



Malmen, Gäddeholm, Västerås

Malmen är den andra bostadsetappen i Gäddeholm och byggs i nära anslutning till första bostadsetappen, kulturreseptatet 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 Betesmarken har även en förskola och skola upp till årskurs 3 byggts. I anslutning till skolan finns en kommunal park med bollplan och stor lekplats för olika åldrar.

Malmen byggs i en unik lantlig miljö, i ett kulturlandskap med anor från 1500-talet. Den övergripande idén med utbyggnaden av orten Gäddeholm är att bevara kulturlandskapet och göra herrgårdsmiljön, odlingslandskapet och målarstranden 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.



Kulturreseptatet Gäddeholm, herrgårdsmiljön och bad- och båtplatsen har successivt utvecklats till en mötesplats för både boende och besökande och idag finns här även ett populärt kafé och en handelsträdgård.

Syftet med det kommunala kulturreseptatet 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 förbättrats med ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät och stigar längs mäljarstranden. Även bad- och båtplats 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 cirka 6 km och till Västerås centrum cirka 14 kilometer 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 har den gamla Rosendalsvägen och järnvägsbanken i norra delen av Malmen omvandlats till gång- och cykelvägar och värdefulla ekar och tallar bevarats.

Kommunala gång- och cykelvägar finns också som asfalterade gång- och cykelvägar med belysning längs med Gäddeholmsvägen och Sätervägen. I kvarteren finns obelysta stigar anlagda i skogstråken 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 den belysta gatan genom bebyggelsen.

Garage, carportar och uthus placeras indragna från gatan så att en grön och naturnära boendemiljö dominerar.

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 har promenadstråk anlagts 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 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 - Planbestämmelser som ska följas

Byggrätt på kvartersmark

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 kvadratmeter. Högst 25 % av tomten får bebyggas, inklusive garage, exklusive carport och skärmtak. Huvudbyggnad får vara högst 300 kvadratmeter byggnadsarea.

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

Placering, utformning, utförande av byggnader

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

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

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

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad får vara 8,5 meter.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader får vara 5 meter.

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

Större nivåskillnad ska tas upp med suterrängvåning.

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

Utseende på ny bebyggelse

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

Mark och vatten (dagvatten)

Området är relativt kuperat med en stor andel block i höglänt 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 för att möjliggöra byggnation.

- Det samlade dagvattnet i området leds 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 an-

gränsande naturmark.

Avfall och källsortering

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Bioavfall och restavfall liksom förpackningsmaterial sorteras inom gemensamhetsanläggning i miljöbod. Miljöbodar har byggts vid infarterna till alla kvarter.

Teknisk försörjning

Vatten och avloppsledningar har anlagts av Mälarenergi fram till respektive fastighets tomtgräns. Observera! Dagvatten leds via diken eller rörledning till Onsholmsbäcken.

Mälarenergi Stadsnät har anlagt fibernät i området som varje fastighetsägare avgör om man vill ansluta sig till.

Vattenfall förser området med elkraft.

Uppvärmning

Malmen har inte anslutits till Mälarenergis fjärrvärmenät. Fastighetsägarna hänvisas till andra, enskilda lösningar som till exempel bergvärmepumpar.

Ytjordvärme och bergvärme kräver tillstånd från miljö- och konsumentnämnden.

Beskrivning av bebyggelse och unika bestämmelser för kv. Betesmarken

I den här delen av Malmen är det kuperad terräng. Det är bergigt och relativt stora höjdskillnader, så här krävs anpassning till terrängen och den vackra naturen.

I kvarteret får friliggande enbostadshus, parhus i grupp och mindre flerbostadshus byggas.

Tomter är tillgängliga för byggnation av friliggande enbostadshus.

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

I kvarteret har en kommunal skola för årskurs 1-3 byggts. Mittemot skolan har en kommunal park med bollplan och en större lekplats för olika åldrar anlagts. I direkt anslutning till kvarteret finns stora naturområden för strövande i skogen och längs med Onsholmsbäcken.

Bygga i kuperad terräng – vad innebär det?

Tomterna inom kvarteret Betesmarken 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 www.vasteras.se/byggahus

Handlingar som krävs vid bygg- eller marklov

Nybyggnadskarta krävs i samband med nybyggnation av bostadshus.

Nybyggnadskarta beställs via www.vasteras.se/nybyggnadskarta

- På nybyggnadskartan ritas huset in eller husen man avser bygga i skala. Glöm inte att ange avstånd till fastighetsgräns och mellan husen.

Markplaneringsritning krävs. På den redovisar du var du tänker dig ha infarten och hur den ska sträcka sig, parkeringar, markbeläggningar, hantering av dagvatten och höjdskillnader. Se tidigare rubrik om mark och vatten (dagvatten).

- Markplaneringsritningen ska visa nuvarande marknivå och blivande, eventuella murar eller uppfyllnader. Höjderna på marken respektive murarna ska markeras med plushöjder på mark respektive murkrön.

Marksektion krävs om det finns höjdskillnader på över en meter. Marksektionen ska redovisa hur höjderna kommer att hanteras och eventuellt förändras i samband med byggnationen.

Planritning krävs för alla byggnader och alla plan med fast inredning inritad. Planritningen ska vara ritad i skala. Rita även in yttermått på byggnaden.

Fasadritningar krävs. De ska vara ritade i skala med material redovisade samt färger på tak, fasader, fönster, dörrar och andra detaljer angivna som NCS kulörer/RAL. Rita även befintliga och nya marklinjer till fastighetsgräns.

Sektionsritningar krävs. De ska visa skärningar genom byggnaden och där färdig golvhöjd, taklutning, rumshöjd och nockhöjd anges.

Du behöver också ange en **kontrollansvarig** för byggprojektet.

Kom ihåg att stämma av alla åtgärder som du vill göra på fastigheten med din bygglovhandläggare så inget bygglovspliktigt eller starbeskedspliktigt missas.

Innan du kan börja bygga måste du ha fått ett **startbesked** från Västerås stad.

För startbesked krävs:

Sektionsnitt över konstruktionen

Energibehovsberäkning

Förslag till kontrollplan

Dimensioneringskontroll

Färdigställandeskydd (om du inte bygger själv)

Redovisning av ventilation där man ser var till- och frånluft placeras

Du kan behöva komplettera din ansökan med andra handlingar. Din handläggare kommer att informera dig om det blir aktuellt.

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.

Du hittar mer information om bygglovsprocessen på **Västerås stads hemsida**

www.vasteras.se/byggahus

Västerås stads Kontaktcenter nås alla vardagar mellan 07.30–17.00 i Stadshusentrén Fiskar-
torget, på e-post kontaktcenter@vasteras.se eller via telefon 021-39 00 00.

Ansökning om bygglov kan göras via vår e-tjänst www.vasteras.se/etjanstbygg

Om du inte har e-legitimation kan du skicka din ansökningsblankett och övriga handlingar till:

Västerås stad

Byggnadsnämnden

721 87 Västerås

eller via e-post till: byggnadsnamnd@vasteras.se

Tänk på att ritningar på papper behöver skrivas ut i rätt skala. Det går också bra att komplettera de via e-post när din skriftliga ansökan har kommit in.

Detaljplanen för Malmen, dp 1747, med beskrivning och bestämmelser, samt tillhörande utredningar hittar du också på Västerås stads hemsida.

www.vasteras.se/dp1747