VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen

PM
2016-10-25

Malmen, Gäddeholm, Västerås

Malmen är den andra bostadsetappen i Gäddeholm och byggs i nära anslutning till första bostadsetappen, kulturreservatet Gäddeholm och bad- och båtplats. Här byggs cirka 240 bostäder i form av styckebyggda småhus, gruppbyggda småhus, parhus, kedjehus, radhus och så kallade stadsvillor; flerbostadshus med cirka fyra – sex lägenheter. Möjligheter att driva verksamhet som kontor och hantverk liksom förskolor eller gruppbostad finns också inom bostadskvarteren.

Inom kvarteret Beteshagen/Betesmarken byggs även en förskola och skola upp till årskurs 3 som även kommer att kunna användas som samlingslokal. I anslutning till skolan anordnas en kommunal park med bollplan och lekplats.

Malmen byggs i en unik lantlig miljö, i ett kulturlandskap med anor från 1500-talet. Den övergripande idén med utbyggnaden av orten Gäddeholm har varit att bevara kulturlandskapet och göra herrgårdsmiljön, odlingslandskapet och mälarstranden tillgängliga för rekreation. Bebyggelsen grupperas runt det levande jordbruk som ska sörja för att det öppna landskapet bevaras eller i vissa delar återskapas. Betande djur finns nära bebyggelsen och är en förutsättning för att landskapet ska förbli öppet mot Mälaren och Hässlösundet.




Kulturreservatet Gäddeholm, herrgårdsmiljön och bad-och båtplatsen har successivt utvecklats till en mötesplats för både boende och besökande.

Syftet med det kommunala kulturreservatet Gäddeholm är att:

- vårda ett värdefullt kulturlandskap vid Mälaren
- bevara och vårda en lantegendom med välbevarad herrgårdsmiljö och bevara och

vårda ett landskap som präglats av lantbruk som bedrivits sedan 1800-talet

- värna om Gäddeholms industrihistoria
- främja rekreation och friluftsliv

Närheten till Mälaren har de senaste åren förbättras med ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät och stigar längs mälarstranden. Även badplats och småbåtshamn har byggts ut. Målet är att den kommunala servicen i form av förskolor, skolor och kollektivtrafik byggs ut i takt med att Gäddeholm utvecklas.

Inom Malmen avslutas även Gäddeholmsvägen, som ansluter till Stockholmsvägen för vidare färd västerut mot centrala Västerås eller målpunkter i öster. Gäddeholmsvägen kommer i takt med utbyggnaden av Gäddeholm att allt mer ta formen av en central huvudgata genom orten.

Avståndet till Irsta centrum är ca 6 km och till Västerås centrum ca 14 km via Gäddeholmsvägen och Irsta Stockholmsväg.

Generella förutsättningar i området

Utgångspunkten vid byggande i området är en anpassning till terrängen och grönskan. Spår av områdets tidigare användning ska bevaras genom så små ingrepp i marken som möjligt. Till exempel blir den gamla Rosendalsvägen och järnvägsbanken i skogen i närheten gång- och cykelvägar och värdefulla ekar och tallar bevaras.

Garage, carportar och uthus placeras indragna från gatan. På så sätt framträder bostadshusen och det dominerande intrycket blir en grön och naturnära boendemiljö.

Kommunala gång- och cykelvägar finns som asfalterade gång- och cykelvägar med belysning längs med Gäddeholmsvägen och Sätervägen och den grusade gamla Rosendalsvägen. I kvarteren finns obelysta stigar i de sparade skogstråken i kvarteren som gör att man lätt kan röra sig mellan olika delar Malmen och ut i omgivande naturområdena. Det ska vara möjligt att välja en väg genom naturen eller att som gång- eller cykeltrafikant följa gatan, där man blir sedd, genom bebyggelsen.

Staden sköter park- och naturmark och dammarna liksom gång- och cykelbanorna längs med Gäddeholmsvägen och Sätervägen.

Onsholmsbäcken och dammarna

Stora delar av Malmen är reserverat som naturmark med unika vattenmiljöer som omfattar dammarna i öster och den centralt placerade Onsholmsbäcken, som har sitt utlopp i Mälaren. Onsholmsbäcken är också mottagare för allt ytligt avrinnande vatten i området, så kallat dagvatten, och kommer att ha en varierande storlek på bäckfåran beroende på avrinningsmängden i området. Längs med bäcken och dammarna anläggs promenadstråk för strövande.

Salamandrar

Inom området, i direkt anslutning till kvarteren Salamandern och Sätervallen, har marken och dammarna skyddats eftersom de bedömts som värdefulla livsmiljöer för den fridlysta större vattensalamandern och längs med Gäddeholmsvägen har passager anordnats under vägen så att salamandrarna kan passera med skydd från trafiken.

Den större vattensalamandern är, liksom alla andra groddjur i Sverige, fridlyst enligt Artskyddsförordningen. Det innebär att det är förbjudet att skada, döda och fånga vilt levande exemplar. Det är också förbjudet att skada artens ägg eller larver, eller ta bort dem från vattnet, samt att skada eller förstöra artens livsmiljöer.

Fornlämningar

I direkt anslutning till kvarteret Betesmarken har mark skyddats för de fornlämningar som finns i skogen. Det är stensättningsliknande lämningar, stensträngar och boplatslämningar från stenåldern. Dessa är skyddade enligt kulturmiljölagen och markingrepp får inte ske i dessa områden utan tillstånd från länsstyrelsen.

I direkt anslutning till kvarteret Sätervallen finns också ett naturområde med kulturhistoriska lämningar bestående av en fossil åker och stenröjda ytor. Markingrepp får inte ske i dessa områden utan tillstånd från länsstyrelsen.





Användning av kvartersmark

Gemensamma bestämmelser för alla bostadskvarter

Byggrätt på kvartersmark

I kvarteren Salamandern och Sätervallen får bara bostäder byggas och högst 25 % av byggnadens bruttoarea inredas till kontor och/eller hantverk.

I kvarteren Fäbodvallen, Skogsbetet, Betesmarken och Beteshagen får bostäder och förskola byggas. Högst 25 % av byggnadens bruttoarea inredas till kontor och/eller hantverk.

Utnyttjandegrad/Fastighetsindelning

Vid friliggande enbostadshus ska minsta tomtstorlek vara 1200 m². Högst 25 % av tomten får bebyggas, inklusive carport och skärmtak. Huvudbyggnad får vara högst 300 m² byggnadsarea.

Vid parhus ska minsta tomtstorlek vara 600 m². Högst 35 % av tomten får bebyggas, exklusive carport, garage och skärmtak.

Vid kedjehus ska minsta tomtstorlek vara 400 m². Högst 35 % av tomten får bebyggas, inklusive garage, carport och skärmtak

Vid radhus ska minsta tomtstorlek vara 200 m². Högst 55 % av tomten får bebyggas inklusive garage, carport och skärmtak.

Vid flerbostadshus ska minsta tomtstorlek vara 1400 m². Max lägenhetsantal är 6 st. Högst 30 % av tomten får bebyggas, exklusive carport och skärmtak.

Vid förskola eller gruppbostad får högst 20 % av tomten bebyggas.

Fristående garage, carport eller annan gårdsbyggnad får vara högst 60 m².

Placering, utformning, utförande av byggnader

Huvudbyggnad ska placeras med gavel eller långsida minst 3,0 meter från gata och 4 m från tomtgräns.

Garage, carport, skärmtak och uthus ska placeras minst 6,0 meter från gräns mot gata och 1 m från tomtgräns.

Färdigt golv i byggnader ska vara minst +30 cm över till fastigheten anslutande gatunivå för att säkerställa dagvattenavledning.

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad får vara 8,5 m.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader får vara 5 m.

Byggnader och gator ska anpassas till befintlig terräng. Källare får inte anläggas.

Större nivåskillnad ska tas upp med souterrängvåning.

Vid friliggande bostadshus får garage och komplementbyggnad sammanbyggas i gräns mellan tomter eller placeras minst 1 m från tomtgräns.

Utseende på ny bebyggelse

Tak får inte vara valmat. Minsta taklutning ska vara 20 grader.

Mark och vatten

Området är relativt kuperat med en stor andel block i högländ terräng. Berg i dagen förekommer i höglänta områden och för övrigt förekommer moränmark. I de mer låglänta områdena förekommer sedimentära jordarter med lera och i vissa delar gyttja. I vissa områden finns lokala lågpunkter utan någon naturlig bortföring av dagvatten. Kvarteren Sätervallen och Fäbodvallen har av den orsaken fyllts upp och är nu färdigställda för byggnation.

Det samlade dagvattnet i området ska ledas via diken eller rörledning till Onsholmsbäcken.

Takvatten ska avledas ovan mark.

Allt ytligt avrinnande vatten (dagvatten) på enskilda fastigheter ska fördröjas inom fastigheterna och avledas till sidoområden längs med kvartersgator, alternativt angränsande naturmark.

Avfall och källsortering

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Bioavfall och restavfall liksom förpackningsmaterial sorteras inom gemensamhetsanläggning i miljöbod. Miljöbodar kommer att byggas vid infarterna till kvarteren.

Teknisk försörjning

Vatten och avloppsledningar samt elnät anläggs av Mälarenergi och Vattenfall fram till respektive fastighets tomtgräns.

Mälarenergi Stadsnät/Fibra anlägger fibernät i området som varje fastighetsägare avgör om man vill ansluta sig till.

Vattenfall kommer att förse området med elkraft.

Uppvärmning

Malmen ansluts inte till Mälarenergis fjärrvärmenät. Fastighetsägarna hänvisas till andra, enskilda lösningar som t ex bergvärmepumpar.

Ytjordvärme och bergvärme kräver tillstånd från miljö- och konsumentnämnden.

Beskrivning av bebyggelsen och unika bestämmelser i varje kvarter

Kvarteret Salamandern

I kvarteret får parhus i grupp, kedjehus och flerbostadshus byggas. Hela området är anvisat till en byggherre som kommer att bygga parhus och flerbostadshus i området. Här finns inga tomter för friliggande enbostadshus.

Kvarteret Sätervallen

Det här området består av flack ängsmark.
I kvarteret får friliggande enbostadshus, parhus i grupp, kedjehus, radhus och mindre flerbostadshus byggas. En byggherre kommer att bygga radhus i området närmast Sätervägen.
Resten av tomterna är tillgängliga för byggnation av enbostadshus.

Om du vill bygga enplanshus utan souterräng får garage inte sammanbyggas med huvudbyggnad.

Kvarteret Fäbodvallen

Marken i det här kvarteret är utfylld och utjämnad med flacka tomter.
I kvarteret får friliggande enbostadshus, parhus i grupp, kedjehus, radhus och mindre flerbostadshus byggas.
Ett par byggherrar kommer att bygga radhus och några flerbostadshus i två våningar med 4 – 6 lägenheter i området närmast Sätervägen och Gäddeholmsvägen.

Resten av tomterna är tillgängliga för byggnation av enbostadshus.

Om du vill bygga enplanshus utan souterräng får garage inte sammanbyggas med huvudbyggnad.

I kvarteret kommer en även mindre lekplats att finnas på en gemensam grönyta med promenadstig som ansluter till en spång över Onsholmsbäcken och stigar längs med bäcken och i kvarteret Skogsbetet.

Kvarteret Skogsbetet
I den här delen av Malmen finns det delvis flackare tomter och en del ganska kuperade där det krävs anpassning till terrängen och naturen.

I kvarteret får friliggande enbostadshus, parhus i grupp och mindre flerbostadshus byggas. Om du vill bygga enplanshus utan souterräng får garage inte sammanbyggas med huvudbyggnad. Större nivåskillnad ska dock tas upp med souterrängvåning.

En byggherre kommer att bygga parhus och några flerbostadshus i två våningar med 4 – 6 lägenheter i delar av området. Resten av tomterna är tillgängliga för byggnation av enbostadshus.

I kvarteret finns ett stråk med naturmark och stig för promenad som leder till Onsholmsbäcken och skogen sydväst om kvarteret.

Kvarteren Beteshagen och Betesmarken
I den här delen av Malmen är det bergigt och relativt stora höjdskillander, så här krävs anpassning till terrängen och den vackra naturen.
I kvarteret får friliggande enbostadshus, parhus i grupp och mindre flerbostadshus byggas.
En byggherre kommer att bygga enbostadshus längs med en av kvartersgatorna.
Resten av tomterna är tillgängliga för byggnation av enbostadshus.

Om du vill bygga enplanshus utan souterräng får garage inte sammanbyggas med huvudbyggnad. Större nivåskillnad ska dock tas upp med souterrängvåning.

I kvarteret byggs även en kommunal skola för årskurs 1-3 samt förskola med fyra avdelningar. Här kommer det även att finnas en samlingslokal som boende i Malmen kan hyra för evenemang, möten och fester.

Mittemot skolan anläggs en kommunal park med bollplan och en större lekplats för olika åldrar. I direkt anslutning till kvarteret finns stora naturområden för strövande i skogen och längs med Onsholmsbäcken.

Handlingar som krävs vid bygg- eller marklov

- Ansökningsblankett. Blankett finns på vasteras.se/bygglov

- Markplaneringsritning som visar nuvarande marknivå och blivande, eventuella murar eller uppfyllnader. Höjderna på marken respektive murarna ska markeras med plushöjder på mark respektive murkrön. Underlag i form av nybyggnadskarta kan krävas.

- Fasadritningar som visar befintliga och nya marklinjer.

- Sektionsritning över byggnaden som visar höjdnivå för färdigt golv.

- Samma ansökningsblankett som för bygglov.

- Geoteknisk undersökning av grundförhållandena för att säkerställa rätt schakt- och byggmetod kan krävas.

- Förslag till kontrollplan med kontrollpunkter för schaktmassor, dränerande material, lutning från hus och släntlutningar.

- För murar som inte byggs av prefabricerade så kallade L-stöd krävs en sektion som visar konstruktionen.

Västerås stad ger råd

Tänk på att rätt uppgifter från början innebär snabbare handläggning! Du kan vända dig till kommunen för råd och upplysningar om bland annat detaljplaner och bygglovsärenden. Kontaktcenter nås alla vardagar mellan 07.30–17.00 i Stadshusentrén Fiskartorget eller via tfn 021-39 00 00

Skicka din ansökan till: Västerås stad, Byggnadsnämnden
721 87 Västerås
eller via e-post till: byggnadsnamnd@vasteras.se

Du hittar också mer information om bygglovprocessen på Västerås stads hemsida
http://www.vasteras.se/bygga-bo-och-miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/bygglovsprocessen.html

Detaljplanen för Malmen, dp 1747, med beskrivning och bestämmelser, samt tillhörande utredningar hittar du också på Västerås stads hemsida.
http://www.vasteras.se/bygga-bo-och-miljo/kommunens-planarbete/detaljplaner/dp1747.html

Bygga i kuperad terräng – vad innebär det?

Många av tomterna inom bostadsområdet Malmen är kuperade. När du ska bygga på en tomt som lutar eller är väldigt kuperad är det bra att tänka till lite extra. Västerås stad har därför tagit fram några goda råd för dig som ska bygga villa, radhus, parhus och mindre flerfamiljshus på en sådan tomt. I broschyren kan du också läsa mer om hur kommunen bedömer markplanering i samband med ansökningar om bygglov på kuperade tomter.

Råden gäller villor, radhus, parhus och mindre flerfamiljshus, upp till cirka 6 lägenheter.

Du kan läsa och ladda ner broschyren från Västerås stads hemsida
http://www.vasteras.se/bygga-bo-och-miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/villor-och-flerfamiljshus.html

Barbro Sollén Wilcox
Planarkitekt