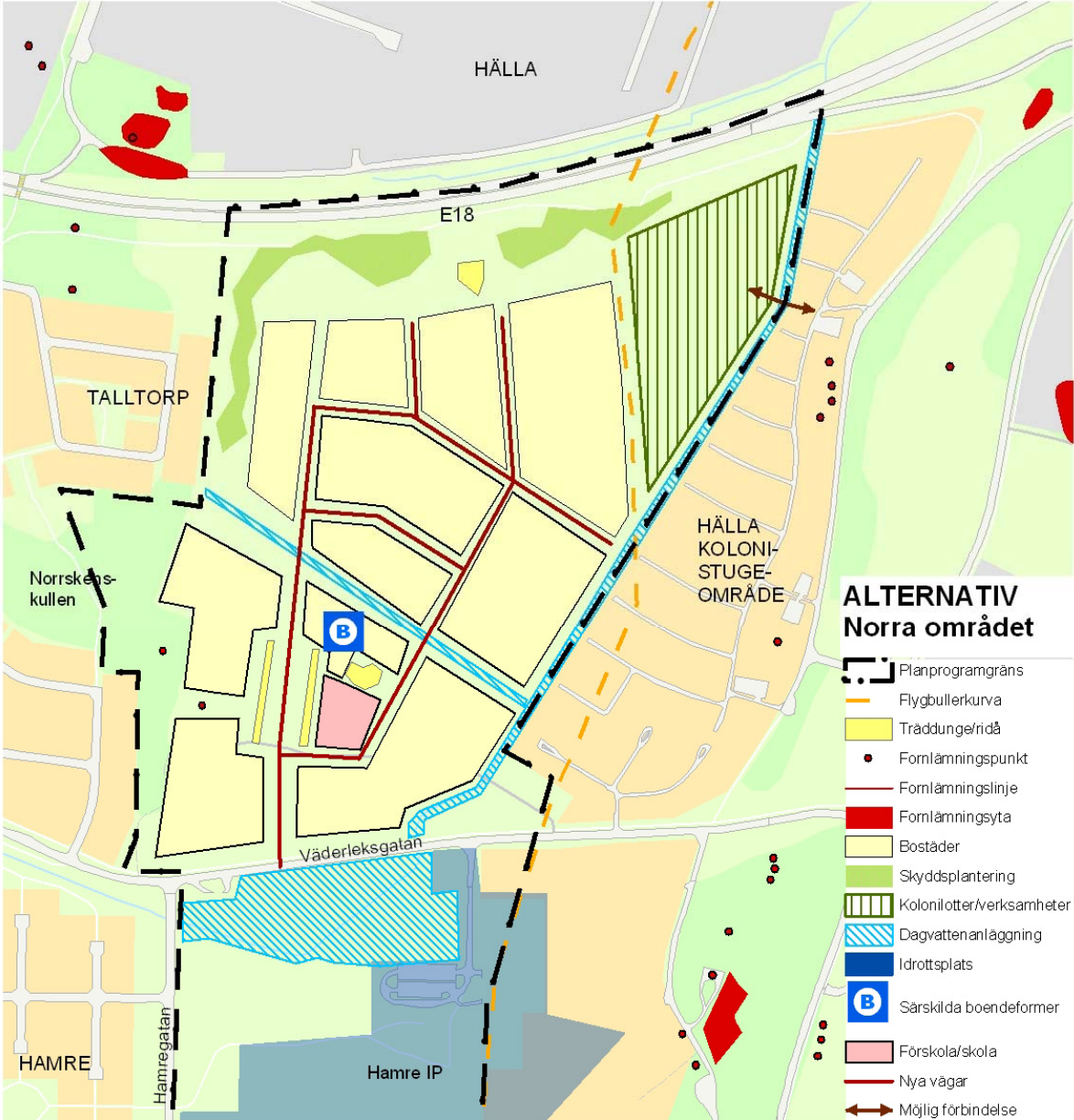
Mot kolonistugeområdet föreslås ett kvarter för kolonistugor eller odlingslotter. Det området bör nås via Hälla kolonistugeområde. Om det blir aktuellt med andra typer av icke störande verksamheter bör angöring ske från föreslaget bostadsområde.

Bebyggelsen ligger inom sådant område där skyddsrum kan krävas. Byggnader bör inte ha källare, med hänsyn till vattenförhållandena inom området.

## **Grönområden**

Den gröna strukturen följer bäckarna, vilka bör utformas som parkstråk där området kring bäckarna bör vara så väl tilltagna att de kan tillåtas ge en intressantare utformning i form av slingor och uppdämningar/vattenytor och ha plats för gång- och cykelvägar.

En skyddsplantering föreslås uppföras mellan E18 och nya bebyggelsen, samt mellan kvarteret Östanvinden och föreslagen bebyggelse. Planteringen kan kombineras med nya terrängformationer som samtidigt kan fungera som bullerskydd mot E18.



## Södra området

Se karta **Södra området**, på nästa sida.

### **Bebyggelsestruktur**

Områden med värdefull natur och fornlämningar sparas och bildar en övergripande grön struktur i området. Även de stora vattenledningarna blir en del av denna grönstruktur. Dessa gröna områden binds samman med föreslagna nya grönytor, så att ett genomgående parkstråk bildas genom området till Hamreskogen och Mälaren. I öster, mot åsen, föreslås en högre bebyggelse med möjlighet till utsikt över Mälaren. Framför denna minskar bebyggelsens höjd gradvis ner mot Björnövägen och Mälaren.

### **Bostadskvarter**

I kvarteret närmast åsen föreslås flerfamiljshus i huvudsak 4-6 vån, men även enstaka hus i 8 vån, vilka placeras in mellan träddungarna och de stora vattenledningarna. Byggnadskropparna bildar en båge som omfamnar en stor park. En ny gata föreslås med infart från Eskadergatan och Flottiljgatan. Busslinje 10 har sin ändhållplats i anslutning till detta område. Kvarteret beräknas rymma ca **250 lägenheter**.

Väster om detta kvarter, längs dagens infart till Hamre ridskola, ligger tre kvarter med i huvudsak bebyggelse i ca 4 vån. Några hus längs infartsgatan kan vara högre för att markera denna. Kvarteret innehåller ca **300 lgh**.

Närmast Björnövägen och den befintliga bebyggelsen i samfällighetsföreningen Hässlö föreslås en lägre bebyggelse, med radhus eller låga flerfamiljshus i 2 våningar. Kvarteret innehåller ca **75 lgh**.

Kartan redovisar också en möjlig förtätning inom radhusbebyggelsen i samfällighetsföreningen Hässlö, med ca 10 radhuslägenheter. Detta måste självklart ske på föreningens eget initiativ.

I hela området ryms **totalt ca 600 till 650 lägenheter**.

### **Särskilda boendeformer**

En tomt för särskilda boendeformer, äldreboende och gruppboende, föreslås i anslutning till Hamregatan och busshållplats.

### **Förskola/skola**

Vid den stora parken och i anslutning till den värdefulla miljön kring Hamre gård föreslås en tomt för förskola och F-6 skola. Hamre scoutkår förutsätts kunna ha kvar sin verksamhet i Hamre gård.

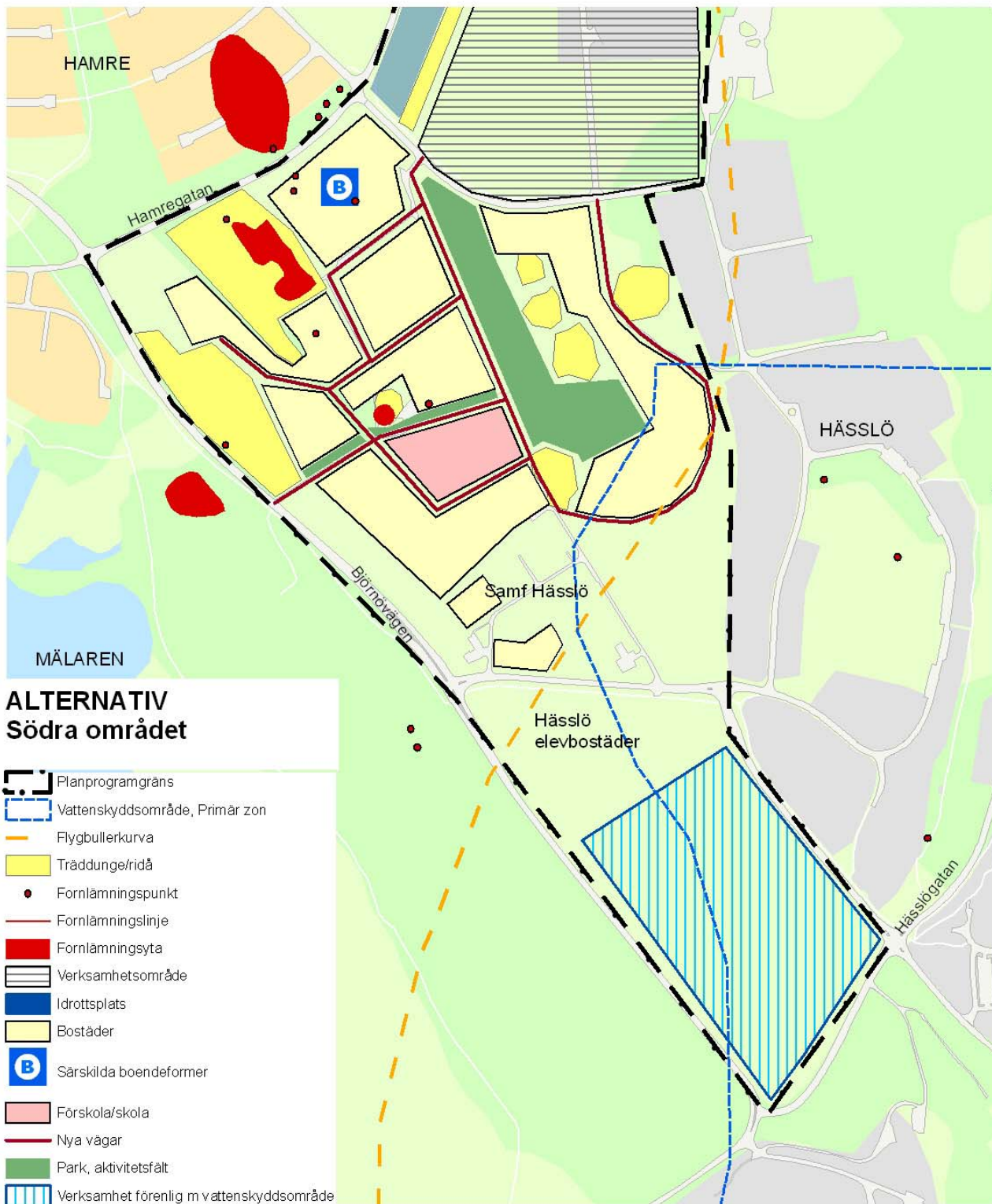
### **Trafikförsörjning och trafikbuller**

Området angörs ifrån befintlig gatusystem; Björnövägen, Hamregatan, Flottiljgatan och Eskadergatan. Särskilda bullerstudier bör göras, framför allt vid Björnövägen, med hänsyn till framtida ökad trafik till Gäddeholm.

### **Verksamheter**

Området längst i söder, vid Hässlö elevbostäder, kan endast utnyttjas för verksamheter som är förenliga med vattenskyddsområdet.





## BEHOVSBEDÖMNING KRING BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Den sammantagna effekten av hela planprogrammets genomförande bedöms preliminärt kunna ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning(ar) - MKB, föreslås därför upprättats under det fortsatta planarbetet, enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §.

Med hänsyn till att genomförandet av planprogrammet är beroende av flera idag ej utredda och beslutade faktorer; möjligheten att flytta Hamre ridskola, ställningstagande att genomföra omfattande arkeologiska undersökningar och utgrävningar, ska MKB upprättas i samband med respektive detaljplan, i det fall denna bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Programområdet bedöms preliminärt delas upp i två detaljplaner för bostäder enligt följande;

Detaljplan 1 – Bostäder i norra delområdet

Detaljplan 2 – Bostäder i södra delområdet

Här redovisas en preliminär behovsbedömning och avgränsning av kommande miljökonsekvensbeskrivningar för dessa planer. Matrisen visar för vilka miljöaspekter som planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Dessutom redovisas miljöaspekter som kan behöva utredas närmare inom ramen för detaljplanarbetet.

<b>Miljöaspekt</b>	<b>Detaljplan 1</b>	<b>Detaljplan 2</b>
Naturmiljö		■
Markföroreningar		■
Vattenförhållanden	□	
Kulturmiljö och landskapsbild	□	■
Risk och säkerhet	□	
Buller	■	□
Luftföroreningar, MKN	□	

■ Betydande miljöpåverkan

□ Miljöaspekt som bör utredas, men som inte medför betydande miljöpåverkan

## FORTSATT ARBETE OCH TIDPLAN

### PLANARBETE

Planprogrammet redovisades för byggnadsnämnden och kommunstyrelsen i september 2007 och var utställt på samråd 29 september till 2 november 2007. Ett reviderat program föreslås godkännas av byggnadsnämnden och kommunstyrelsen i december, respektive januari 2008. Kommunstyrelsen bör då ange vilket delområde som ska prioriteras för en första detaljplan. Detaljplanearbete beräknas sedan pågå under 2008, för att möjliggöra en byggstart tidigast i början av 2009.

## FORTSATTA UTREDNINGAR

För att kunna påbörja det norra delområdet krävs sannolikt endast mindre omfattande arkeologiska undersökningar.

Det södra delområdet är mer komplicerat att påbörja. Här krävs att en ny lokalisering av Hamre ridcenter är klar, förankrad och finansierad. Området kräver omfattande arkeologiska undersökningar och utgrävningar, vilket bedöms ta relativt lång tid. Kompletterande markunderökningar ska göras och efterbehandlingsåtgärder kan också krävas. Arbetet med vilka krav som ställs för ny byggnation inom den primära zonen för vattenskyddsområdet pågår.

## ARBETSFORMER OCH REFERENSPERSONER

Arbetet med planprogrammet har bedrivits i projektform med deltagare från berörda förvaltningar och bolag; Fastighetskontoret/Åsa Olsson och Patrizia Vallén, Tekniska nämndens stab/Jan Törnberg och Christina Reje Rahmberg, KIF-nämndens stab/Jan Melander, Miljö- och hälsoskydds-förvaltningen/Maria Lundin, Sociala nämndernas stab/Tommy Lindquist, proAros Planering/Stig Laxåback, Mälarenergi AB/K-G Andersson. Projektansvariga är Stadsbyggnadskontoret genom Lennart Gustafsson, Hans Larsson och Helena Hansson.

Under arbetet har kontakter och diskussioner förts med Jan Thunberg och Gunnar Larsson/Hamre ridskola, Hälla koloniförening, Skiljebo SK och Hamre scoutkår.