

**Detaljplan för del av Gäddeholm 2:1
och del av Täby 5:1, (Malmbacken)
Gäddeholm, Västerås
Dp1933**

PLANBESKRIVNING
2023-06-13 rev. 2023-12-05

LAGA KRAFT
Utökat förfarande
Stadsbyggnadsförvaltningen, Västerås stad
Diarienummer 2019/00573 - BN

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



VÄSTERÅS STAD

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANFÖRSLAG	5
Övergripande gestaltningsidé	5
Bebyggelse	5
Handel	6
Mark och vatten.....	9
Infrastruktur.....	13
Risker och störningar	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	19
Organisationsfrågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	20
Tekniska frågor	21
Anmälan och tillstånd.....	22
Ekonomiska frågor	22
KONSEKVENSER	24
Miljökvalitetsnormer	24
Miljökonsekvenser	24
Hållbarhetsbedömning.....	27
FÖRUTSÄTTNINGAR	29
Tidigare ställningstaganden.....	29
Platsanalys	30
Bebyggelse	31
Mark och vatten.....	34
Infrastruktur.....	34
Risker och störningar	35

Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla serviceorten Gäddeholm genom att möjliggöra för en utbyggnad av småhus och mindre flerbostadshus, gruppbofastad, förskolor samt lekplats i området. Bebyggelsen ska utformas med stor hänsyn till befintliga natur- och landskapsvärden. Planen möjliggör även en förlängning av Gäddeholmsvägen genom området samt en utbyggnad av kvartersgator.

Ägoförhållanden

Lagfaren ägare till hela planområdet är Geddeholms AB. Del av planområdet har genom köp förvärvats från Geddeholms AB och ägs av Västerås stad. Västerås stad och Geddeholms AB har även ingått överenskommelse om fastighetsreglering för en annan del av planområdet. Avsikten är att hela detaljplaneområdet som Västerås stad förvärvat genom köp samt tecknat överenskommelse om, ska fastighetsregleras till kommunens fastighet Västerås 2:86 när detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvuddrag

Detaljplanen innebär en utbyggnad av bostäder i sydöstra delarna av Gäddeholm. Planen innehåller cirka 300–350 bostäder fördelat på enbostadshus, radhus/parhus och lägenheter i mindre flerbostadshus. Vidare möjliggörs även en gruppbofastad, en lekplats centralt i området samt två förskolor med plats för cirka 140 barn i varje. En yta för handel/restaurang inryms även i planen. Planen innebär även en utbyggnad av kvartersgator inom området samt en förlängning av Gäddeholmsvägen genom planområdet.

Idag utgörs planområdet av naturmark och naturen kommer fortsatt att prägla området efter att det är utbyggt. Mellan kvarteren bevaras sammanhängande

naturområden för rekreation, friluftsliv och ekologiska värden. Bebyggelsen och gatorna anpassas till områdets topografi och naturvärden.

Politiska beslut

Byggnadsnämnden beslutade §170, 2020-06-10, att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området. Byggnadsnämnden beslutade 2023-12-14 att anta detaljplanen. Detaljplanen vann laga kraft 2024-01-11.

Planhandlingar

- Plankarta och grundkarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Utredningar

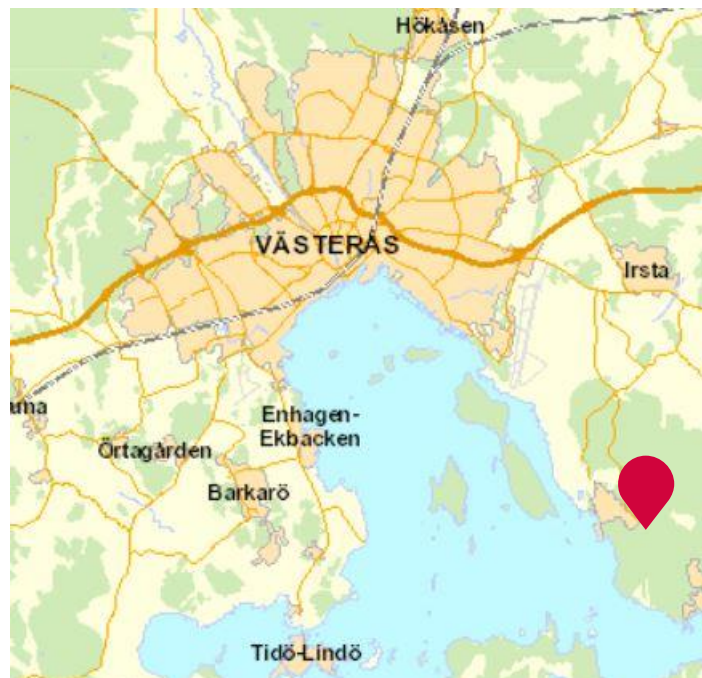
- Dagvattenutredning, *Sweco*, 2023-05-12
- Naturvärdesinventering, *Ecocom*, 2019-05-22
- Arkeologisk utredning etapp 1, steg 2, *Arkeologikonsult*, 2021:3542
- Arkeologisk utredning, etapp 2, *Arkeologikonsult*, 2022-05-20
- Geoteknisk undersökning, *Loxia group*, 2022-02-10
- Lekvatteninventering av groddjur, *Turgor Henrik Dahl*, 2022-09-19
- Markteknisk undersökningsrapport, *Loxia group*, 2022-04-07
- Bullerutredning, *Norconsult*, 2023-03-01
- Miljökonsekvensbeskrivning, *AFRY*, 2023-11-13

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utarbetats av planarkitekt Erika Lloyd och Felix Blomstergren med stöd av AL studio i samarbete med kompetenser från Västerås stad.

Läge

Planområdet är cirka 125 hektar och ligger cirka 10 km sydöst om Västerås centrum.



Planförslag

Övergripande gestaltningsidé

Detaljplanens övergripande gestaltningsidé bygger på visionen om ett naturnära boende med både grannar, skog och stigar runt knuten. Gäddeholm ligger i en historiskt präglad miljö med närhet till natur, Mälaren och ett kulturresevat. En stor del av tomterna i Malmbacken kommer att ha direkt kontakt med skogen vilket sätter karaktär och bidrar till platsens identitet. Bebyggelse och gator har anpassats till områdets naturliga förutsättningar och placerats med hänsyn till befintliga natur- och landskapsvärden.

Detaljplanen möjliggör småhus (friliggande enbostadshus, parhus och radhus) samt mindre flerbostadshus. Där terrängen tillåter ska byggnader uppföras som suterränghus. Tomterna ska bebyggas med minimal sprängning för byggnad och trädgård där naturen tillåts bli en del av den egna tomten. Huvudbyggnad för friliggande enbostadshus ska placeras 4 meter från gatan dels för att skapa ett enhetligt intryck dels för att befintlig terräng och natur kan sparas för den bakre delen av tomten. Det gäller en sida av huvudbyggnadens fasadliv.

Bostadskvarteren har även utformats för att kunna bevara områdets höga naturvärden samt större sammanhängande naturområden för att området fortsatt ska vara tillgängligt för rekreation och friluftsliv. Flera av områdets höjder och lågpunkter bevaras för natur- och upplevelsevärden.

Området består av sex olika kvarter som nås via huvudgatan. Mellan kvarteren sparas natur som ger plats för rekreation och naturupplevelser. Kvarteren sammankopplas via gång- och cykelvägar. Det ska även finnas stövstigar som är utav mer naturlig karaktär och som följer naturen som i första hand är till för rekreation. Det ska vara enkelt att ta sig ut på dessa från samtliga kvarter.

Centralt genom området förslås en förlängning av Gäddeholmsvägen, med tillhörande gång- och cykelväg, som kopplar ihop Malmen med det aktuella planområdet Malmbacken. Området kring huvudgatan präglas av naturområden med höga naturvärden vilket ger en grönskande karaktär till

gatan. Eftersom huvudgatan till stor del kantas av natur istället för bebyggelse är det viktigt att gatumiljön gestaltas för att också bidra till trygghet och aktivitet. Kvartersgatorna utformas för låga hastigheter som bidrar till en trygg och säker boendemiljö.

Bebyggelse

Bostäder

Serviceorten Gäddeholm växer och det finns en stor efterfrågan på småhustomter i området. Planförslaget möjliggör cirka 300–350 bostäder (B) varav cirka 60 lägenheter och resterande bostäder i form av småhus. Bostäderna som ska uppföras som friliggande enbostadshus på naturtomter har en storlek på fastigheten som är minst 900 kvm (d^1). På två ställen är fastighetsstorleken minst 920 kvm (d_2) och 1000 kvm (d_3), det gäller för de områden där det är svårt att placera husen på en mindre fastighet än vad som anges. Högst 20 % av fastigheten, max 200 kvm, får bebyggas (e_6). För att skapa en variation i bebyggelsen möjliggörs radhus/parhus inom fyra av kvarteren (f_1 , f_3). För radhusen anges en minsta tomtstorlek på 150–225 kvm ($e_{12-e_{15}}$) och 70–100 kvm av radhustomten får bebyggas (e_8-e_{10}). Parhusen har en minsta tomtstorlek på 400 kvm (e_{16}) och byggnadsarean är max 170 kvm per parhus (e_{11}).

För att skapa en blandning av bebyggelse typer i området medger planförslaget även mindre flerbostadshus (f_2). Dessa föreslås uppföras vid infarten till tre av bostadskvarteren. Flerbostadshusen får därmed närmare till busshållplatser samt att avfallshantering kan lösas gemensamt för småhusen och för flerbostadshusen vid respektive infart. Största byggnadsarea är 20 eller 25 % av fastighetsarean (e_3 , e_7) och varje flerbostadshus får ha en byggnadsarea på högst 300 kvm (e_4) samt en bruttoarea på 600 kvm (e_5).

Den kuperade terrängen utgör en kvalitet i området och byggnader ska uppföras med stor hänsyn till befintlig terräng. Tomterna ska anpassas efter att ge möjlighet att bevara berg i dagen, träd och annan vegetation och bidrar till att det nya bostadsområdet präglas av naturen.

Högsta nockhöjd för flerbostadshus samt huvudbyggnad för ett enbostadshus är 8,5 meter (h_3) och för rad- och parhusen är högsta nockhöjd 5,5 och 9 meter (h_1, h_4). Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.

Särskilt boende

I östra delen av planområdet möjliggörs en gruppboende med sex lägenheter (B_1). Byggnaden får uppföras med högst 600 kvm byggnadsarea (e_1) med en högsta nockhöjd på 9 meter (h_4). Gruppboenden placeras med nära angräning från huvudgatan, i insynsskyddat läge med närhet till natur och utblickar mot grönska. Ett av gångstråken genom naturmarken föreslås anläggas i anslutning till gruppboende för att boende lätt ska kunna ta sig ut i naturen.

Förskolor

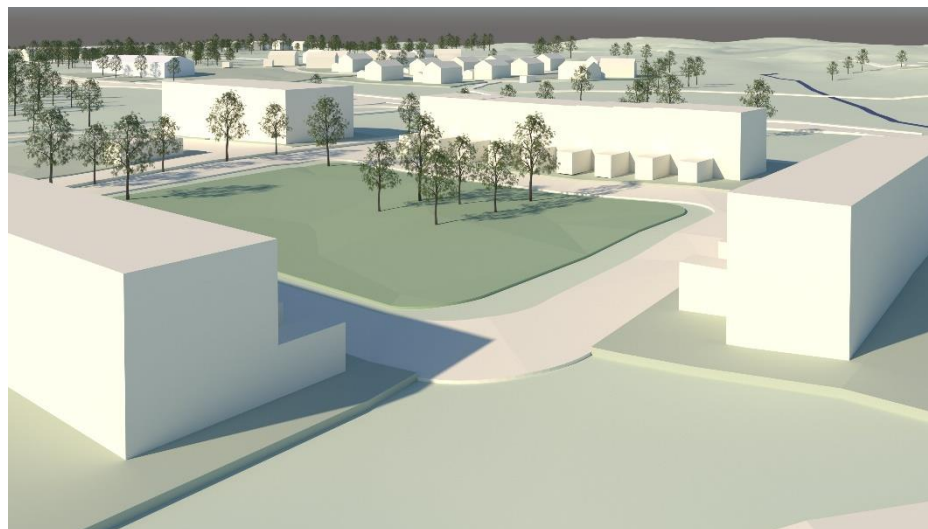
Två förskolor (S_1) på vardera åtta avdelningar (ca 140 barn) planeras inom området. Planområdet angränsar till det befintliga bostadsområdet Malmen i nordväst och en förskola planeras därför i närheten av detta läge, den andra förskolan placeras längre in i planområdet. Förskolorna föreslås uppföras i två våningar med en högsta byggnadsarea på 1000 kvm (e_2) där högsta totalhöjd är 11 meter (h_5). Friytan uppfyller och överstiger Boverkets rekommendationer om 40 kvm friyta/barn i förskolan samt total friyta om minst 3000 kvm. Förskolorna får ett naturnära läge och kontakt med skogen. Det planeras för gångstråk från de närliggande bostadsområdena. Förskolorna nås även genom den planerade gång- och cykelvägen längs med huvudgatan på den södra sidan av vägen.

Handel

I anslutning till huvudgatan och planerad busshållplats möjliggörs en yta för detaljhandel/restaurang (H, C_1). Angräning ska ske från infartsgatan till bostadskvarteret för att skapa en tryggare trafiksituation. Högsta nockhöjd är 6 meter (h_2).



Figur 1. Vy som visar hur en del av området kan utvecklas med villatomter. Illustration: AL studio.



Figur 2. Vy över ett av bostadskvarteren. Bilden visar en möjlig utbyggnad av området. Illustration: AL studio.



Figur 3. Vy över planområdet där det ansluter till det befintliga bostadsområdet Malmen, till vänster i bild. Illustration: AL studio.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ligger sydost om de redan utbyggda delarna av Gäddeholm samt Gäddeholms herrgård som omfattas av kulturresevatet Gäddeholms herrgård. Området ligger varken inom riksintresseområde för kulturmiljövården eller inom utpekad kulturmiljöhänsynsområde.

Området består i de högre partierna av berg och morän men i lägre partier av lera. Området är skogbevuxet med utmarkskaraktär, lätt kuperat och med diken i lågpunkter. Lägsta punkten inom området är ca +19 och högsta punkten ca +40.

Planförslaget har utformats med hänsyn till landskapet främst genom att anpassa gator och bostadskvarter till områdets topografi och naturvärden. Bebyggelsen placeras på skogsmark (produktionsskog) för att minimera störning på kulturmiljön. Genom att bebyggelsen utformas i låg skala med högst två våningar i en gles struktur minskar det visuella intrycket mot omgivande områden.

Planområdet är en del i ett äldre landskap och karaktären i området tas tillvara genom att bostadskvarteren får en naturkaraktär med berg i dagen och vegetation som bevaras mellan de olika kvarteren. Vattnets väg genom planområdet bevaras då befintliga diken sparas i detaljplanen, vilket även ger koppling till hur platsen har använts innan den bebyggts. Samtliga fornlämningar ligger inom användningen natur (NATUR) och kommer därmed att kunna sparas. Likaså lämnas natur mellan befintlig och ny bebyggelse, samt mellan odlingsmark och ny bebyggelse.

Det har tagits fram en arkeologisk utredning, etapp 1 (Arkeologikonsult, 2021), som visar att det finns flera möjliga fornlämningar inom området. Alla fornlämningar bevaras inom område med naturmark. En del av fornlämningsplatserna avses tillgängliggöras med skyltar och röjning för att kunna berätta om platsens historia för invånare och besökare.

I västra delen av planområdet finns ett naturföremål med tradition som benämns ”Stora tallen”. Det är en över 200 år gammal tall som bevaras i naturmark, och som endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (träd₁). Om fällning av trädet behöver ske krävs marklov (a₂).

I närheten av Stora tallen finns andra skyddsvärda träd längs med den planerade huvudgatan. Dessa tallar är äldre och större än omgivande vegetation och ger karaktär till området. Gamla solbelysta tallar kan även vara värdefulla för insekter som exempelvis relikbäck samt fåglar. Några av tallarna behöver tas ned för att möjliggöra för utbyggnaden av Gäddeholmsvägen, det är därför viktigt att kvarvarande bevaras, och åverkan på dessa är en avvikelse från detaljplanen. Tallarna skyddas genom samma bestämmelser som Stora tallen inom naturmark (NATUR). Två av dessa träd är belägna inom kvartersmark för förskola (S₁). Även de träden kräver marklov vid fällning och får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk (n₁ a₅).

Skyddsrum

Det finns inte något skyddsrum eller förslag på skyddsrum inom planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet är kuperat och det skiljer drygt 20 meter mellan den högsta och lägsta punkten. Föreslagna gator och asfalterade gång- och cykelvägar ska ha acceptabel lutning för att uppnå god tillgänglighet. Tillgängliga gång- och cykelvägar ska finnas till olika målpunkter i området så som förskolor och busshållplatser. Planförslaget innebär nybyggnation vilket innebär att alla tillkommande byggnader ska vara tillgängliga enligt de krav som finns i Boverkets byggregler (BBR).

Trygghet

Planförslaget är utformat med hänsyn till de naturliga förutsättningarna i området med diken, topografiska höjder och sumpskogar. Det medför till exempel att bebyggelsen främst är placerad kring bostadsgatorna i stället för att orientera sig mot huvudgatan. Det är därför viktigt att huvudgatan utformas för att boende och besökare tryggt ska kunna röra sig genom området och mellan

de södra och norra bostadskvarteren. Längs södra sidan av huvudgatan kommer gång- och cykelbanan att förlängas från Malmen och gångbana på den norra sidan. Förbi den västra förskoletomten kommer det finnas gång- och cykelbana även på den norra sidan av huvudgatan. Säkra passager och gång- och cykelanslutningar ska anläggas. Bostadskvarteren knyts ihop genom gång- och cykelvägar i naturmarken som ansluter till bostadsgatorna i de olika kvarteren.

Barnperspektiv

Planförslaget säkerställer att delar av naturmarken bevaras och många av bostäderna kommer att ha direkt närhet till skogen. Inom planområdet möjliggörs även för lek och aktivitet inom den planerade lekplatsen, en yta på ca 2000 kvadratmeter avsetts för detta ändamål, vilket bedöms bli ett positivt tillskott för barn både i Malmbacken och befintliga bostadskvarter i Gäddeholm. I anslutning till lekplatsen ska en lekstig anläggas inom naturmark.

Planförslaget är utformat för att det ska vara enkelt att röra sig till fots och med cykel genom området, både längs gator och genom gång- och cykelstråk samt stigar i naturmarken som binder ihop kvarteren. Det ska även anläggas säkra passager för huvudgatan för att passage ska kunna ske på ett trafiksäkert sätt. Längs kvartersgatorna föreslås en låg hastighet.

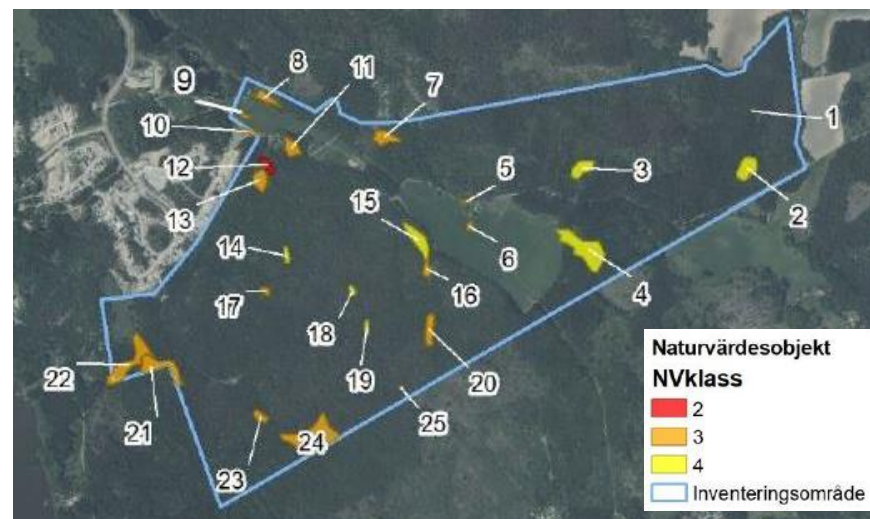
Mark och vatten

Naturmiljö

En naturvärdesinventering (Ecom, 2019) har tagits fram för planområdet och dess närhet. Vid inventeringen identifierades 25 naturvärdesobjekt:

- Inga objekt med naturvärdesklass 1 (högsta naturvärde)
- 1 objekt med naturvärdesklass 2 (högt naturvärde)
- 15 objekt med naturvärdesklass 3 (påtagligt värde)

- 9 objekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde)



Figur 4. Identifierade naturvärdesobjekt. Utsnitt ur naturvärdesinventering (Ecom, 2019).

De delar av planområdet som har tydliga naturvärden bevaras i naturmark (NATUR). Befintliga sumpskogar och våtmarker kan till stor del bevaras. Naturområdena inom planområdet sammanlänkas i nord-sydlig riktning för att möjliggöra spridningskorridorer för djur och växter. Flera naturvärdesobjekt är även potentiella groddjursmiljöer och även dessa bevaras i naturmark (NATUR).

Befintliga diken inom planområdet bevaras i naturmark. En trumma behöver dock anläggas för diket för att möjliggöra angöring till det mellersta södra kvarteret. Detsamma gäller för läget där huvudgatan korsar diket i östra delen av planområdet. Där gång- och cykelvägar samt stigar korsar diket föreslås broar av lättare konstruktion.



Figur 5. Naturvärdesobjekt 20 utgörs av en avlång våtmark. Utsnitt ur naturvärdesinventering.



Figur 6. Bilden visar ett av områdets diken som ska bevaras. Foto: Stadsbyggnadsförvaltningen.

Groddjur

En inventering av större vattensalamander och andra groddjur har genomförts (Turgor Henrik Dahl, 2022). Resultatet av inventering av lekvatten visar att det finns större vattensalamander, åkergroda samt mindre vattensalamander i vatten 8 (ett vatten nordväst om planområdet). Det påträffades även mindre vattensalamander i vatten 20 (avlång våtmark i östra delen av planområdet, belägen mellan det centrala nordliga kvarteret och det nordöstra kvarteret). Det noterades inga groddjur i övriga vatten.

Resultatet av yngelinventeringen visar att föryngling av större och mindre vattensalamander endast sker i vatten 8. Ynglen var i mycket olika stadier av utveckling. Vatten 20 var vid yngelinventeringen helt uttorkat.

Fladdermöss

Skogen inom de uppvuxna områdena är mellan 50–100 år och har inte hunnit utveckla höga naturvärden eller strukturer som fladdermöss behöver. Det finns ett antal arter noterade i närheten och inom planområdet bevaras naturkorridorer som fortsatt gör det möjligt för fladdermöss att röra sig genom området. Ett antal äldre grövre tallar längs huvudgatan, samt stora tallen, skyddas med skyddsbestämmelse.

Lek

Planområdets grönområden föreslås innehålla platser för lek och samvaro som lätt ska kunna nås genom stigar och gång- och cykelvägar genom området. En lekstig planeras anläggas i ett av naturstråken norr om huvudgatan. Lekstigen ska kunna nås från lekplatsen. Det finns även möjlighet att använda förskolegårdarna för lek utanför förskoleverksamhetens öppettider.

En allmän lekplats planeras i områdets centrala del norr om huvudgatan (PARK, lek₁). Lekplatsen ansluter till naturmark, och det planeras en lekstig som leder ut i naturen. Det gör att det blir ett sammanhängande stråk med plats för både iordningsställda och spontana lekmiljöer.

Idrott och rekreation

Detaljplanen ligger inom område som utgör riksintresse för det rörliga friluftslivet, Mälaren med öar och strandområden enligt 4 kap. 2 § miljöbalken (MB). I detaljplanen har friluftslivets intressen beaktats. Planområdet genomkorsas idag av en mountainbikeled. På grund av dess strategiska läge kan denna göras om till en gångstig, till vilken nya gångstigar kopplas. På så sätt bildas ett nät med stigar som både knyter ihop kvarteren, målpunkter och naturområden. Stigarna kan användas som rekreativstigar i naturen och gör det samtidigt lättare att röra sig inom området utan att behöva ta sig ut på huvudgatan.

En mountainbikeled kan i stället möjliggöras till områdets yttre del. Genom att den går utanför kvartermarken blir den ostörd från gångtrafikanter och

bilvägar, förutom en korsning av Gäddeholmsvägen. De som vill promenera uppmuntras i stället till de stigar som är planerade som gångstigar.

Närheten till Mälaren och naturen kring Gäddeholm bidrar också till goda möjligheter för rekreation och friluftsliv för boende både inom och utanför planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta dominerar området av fasta jordarter såsom morän och berg. Några enstaka områden med glacial lera förekommer. Inom ett par områden redovisar SGU förekomst av torv.

En geoteknisk utredning har gjorts. Den förekommande jorden är att anse som stabil för normal markbelastning. Sämre stabilitet finns dock inom de områden med förekomst av torv, vilket främst yttrar sig i nedsatt bärförmåga hos markytan.

En annan risk som ska beaktas är förekomst av block i markytan i kombination med lokalt kraftig marklutning. Det måste därför tillses att instabila block inte riskerar att komma i rörelse nedför slänter och därmed orsaka skador. Detsamma gäller även för bergskärningar med dåligt berg. Alla bergskärningar som ligger i anslutning till områden där människor vistas ska därför kontrolleras av bergtekniker.

Inför sprängningsarbeten under utbyggnaden av området ska en riskanalys upprättas för att bedöma risken för negativ omgivningspåverkan vid sprängningsarbeten.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

En dagvattenutredning har tagits fram (Sweco, 2023) för planområdet. Beräkningar av dagvattenflöden och föroreningsbelastning visar att dagvatten från planområdet behöver fördröjas och renas. Till största delen föreslås dagvattnet inom planområdet fördröjas och renas i öppna dagvattensystem såsom diken och dammar. Befintliga diken inom planområdet kommer

fortsatt, efter fördröjning, att nyttjas för avledning av dagvattnet inom området (NATUR).

Parkeringar och körytor bidrar till den största delen av föroreningarna inom planområdet och dessa ytor har därför det största behovet av rening. Fördröjning och rening av lokalvattnet inom kvarteren föreslås i makadamdiken eller diken med liknande funktion.

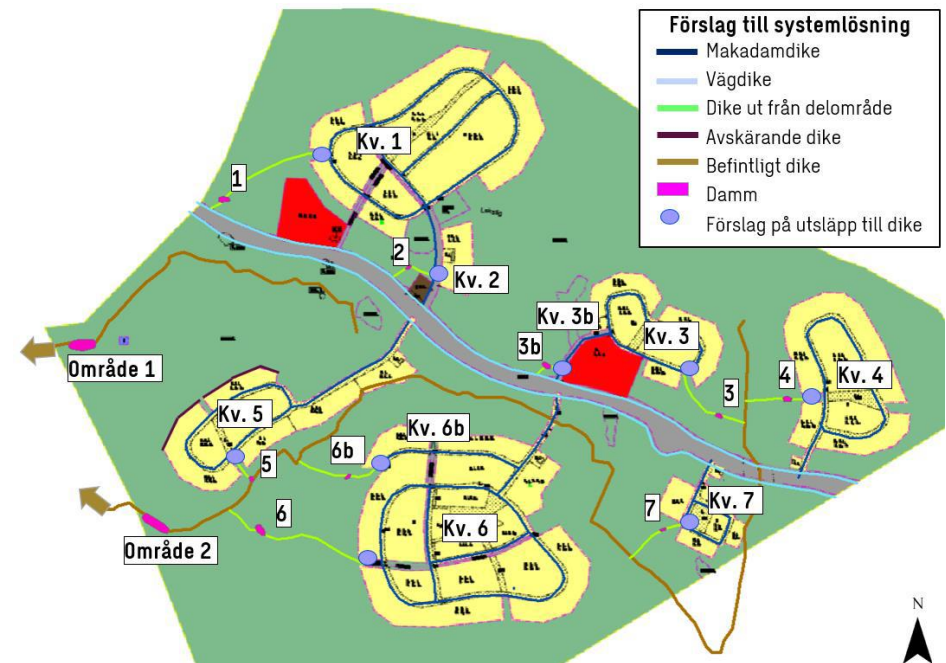
Parkeringar vid förskolorna, gruppbofastaden, flerbostadshusen och handels-/ restaurangområdet föreslås renas och fördröjas via växtbäddar eller svackdiken. Höjdsättningen av lokalvattnet behöver säkerställas så att dagvattnet på lämpliga ställen kan ledas ut från kvarteren. Idag lutar befintlig mark inom kvarter 2 åt norr (se figur 7). För att kunna leda dagvattnet till det befintliga diket och leda ut vattnet från kvarteret behöver gatan lutas åt söder.

Vatten från takytor föreslås med hjälp av utkastare ledas ut på närliggande grönyta. Avledning av dagvattnet ovan mark bidrar till en trögare och yttlig avrinning samt fastläggning av (framför allt partikelbundna) föroreningar på dess väg till diken.

Norr om det sydvästra kvarteret (kv.5 i figur 7) finns en höjd. För att skydda det nya bostadsområdet föreslås ett avskärande dike som hindrar dagvattnet från höjden att rinna in på fastigheterna.

För att leda vattnet från kvarteren till de befintliga diken föreslås nya diken. Innan dagvattnet släpps till de befintliga diken föreslås ett ytterligare steg av fördröjning i form av fördröjningsytor/dammar (NATUR).

För att kunna fördröja och rena dagvattnet för hela planområdet vid ett 20-årsregn (nederbördsmängd och varaktighet som uppnås i genomsnitt en gång per 20 år) krävs två separata anläggningar före vattnet lämnar planområdet. För hantering av dagvattnet för hela planområdet föreslås två dammar (NATUR).



Figur 7. Förslag till systemlösning för dagvattenhantering. Utsnitt ur dagvattenutredning, Sweco, 2023.

Skyfall

Vid skyfall (100-årsregn) ska vattnet från planområdet kunna ledas via sekundära avledningsvägar till befintliga diken så att byggnader inte skadas. Inom planområdet behöver höjdsättningen anpassas så att vattnet vid extremregn leds bort från byggnaderna. För att vatten inte ska orsaka skada på byggnaderna behöver dessa anläggas minst 0,2 meter högre än angränsande gator eller andra skyfallsvägar.

Strandskydd

Inom planområdet finns diken som omfattas av strandskydd, 25 meter på vardera sida. Planförslaget är utformat så att dessa till största delen bevaras. I östra delen av planområdet där huvudgatan korsar diket påverkas

strandskyddet till följd av huvudgatans föreslagna läge. Läget är valt till följd av de topografiska förutsättningarna i området. Strandskyddet upphävs i denna del (a₁). I det centrala kvarteret söder om huvudgatan påverkas strandskyddet i och med att en kvartersgata behöver korsa diket för att angöra dessa fastigheter. Strandskyddet upphävs även i denna del (a₃). Strandskyddet upphävs även för de delar där gång- och cykelvägar korsar diket (a₁).

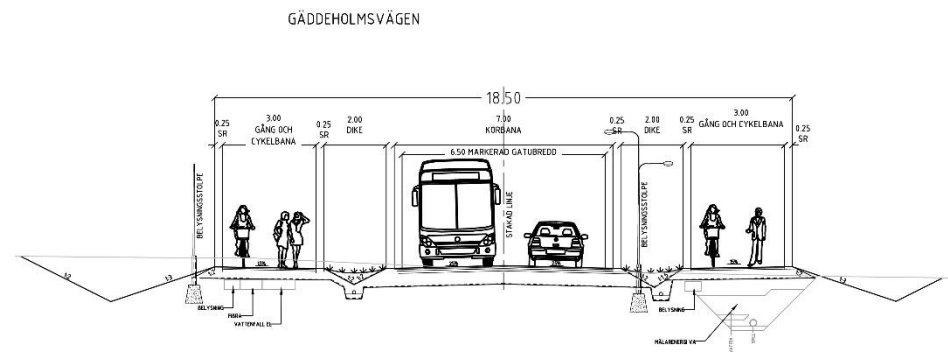
I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § plan- och bygglagen, PBL). Inom detaljplanen upphävs strandskyddet med följande särskilda skäl som grund: området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 § c 5 p. MB). I detta fall utgörs det angelägna allmänna intresset av infrastruktur i form av huvudgata, lokalgata och gång- och cykelvägar, till de bostäder som möjliggörs av infrastrukturen. Huvudgatan behöver ha föreslagen sträckning då den binder ihop Gäddeholmsvägen och vägen till södra Kärrbolandet för vilken detaljplanering pågår (dp 1911). En viktig förutsättning i utformningen av denna detaljplan för Malmbacken har varit att dikena ska bevaras. Där strandskyddet upphävs för gator kommer vattnet ledas i trumma under gatan, dikets funktion och kontinuitet störs därmed inte. Där strandskyddet upphävs för gång- och cykelvägar föreslås broar över dikena för att inte störa dess funktion. Strandskyddets syften att trygga allmänhetens tillgång till strandområdet och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten anses inte påverkas väsentligt. Ett upphävande av strandskyddet anses därför väga tyngre än strandskyddsintresset.

Dispens från strandskyddet ska sökas för att anlägga de dammar som föreslås för att tillhandahålla dagvatten inom området, samt om det behövs för anläggandet av leder inom naturmark där de korsar strandskyddat dike.

Infrastruktur

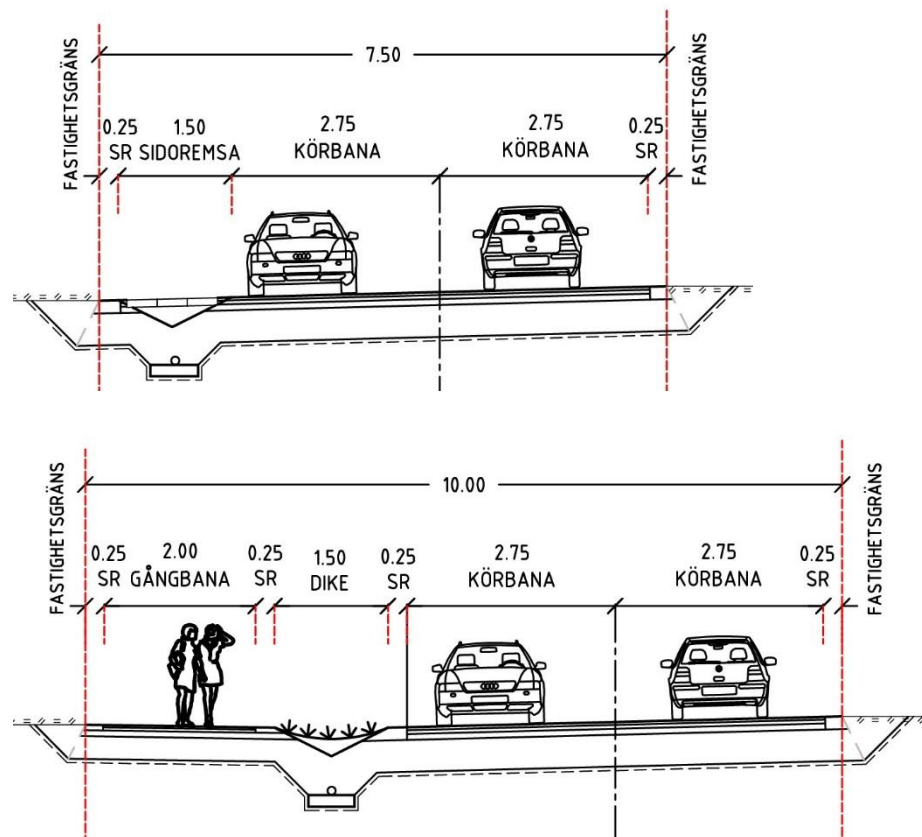
Gång-, cykel- och biltrafik

Huvudgatan genom området ansluter till befintliga Gäddeholmsvägen inom Malmen och får samma karaktär och gatusektion som denna (GATA). På den södra sidan av gatan planeras gång- och cykelbana och på den norra sidan gångbana. Huvudgatan får en markerad gatubredd på 6,5 meter för att säkerställa att mötande bussar kan passera varandra på ett trafiksäkert sätt. Gång- och cykelbanan får en bredd om 3 meter och gångbanan 2,5–3 meter. På vardera sida om körbanan ska ett utrymme om 2 meter finnas för grönska eller trädplantering med syfte att ta hand om dagvatten och för att bidra till gatans karaktär. Den totala vägbredden är 18–18,5 meter.



Figur 8. Sektion över föreslagen huvudgata. Sektion: Malacon, 2023.

Kvartersgator föreslås utformas med en 5,5 meter gatubredd och 1,5 meter bred sidoremsa på ena sidan körbanan för att ta hand om dagvatten (g₁ – markreservat för gemensamhetsanläggning – kvartersgata). Kvartersgatorna ska utformas med 2–3 meter bred gångbana bland annat där dessa passerar flerbostadshusen och miljöstationer. Mellan körbanan och gångbanan ska ett 1,5 meter brett dike finnas. Gatorna inne i bostadskvarteren utformas för låga hastigheter för att minimera risker för trafikbuller och för att bidra till trygga gaturum.



Figur 9. Sektioner över föreslagna kvartersgator. Sektion: Malacon, 2023.

Den del av Gäddeholmsvägen i Malmen som idag inte har gång- och cykelbana, och som ska ansluta till aktuellt planområde, föreslås byggas ut för att skapa ett sammanhållet gång- och cykelnät genom området. Planarbete för en fortsättning av Gäddeholmsvägen, som passerar genom denna detaljplan, pågår parallellt och ansluter i sydöst (dp 1911). Närmst Malmen planeras för skydd (SKYDD) för att kunna upprätta åtgärder som skyddar befintlig bebyggelse mot störning.

Utöver gång- och cykelvägen längs huvudleden planeras gång- och cykelvägar genom naturmarken för att skapa lättframkomlighet i området. Dessa är i första hand placerade med en dragning från kvarteren till huvudleden. Gång- och cykelvägar kommer att gå igenom det nordvästra kvarteret och ledas till den norra delen av kvarteret Malmen för att koppla ihop områdena ytterligare. Samtliga gång- och cykelvägar till viktiga målpunkter kommer vara asfalterade och tillgängliga samt belysta kvällstid för att bidra till trygghet (GCVÄG). Gång- och cykelvägar som leder mellan kvarteren planeras ha en något enklare karaktär och kommer inte vara asfalterade vilket bidrar till att behålla en naturkänsla (ej asfalt). Gång- och cykelvägarna planeras vara 3 meter breda. Inom användningen i plankartan inryms även slänter.

Utöver gång- och cykelvägar föreslås även rekreationsstråk inom allmän plats (NATUR).

Parkering och angöring

Parkering för bil och cykel till småhusen respektive gruppbostaden ska ordnas inom den egna fastigheten enligt Västerås stads parkeringsriktlinjer. Detsamma gäller för flerbostadshusen, förskolorna och för handel/restaurang. Vid förskolorna ska plats för hämtning och lämning säkerställas inom kvartersmark.

Parkeringsplats för rörelsehindrade kommer att anläggas i anslutning till lekplatsen.

Kollektivtrafik

Inom planområdet föreslås två hållplatslägen för buss utmed huvudgatan. En busshållplats planeras ligga vid områdets nordvästra kvarter, med närhet till den västra förskolan, och en busshållplats planeras ligga i anslutning till vändslingan mellan den östra förskolan och gruppbostaden.

Avfallshantering

Avfall föreslås hanteras i gemensamma miljöbodor och ytor för detta har reserverats vid infarten till varje bostadsområde (g_2 – markreservat för

gemensamhetsanläggning – miljöbod och postmottagning). Sopbilar behöver därför inte köra in på bostadsgatorna utan hämtar avfall vid in-/utfarten till varje bostadsområde. Vid miljöbodarna kommer det även finnas postmottagning för småhusen vilket gör att postbilar inte behöver köra in på bostadsgatorna. Bostadsgatorna blir därmed tryggare och säkrare för framför allt barn i området.

För att motverka lukt-och bullerproblematik bör avstånd mellan insamlingsplats och närmaste bostad vara minst 15 meter.

Risker och störningar

Flygbuller

Närheten till Västerås flygplats gör att planområdet påverkas av flygbuller. I en dom från 2019-12-18 lämnar Mark- och miljödomstolen Nya Västerås Flygplats AB tillstånd, enligt 9 kap. miljöbalken, att bedriva flygplatsverksamhet. Enligt tillståndet får tungt skolflyg göras med högst 1500 flygrörelser per år, vilket kan upplevas som störande vid överflygning. Med de bullerberäkningar som är framtagna kopplat till miljötillståndet och miljödomen kan planläggningen genomföras utan att gällande riktlinjer överskrids. Beräknade bullerkurvor, som har fungerat som underlag till deldomen, visar att aktuell detaljplan inte exponeras av bullernivåer som överstiger 55 dB(A). Kartorna visar dessutom att exploateringen inte exponeras av maxbuller som överstiger 70 dB(A). Utöver ovan beskrivna bullerberäkningar innehåller deldomen restriktioner som begränsar antalet flygrörelser i linje med gällande bullerförordning. Denna restriktion ger ytterligare stöd för att minska risken för att planområdet kan komma att exponeras av frekvent maxbuller. Avslutningsvis konstateras att flyghöjden för tungt skolflyg höjdes till 2000 fot. Denna justering av flyghöjden, som Länsstyrelsen ställde krav på i slutförhandlingen i Mark- och miljödomstolen, minskar risken för upplevd bullerstörning.

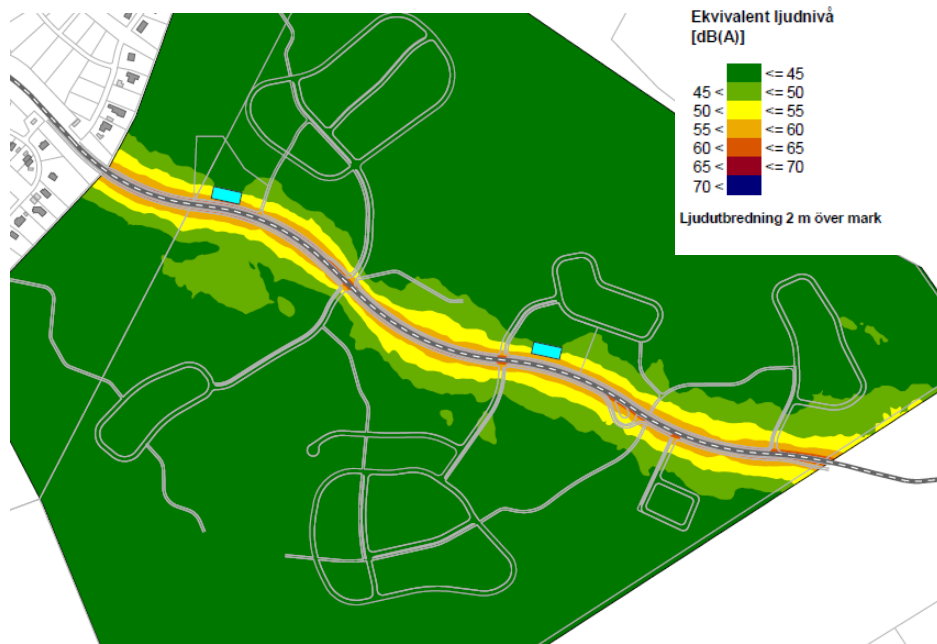
Trafikbuller

Huvudgatan föreslås få samma karaktär och hastighet som befintliga sträckningen av Gäddeholmsvägen genom bostadsområdet Malmen, nordväst om planområdet. En trafikbullerutredning (Norconsult, 2023) har tagits fram för detaljplanen. Utredningen medger att bullernivåerna inte överskrider riktvärdena för planerade bostäder och uteplatser.

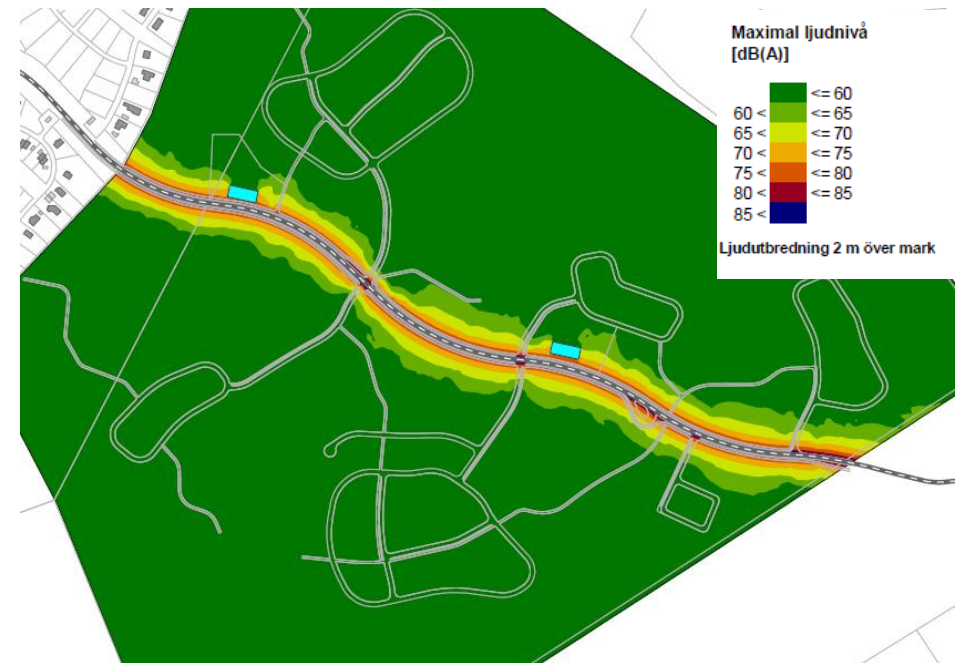
Området alstrar även trafik på kvartersgatorna inom planområdet. Både trafikflödena och hastigheterna är relativt låga och det bedöms att riktvärden för trafikbuller inte kommer att överskridas för planerade bostäder och uteplatser, varvid bullerutredningen endast utreder buller från huvudvägen genom området.

Enligt gällande riktvärde bör ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad inte överstiga 60 dBA. Endast inom ett avstånd på 6 meter från vägmitt överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, inom detta avstånd är inga bostäder planerade.

Enligt riktvärdet för uteplatser i anslutning till bostäder bör ekvivalent ljudnivå inte överstiga 50 dBA, och maximal ljudnivå inte överstiga 70 dBA. Varje bostad bör ha minst en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena klaras. Inom en ca 40 meter bred korridor från vägen överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå på uteplats utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Samtliga planerade bostadstomter i detaljplanen placeras på ett avstånd som överstiger 40 meter från huvudgatan.



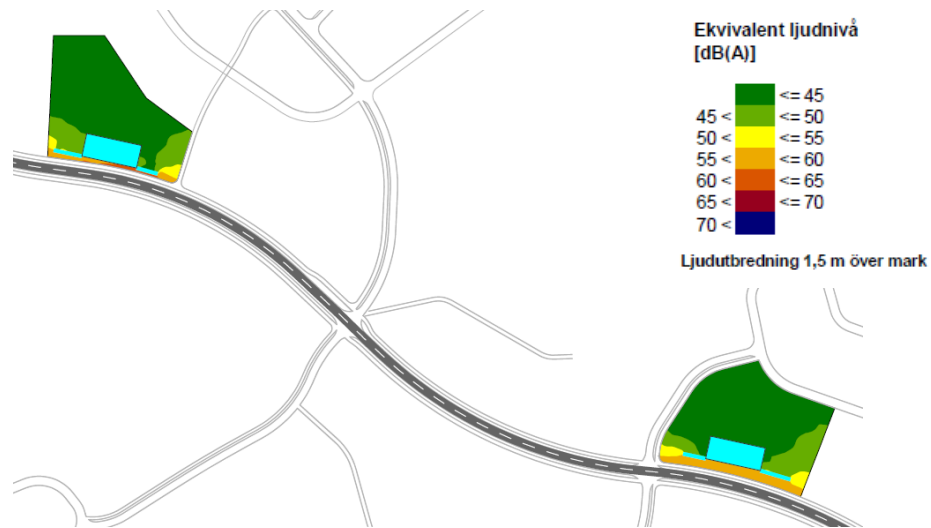
Figur 10. Ekvivalent ljudnivå [dB(A)] 2 m över mark beräknat på prognosår 2040 och en hastighet på 40 km/h. (Norconsult, 2023).



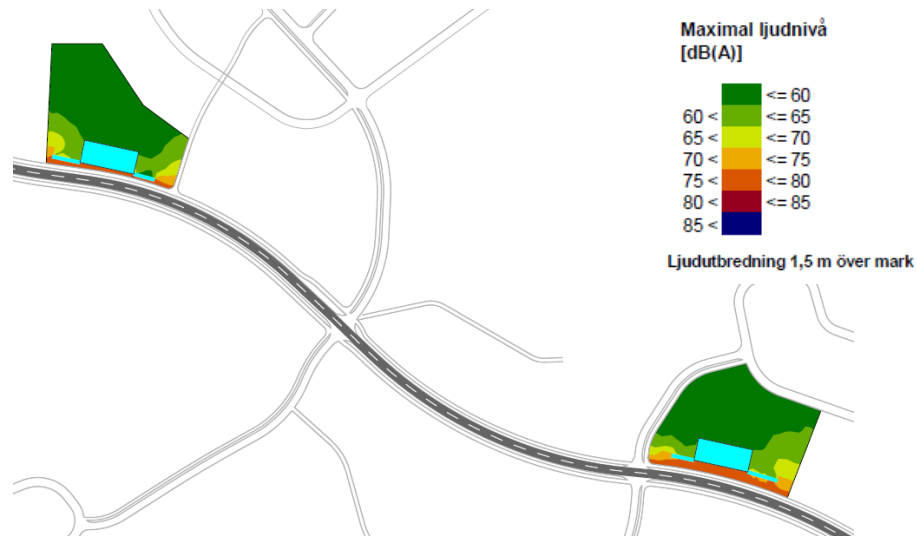
Figur 11. Maximal ljudnivå [dB(A)] 2 m över mark beräknat på prognosår 2040 och en hastighet på 40 km/h. (Norconsult, 2023).

Vad gäller skolgård bör de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA i maximal ljudnivå enligt Naturvårdsverkets riktvärden.

Planen möjliggör för två förskolor som är placerade norr om Gäddeholmsvägen. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 50 dBA klaras för området norr om byggnaderna, ca 40 m från vägmitt. Väster och öster om byggnaderna är ekvivalenta ljudnivån beräknad till 50–55 dBA, det vill säga riktvärdet för ”övrig vistelseyta” klaras. Om riktvärdet 50 dBA behöver klaras inom ett större område kan en skärm placeras längs vägkant, i fastighetsgräns eller mellan vistelseytan och ”övrig vistelseyta”. Med 1,7 meter hög skärm klaras riktvärdena norr, väster och öster om byggnaderna.



Figur 12. Ekvivalent ljudnivå [dB(A)] 1,5 m över mark för förskolgårdar beräknat på prognosår 2040 och en hastighet på 40 km/h. (Norconsult, 2023).



Figur 13. Maximal ljudnivå [dB(A)] 1,5 m över mark för förskolgårdar beräknat på prognosår 2040 och en hastighet på 40 km/h. (Norconsult, 2023).

För den norra förskolan har en alternativ placering av förskolbyggnad utretts. En skärm med 1,7 meters höjd behöver då placeras utmed Gäddeholmsvägen för att klara riktvärdena.

För att bygglov för förskola ska beviljas måste bullerskärm ha upprättats (a4).

Norr om Gäddeholmsvägen mot plangränsen i väst finns en yta med skyddsbestämmelse (SKYDD) i syfte att möjliggöra för en bullervall inom Malmens detaljplan. Bullervallen kommer då delvis placeras inom aktuell detaljplan.

Luftföroreningar

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

Skred och ras

Centralt inom planområdet, i anslutning till befintliga diken, finns ett antal mindre områden där det är risk för skred. En annan risk inom området som ska beaktas är förekomst av block i markytan i kombination med lokalt kraftig marklutning vilket kan orsaka ras.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området.

Radon

Nya byggnader ska ha ett årsmedelvärde av radonstrålning under 200 Bq/m³. Radonsäker grundläggning förutsätts.

Enligt markradonundersökning som har utförts uppmättes radongashalter till markklasserna lågradonmark och normalradonmark (Loxia Group, 2022).

Strålning

Inom Gäddeholm 2:1 finns en anläggning för telemast (E-Tekniska anläggningar). Avståndet till ny bebyggelse är väl tilltaget och dessutom, på grund av områdets struktur, större än avståndet till befintlig bebyggelse i Malmen.

Olycksrisker

Framkörningstider

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

Brandvattenförsörjning

Planområdet ska, enligt Räddningstjänsten Mälardalens handlingsprogram, brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter.

I bostadsområden med flerbostadshus upp till tre våningar med sektionerade vindar, villor, par-, rad- eller kedjehus kan konventionellt brandvattensystem ersättas med alternativt brandvattensystem vilket innebär brandvattenförsörjning med tankbilar från brandpost med en minsta kapacitet på 900l/min och ett största avstånd på 1000 meter från brandplatsen.

Genomförandebeskrivning

Organisationsfrågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader (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.

Huvudmannaskap

Västerås stad är huvudman för allmän platsmark inom området.

Ansvarsfördelning för genomförande

Västerås stad ansvarar för utbyggnad av infrastruktur och anläggningar inom allmän platsmark samt kvartersgator före försäljning eller överlämnande till fastighetsägare eller samfällighet. I övrigt utförs alla byggnader och anläggningar inom kvartersmark av respektive blivande fastighetsägare eller exploitör för det fall när markanvisning sker av helt kvarter.

Mälarenergi ansvarar för ledningsnät för vatten- och avlopp samt fiber.

Vattenfall är elnätsansvarig i området.

Västerås stad ansvarar för markanvisningsprocessen varigenom mark tilldelas byggaktörer utifrån de förutsättningar och kriterier som staden anger vid varje markanvisningstillfälle.

Avtal

Markanvisningsavtal kommer att tecknas med aktörer som tilldelas mark inom planområdet. Markanvisningsavtalet utgör en option om framtida försäljning av ett visst område. För att reglera markförsäljning och andra genomförandeåtgärder kommer köp- och genomförandeavtal att tecknas med respektive aktör som kan fullfölja markanvisningen inom utsatt tid och med den kvalitet som förutsätts vid anvisningstillfället.

För styckebyggartomter kan försäljning ske direkt till privatpersoner via Västerås stads tomtkö.

Arrenden och nyttjanderättsavtal

Olika former av nya nyttjanderättsavtal inom planområdet kan tecknas vid behov, framför allt avseende upplåtelser inom kvartersmark. Det kan handla om tillfälliga upplåtelser under byggtid eller mer permanenta upplåtelser för till exempel ledningar som kan behöva säkras.

Inom planområdet finns idag befintliga arrenden/nyttjanderätter vilka framgår av tabell nedan.

Avtalspart	Ändamål	Konsekvenser
Net4Mobility	Basstation bestående av teknikbodar och mast med antennenläggning för mobiltelefoni	Anläggningsområdet planläggs för tekniska anläggningar (E)
Privatperson	Jakt	Jaktarrendet förfaller i delar som detaljpaneläggs.

Namnfrågor

Det nya bostadsområdet inom planområdet föreslås få namnet Malmbacken. Kvartersgatorna föreslås få namnen Ällingvägen, Gässlingvägen,

Stortallsvägen, Furbergsvägen, Killingvägen, Fölvägen, Tuggenvägen, Husmusvägen, Kultingvägen, Lammvägen samt Kycklingvägen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att tillskapa de väg- och naturområden, kvartersmark och enskilda bostadsfastigheter som erfordras för planens genomförande måste fastighetsbildningsåtgärder vidtas. Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter genom avstyckning, ändring av fastigheters gränser genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Västerås.

Bostadsfastigheter bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Det är ägarna till berörda fastigheter som ansöker om och bekostar dessa åtgärder hos Lantmäterimyndigheten i Västerås. Flera av bostadskvarteren tillkommer inom fastighet som ägs av kommunen. Där kan det bli blivande fastighetsägare eller exploatör som ansvarar för att ansöka om och bekostar den fastighetsbildning som sker efter att kommunen överlåtit markområdet.

Minsta fastighetsstorlek anges till 900, 920 samt 1000 kvm för enbostadshus. Minsta storlek på radhus-/parhustomt anges till 150–400 kvm.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter. Befintliga och nya allmänna ledningar inom planområdet bör säkerställas genom ledningsrätt. I plankartan finns markreservat för underjordiska ledningar på samtliga kvartersgator (u_1). Marken får då inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att det kan användas för allmännyttiga ledningar och att en rättighet bildas.

Ledningsägaren ansöker om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten i Västerås. Om ledningsrätter bildas kan ledningshavare behöva betala ersättning till belastade fastigheter.

Servitut

Inom planområdet finns inga inskrivna servitut. Om enskilda fastigheter inom planområdet har behov att nyttja annan fastighet kan nya servitut bildas.

I planrådets nordvästra hörn sträcker sig en gång- och cykelbana. För att trygga att gång- och cykelbanan får en sammankoppling med tidigare bostadsetapp Malmen avses ett avtalsservitut upprättas mellan Betesmarken 1s och ägare till planområdet (området är under fastighetsbildning och avses förvärvas/överlåtas till Västerås stad).

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar. För det fall som kvartersmark indelas i flera fastigheter kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggningar för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av till exempel kommunikationsytor, miljöbod, parkering, gemensam gård, grönytor, ledningar med mera. Vid en anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för utförande och drift, med mera. Andelstalen i en gemensamhetsanläggning avser att bestämma fördelningen av kostnader för underhåll och drift av anläggningen mellan de deltagande fastigheterna.

I plankartan finns markreservat för gemensamhetsanläggningar (g_1 - g_4). Områden med markreservat g_1 syftar till att möjliggöra gemensamhetsanläggning för kvartersgator med tillhörande anordningar för fastigheterna inom respektive kvarter och planbestämmelsen g_2 för att möjliggöra gemensamhetsanläggning med ändamål miljöbod och postmottagning. Områden med beteckningen g_3 och g_4 möjliggör för gemensamhetsanläggning för park respektive rekreativstråk och grönområde. Ytterligare gemensamhetsanläggningar med andra ändamål kan komma att bildas inom planområdet om det är av stadigvarande betydelse för flera fastigheter gemensamt och övriga villkor för att inrätta en gemensamhetsanläggning är uppfyllda.

Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning görs av byggaktören/fastighetsägaren till Lantmäterimyndigheten i Västerås. För att byggaktören ska kunna ansöka om fastighetsbildning måste denna vara fastighetsägare eller ha fullmakt för fastighetsägaren.

För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som kan inrättas, kan samfällighetsförening-/ar bildas. En samfällighetsförening bildas hos Lantmäterimyndigheten i Västerås efter initiativ från fastighetsägare eller kommun.

Konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda

Planförslaget medför att fastighetsregleringar och annan fastighetsbildning kan genomföras för befintliga fastigheter inom planområdet. Nedan redogörs för konsekvenser planbestämmelserna kan medföra.

Berörd fastighet	Planbestämmelser	Konsekvenser
Gäddholm 2:1 och Täby 5:1	NATUR, GATA, PARK, GCVÄG, SKYDD	Allmän plats kan fastighetsregleras till kommunal gatu-och parkfastighet.
	B, B ₁ S ₁ , H, C ₁ , E, E ₁ -E ₃	Kvartersmark kan avstyckas och bilda egna fastigheter.
	g ₁ -g ₄	Markreservat som möjliggör bildandet av gemensamhetsanläggningar med ändamålen gata, miljöbod m.m.
	u ₁	Markreservat som möjliggör bildandet av ledningsrätt för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Planområdet berör fastigheterna Gäddholm 2:1 och Täby 5:1. Lagfaren ägare till hela planområdet är Geddeholms AB. Del av planområdet har genom köp förvärvats från Geddeholms AB och ägs av Västerås stad. Västerås stad och Geddeholms AB har även ingått överenskommelse om fastighetsreglering för en annan del av planområdet. Avsikten är att hela detaljplaneområdet som Västerås stad förvärvat genom köp samt tecknat överenskommelse om, ska fastighetsregleras till kommunens fastighet Västerås 2:86 när detaljplanen vunnit laga kraft.

Tekniska frågor

Trafik, gator, gång- och cykelvägar

Västerås stad ansvarar för utbyggnad av infrastruktur och anläggningar inom allmän platsmark. Eftersom det i detaljplanen i första hand planeras för styckebyggda tomter som avses säljas direkt till privatpersoner ansvarar Västerås stad också för utbyggnad av kvartersgator och övriga anläggningar inom kvartersmark. Ansvaret för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark avses senare överlämnas till fastighetsägare i området. Drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark avses regleras genom bildandet av en gemensamhetsanläggning, för mer information om gemensamhetsanläggningar se rubriken ”Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter”.

Teknisk försörjning

Planområdet kommer byggas ut med teknisk infrastruktur så som el, vatten och avlopp och fiber som i dagsläget saknas inom planområdet. Ledningar förläggs primärt under gator. Där gatorna är planlagda som kvartersmark (g₁ – markreservat för gemensamhetsanläggning - kvartersgata) har dessa kombinerats med u-områden (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar).

Planen innehåller E-områden för transformatorstation (E₁), pumpstation (E₂) och fiberanläggning(E₃).

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

Eventuella flyttkostnader av befintliga ledningar och kablar bekostas huvudsakligen av Västerås stad.

Anmälan och tillstånd

Vattenverksamhet

Västerås stad gör anmälan eller tillståndsansökan om vattenverksamhet där det krävs, till exempel avseende nyanläggning av avskärande diken. Det kan också krävas dispens från det generella förbudet mot markavvattning ifall åtgärderna faller inom ramen för detta. Samråd måste då ske med länsstyrelsen.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs i detaljplanen (a_1 , a_3) där huvudgatan, en kvartersgata och gång- och cykelvägar korsar strandskyddat dike. Västerås stad ansvarar för att ansöka om strandskyddsdispens för dammanläggningar som kommer att uppföras i anslutning till diket samt om det behövs för anläggandet av leder över strandskyddat dike.

Dagvattenanläggning

Västerås stad ansvarar för att anmäla planerade dagvattenanläggningar till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Ansvarsfördelningen för dagvattenanläggningar inom planområdet delas sedan upp enligt följande:

- Omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark är fastighetsägarens ansvar. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) tillämpas och innebär att dagvatten fördröjs på den egna tomten/fastigheten, i stället för att ledas direkt till externt dagvattensystem eller avlopp.

- Vägdiken är väghållarens (Västerås stad eller gemensamhetsanläggningens) ansvar.
- Avledning från kvartersmark (från enskild fastighets/gemensamhetsanläggningens utsläppspunkt) är VA-huvudmannens (Mälarenergis) ansvar upp till ett 20-årsregn (nederbördsmängd och varaktighet som uppnås i genomsnitt en gång per 20 år).
- Avledning av dagvatten vid skyfall (större än 20-årsregn) är stadens ansvar.

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen om fornlämningen berörs av exploaterings- eller markarbeten.

Biotopskydd

Västerås stad ansvarar för dispensansökan för de fall biotopskyddade objekt kan komma att påverkas av exploateringen.

Förorenad mark

Om misstanke uppstår om förorenad mark i samband med exploatering måste arbetet avbrytas omedelbart och anmälan göras till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Västerås stad.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Som huvudprincip bekostar Västerås stad, i egenskap av markägare i planområdet fastighetsbildning samt utbyggnad av infrastruktur och anläggningar inom allmän plats. Detta finansieras genom försäljning av byggklar tomtmark vilket totalt sett bedöms lämna ett överskott till staden.

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

Avgifter

Västerås stad bekostar detaljplanen inklusive de utredningar som krävs för detaljplanens antagande. Andra avgifter förknippade med blivande byggnation, såsom till exempel nybyggnadskarta och bygglov samt erforderliga anslutningsavgifter bekostas av respektive blivande fastighetsägare eller exploatör.

Konsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer syftar till att skydda människors hälsa och miljö. Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477), vattenförekomster (SFS 2004:660), kemiska föreningar i fisk och musselvatten (SFS 2001:554) eller omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477)

Västerås stad bedömer att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft efterföljs (5 kap. 1–3 §§ miljöbalken).

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Planförslaget överskrider inte miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. En bullerutredning har tagits fram för planförslaget (Norconsult, 2023) som visar att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids. Om riktvärdet för yta avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet för skolgårdar behöver klaras på en större yta föreslås skärmar placeras längst väggkant.

Miljö kvalitetsnormer för vatten (SFS 2004:660)

Sammantaget bedöms planförslaget medföra varken positiva eller negativa konsekvenser för miljö aspekten vatten. Utbyggnaden enligt planförslaget kommer dock att medföra en ökad ytavrinning och en ökad föroreningsbelastning, bland annat till följd av en ökad andel hårdgjord yta och ökad trafik inom området. De föreslagna åtgärderna som presenteras i planen reducerar föroreningshalterna i dagvattnet. Rening kommer främst ske genom infiltration i diken och sedimentation i dammar. Utifrån ovanstående bedöms föroreningsutsläpp från planområdet efter exploatering kunna hållas på en låg nivå. Vattnet från planområdet kommer således att renas innan det släpps från området. Kommunen bedömer därför att planförslaget inte försvårar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för recipienten Mälaren–Västeråsfjärden (5 kap. 1–3 §§ miljöbalken).

De föreslagna åtgärderna reducerar föroreningar i dagvatten. Utifrån ovanstående bedöms föroreningsutsläpp ifrån planområdet fortsatt efter exploatering kunna hållas på en låg nivå om de föreslagna åtgärderna implementeras och underhålls regelbundet för att upprätthålla deras funktion. Vattnet från planområdet kommer att renas innan det släpps från området samt föroreningarna från området är en mycket liten del av den totala mängden från recipientens hela avrinningsområde. Det bedöms därför att chansen att uppnå MKN inte kommer försämrats efter planerad exploatering. Förutom fördelarna inom avrinningshantering (såsom rening) kan de föreslagna lösningarna bidra med en positiv inverkan på områdets utseende och även biodiversitet om detta tas hänsyn till vid utformning av anläggningarna. (Sweco, 2023).

Miljö konsekvenser

Planområdet utgörs idag av skog. All skogsmark utgör ett nationellt värde och skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra ett rationellt skogsbruk. Med anledning av detaljplanens påverkan på främst natur- och kulturmiljö men också andra faktorer har detaljplanen antagits medföra en betydande miljö påverkan och en miljö konsekvensbeskrivning har därmed upprättats.

En miljö konsekvensbeskrivning har tagits fram (Afry, 2023) som har belyst följande miljö konsekvenser; kulturmiljö, landskapsbild, rekreation och friluftsliv, naturmiljö, vattenmiljö, hushållning med naturresurser, klimat, boendemiljö och påverkan under byggtiden. Utgångsår för bedömning av miljö konsekvenser är 2023 och horisontår 2035.

Ett nollalternativ innebär i det här fallet att ingen ny detaljplan antas och därmed att ingen ny bebyggelse i större omfattning tillkommer. För jämförelsen mellan nollalternativ och planförslag har ett antal faktorer som utbyggnationen av planförslaget direkt eller indirekt kan ge upphov till identifierats. Dessa faktorer är:

- Nya bostäder

- Nya förskolor
- Naturnära levnadsmiljö
- Utökad kollektivtrafik
- Gruppboende
- Förändrade förutsättningar för rekreation och friluftsliv
- Naturområde övergår till exploaterat område med bebyggelse

Generella effekter av planförslaget innebär en möjlighet till fler bostäder inom serviceorten Gäddeholm och i närhet till naturen.

Baserat på arkeologisk utredning (Arkeologikonsult, 2021) finns det ett flertal olika fornlämningar inom planområdet. Enligt planförslaget ska samtliga fornlämningar bevaras inom område med naturmark. En del platser med fornlämningar ska tillgängliggöras med röjning och skyltar för att kunna berätta om platsens historia för invånarna och besökare. I området runt Stora tallen i den västra delen och kring fornlämningar i den mellersta-norra delen har planförslaget justerats för att hålla ett större avstånd till fornlämningar. Den samlade bedömningen av de konsekvenser som planförslaget kan ge upphov till bedöms som ingen konsekvens för kulturmiljö.

Planområdet är skogsbevuxet med utmarkskaraktär, lätt kuperat och skapar i kombination med områdets topografi en landskapsbild av naturmark bestående av huvudsakligen skog och det förekommer diken som slingrar sig genom området som bidrar till biodiversitet. Den samlade bedömningen av de konsekvenser som planförslaget kan ge upphov till bedöms som liten negativ konsekvens för landskapsbild.

Mälarens närområde, som området ingår i, är ett prioriterat område för utveckling av turism och friluftsliv. Mälaren med strandområden och öar är i sin helhet utpekade som riksintresse för rörligt friluftsliv. Möjligheten till vandring och cykling i natur- och kulturmiljöer är goda i det småkuperade, skiftande

landskapet. Eftersom området omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet bedöms dess värde för rekreation och friluftsliv som högt. Planförslaget resulterar i att skogsmark inom planområdet, som pekats ut av invånarna i Gäddeholm för olika aktiviteter och naturupplevelser, delvis kommer att bebyggas. Motionsleder utpekade som lämpade för cykling med mountainbike, löpning och promenader kommer att bevaras genom planområdets centrala delar, stigar kommer att ledas om, vissa tas bort och några stigar tillkommer. Planförslaget har anpassats till befintliga stigar och fokuserat på att minska tomtstorlekar- det är mindre tomtstorlekar än i planförslaget för detaljplan för Malmen- i syfte att bevara skogsmark i så stor utsträckning som möjligt. Anpassningarna förbättrar möjligheten att nyttja naturen för friluftsliv och minskar barriären mellan målpunkter. Dock innebär förslaget även att genom att fler människor flyttar till området, kommer det leda till ökat slitage och totalt sett mindre yta för friluftsliv för fler människor och resulterar därför i en liten negativ påverkan. Den samlade bedömningen av de konsekvenser som planförslaget kan ge upphov till bedöms som en måttligt negativ konsekvens för rekreation och friluftsliv.

Planområdet utgörs av skogsmark, främst barrskog i åldern 50–100 år. Vid en naturvärdesinventering pekades 25 naturvärdesobjekt ut i området. Totalt har 1 objekt pekats ut med högt naturvärde (klass 2), 15 objekt med påtagligt naturvärde (klass 3) och 9 objekt med visst naturvärde (klass 4). Huvudsakligen består de av naturtypen skog och träd, men även igenväxningsmark, myr, småvatten, äng och betesmark finns bland identifierade naturtyper. Sammanlagt bedöms värdet för naturmiljö inom området som måttligt. En fördjupad groddjursinventering gjordes även under 2022, som visade på flest fynd i en damm utanför planområdet. Detaljplanen bedöms inte göra intrång i någon konstaterad leklokal för groddjur. Planförslaget har utformats för att inte göra intrång i utpekade naturvärdesobjekt, samt potentiella lekmiljöer för groddjur. Stora delar av skog inom området avverkas, men de identifierade naturvärdesobjekten bevaras. Gröna korridorer mellan bostadskvarteren har utökats och därför bedöms de ekologiska sambanden kunna bevaras inom området och artmångfalden bedöms inte minska i någon större omfattning. Att avverka skog innebär en

lokal förlust av naturlig skogsmark och förlust av habitat, då denna ingår i en skoglig värdetrakt bedöms påverka medföra en måttligt negativ påverkan för naturmiljö. Den samlade bedömningen av de konsekvenser som planförslaget kan ge upphov till bedöms som en måttligt negativ konsekvens för naturmiljö.

Planområdet ligger i närheten av Mälaren som ingår i Östersjöns vattendistrikt och omfattas av miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvattenförordningen. I Mälaren är det tillåtet att fiska fritt med handredskap, det så kallade fria handredskapsfisket. Det är även möjligt att bedriva fiske med andra redskap i delar av Mälaren.

Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka inom planområdet, vilket medför en risk i form av att vattenmiljön i recipienten påverkas negativt på grund av spridning av föroreningar. Då hårdgjorda ytor anläggs i området minskar förutsättningarna för infiltration. Om ingen åtgärd vidtas tillåts vattenflödet att öka, och därigenom transporten av dagvattenrelaterade föroreningar. Vid tillämpande av skyddsåtgärder och anläggande av de föreslagna reningsåtgärderna bedöms inte ekologisk eller kemisk status för Mälaren påverkas av planförslaget. Den samlade bedömningen av de konsekvenser som detaljplaneförslaget kan ge upphov till bedöms som ingen konsekvens för vattenmiljön.

Skogsbruket är av nationell betydelse som enligt miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser ska skyddas mot åtgärder som hindrar eller försvårar ett rationellt skogsbruk. Skogen har ekonomiska, ekologiska och sociala värden vilket betyder att det är av stor vikt att sköta skogen så att god avkastning ges samtidigt som den biologiska mångfalden ska bibehållas. Skogen har även sociala värden då många människor använder skogen för rekreation och friluftsliv.

Skogen är en naturresurs som bland annat bidrar med flera reglerande ekosystemtjänster såsom att dämpa buller, rena luft och vatten, reglera temperatur och infiltrera nederbörd. En annan reglerande ekosystemtjänst är skogsmarkens förmåga att binda koldioxid och fungera som kolsänka. Skogen utgör habitat för växter, djur och andra organismer vilket är exempel på

stödjande ekosystemtjänster. Produkter från skogen såsom virke, bränsle, vilt, svamp och bär är alla exempel på försörjande ekosystemtjänster. Skogen levererar också en rad kulturella tjänster såsom möjlighet till rekreation och friluftsliv som genererar bättre hälsa och välbefinnande. Sammanlagt bedöms intressets värde som måttligt och störningens omfattning bedöms ge upphov till en liten negativ konsekvens för hushållning med naturresurser.

I dagsläget trafikeras sträckan till Gäddeholm från Västerås centrum genom busslinje 25. Det finns i dagsläget möjlighet att ta sig till Västerås centrum från Gäddeholm med cykel. Ett framtida klimat med ökad nederbördsintensitet och ett planområde som från att enbart bestå av skogsmark nu till viss del kommer utgöras av hårdgjorda ytor förorsakar en viss ökad översvämningsrisk. Potentiella översvämnningar drabbar framför allt bebyggelse, vägar och VA-system. Ett tidigare ofrafikerat område ersätts med bebyggelse och trafik och förorsakar utsläpp av växthusgaser som koldioxid. Utformningen bidrar samtidigt till att kollektivtrafiken genom Gäddeholm utvecklas och fler invånare får möjligheten att transportera sig inom orten och in till Västerås med alternativa transportmedel. Den samlade bedömningen är att klimatet påverkas i liten grad på lokal och regional nivå, men obetydlig negativ konsekvens på global och nationell nivå. Konsekvensen bedöms som liten negativ för klimatet.

En bullerutredning har gjorts för den planerade vägen som ska anläggas planområdet. Beräkningarna visar att riktvärdet om 60 dBA klaras inom grön-, gul- och orange markerade områden både vid ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå, d.v.s inom samtliga illustrerade tomter utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Men inom en cirka 6 meter bred korridor från vägen överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA. Inom detta område kommer 2 förskolor placeras. Byggnaderna kommer att avskärma ljud från vägen mot förskoletomten. Som skyddsåtgärd föreslås 1,7 meter hög bullerskärm placeras längs väggkanten för att klara riktvärde om 50 dBA på förskoletomten.

Konsekvensen av buller bedöms som liten negativ konsekvens för boendemiljö.

Genomförandetiden är 120 månader från den dag planen vinner laga kraft. Det innebär att byggnation av tomter inte sker samtidigt, utan först när en fastighet sålts och fastighetsägaren börjar bebygga tomten. Utbyggnaden av planområdet kommer därmed att ske etappvis. Störningar under anläggningskedet är dock övergående.

Ekonomiska konsekvenser

En utbyggnad av området kommer att innebära investeringskostnader för både Västerås stad och framtida exploatörer då området inte är bebyggt tidigare och ny infrastruktur krävs. Detaljplanen syftar till att utveckla Gäddeholm som en av nio serviceorter i Västerås kommun. Detaljplanen bedöms ha positiv inverkan på landsbygdsutveckling och samtidigt bidra till ökat underlag för både kollektivtrafik och andra verksamheter att etablera sig i Gäddeholm.

Kostnader och intäkter för Västerås stad

Kommunen bekostar utbyggnad av infrastruktur och anläggningar inom allmän plats omfattande bland annat gator och park. Detta finansieras genom försäljning av byggklar tomtmark vilket totalt sett bedöms lämna ett överskott till staden.

Kostnader och intäkter för ledningsägare

Mälarenergi, Vattenfall och andra ev. ledningsdragande bolag bekostar utbyggnad av ledningsnäten inom planområdet. Utbyggnaden av ledningsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa.

Kostnader och intäkter för byggaktör/fastighetsägare

Byggaktör/fastighetsägare som förvärvar mark av kommunen betalar köpeskilling för den mark som förvärvas. Byggaktören/fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark, såsom tex. bygglov, ytterligare fastighetsbildningsåtgärder och anslutningskostnader till ledningsnät.

Byggaktör/fastighetsägares inkomst består i en eventuell framtida försäljning eller uthyrning av bostad.

I de fall gemensamhetsanläggning bildas kan deltagande fastigheter i samband med gemensamhetsanläggningens bildande/inrättande behöva betala ersättning till belastad fastighet. Med belastad fastighet i detta fall avses fastighet vilken gemensamhetsanläggningen är belägen inom. Ersättningens storlek bestäms genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare och genom anläggningslagens bestämmelser.

Om ledningsrätter upplåts kan ledningshavare behöva betala ersättning till belastad fastighet. Ersättningens storlek bestäms genom överenskommelse mellan ledningshavare och berörd fastighetsägare alternativt enligt ledningsrättslagens bestämmelser.

Vid nybildning av servitut kan förmånsfastigheten behöva betala ersättning till den belastade fastigheten. Ersättningens storlek bestäms genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare alternativt i enlighet med fastighetsbildningslagen.

Hållbarhetsbedömning

Detaljplanen innebär ianspråktagande av ett större skogsområde, vilket påverkar livsmiljöer och arters möjlighet till spridning negativt. Ett minskat skogsområde innebär en negativ påverkan på ekologisk hållbarhet. Detaljplanen har utformats så att de värden som pekas ut i naturvärdesinventeringen (Ecocom, 2019) i hög utsträckning kan bevaras.

Småhustomter medför risk för spridning av invasiva arter, men bidrar samtidigt till djurlivet som komplement av lokaler för födosök och boplatser.

Planområdets läge innebär risk för en stor andel bilresor. Cykelförbindelserna till Västerås centrala delar får anses vara goda men avstånden är långa. Området kommer att kollektivtrafikförsörjas med buss i linjetrafik. Långa avstånd och avsaknad av lokal service och arbetsplatser, samt i kombination med möjligheten att ordna parkering inom den egna fastigheten, kommer

sannolikt att medföra ett högt bilinnehav och därmed även en stor andel bilresor.

Planförslaget innebär negativ påverkan på dagens naturmiljö, samtidigt innebär planförslaget en möjlighet till naturnära boende i närheten av kulturhistoriskt värdefull miljö. Gäddeholm är under utbyggnad och planförslaget innebär en möjlighet till fler bostäder vilket ökar underlaget för service och kollektivtrafik. I förlängningen bedöms planförslaget bidra till en positiv utveckling av serviceorten Gäddeholm i Västerås kommun.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Detaljplanen ligger inom område som utgör riksintresse för det rörliga friluftslivet, Mälaren med öar och strandområden enligt 4 kap. 2 § miljöbalken (MB). I detaljplanen har friluftslivets intressen beaktats. Inom området för detaljplanen finns mountainbikeleder och stråk som används för friluftsliv och rekreation. Mountainbikeleden kan ledas om så den får en mer ostörd sträckning genom terrängen. Den nuvarande leden föreslås göras om till gångstråk mellan kvarteren. Flera gångstråk möjliggörs för att göra plats för rekreation och friluftsliv i området.

Översiktliga planer

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med Västerås Översiktsplan 2026 (revidering antagen av kommunfullmäktige 2017-12-07).

Gäddeholm är i översiktsplanen utpekad som en av nio serviceorter.

Översiktsplanens riktlinjer för serviceorterna är:

- Varierat bostadsutbud
- Blandning av verksamheter och bostäder
- Närhet till närströvmråden och mötesplatser
- Trygga och säkra gång- och cykelvägar
- God tillgång till kollektivtrafik

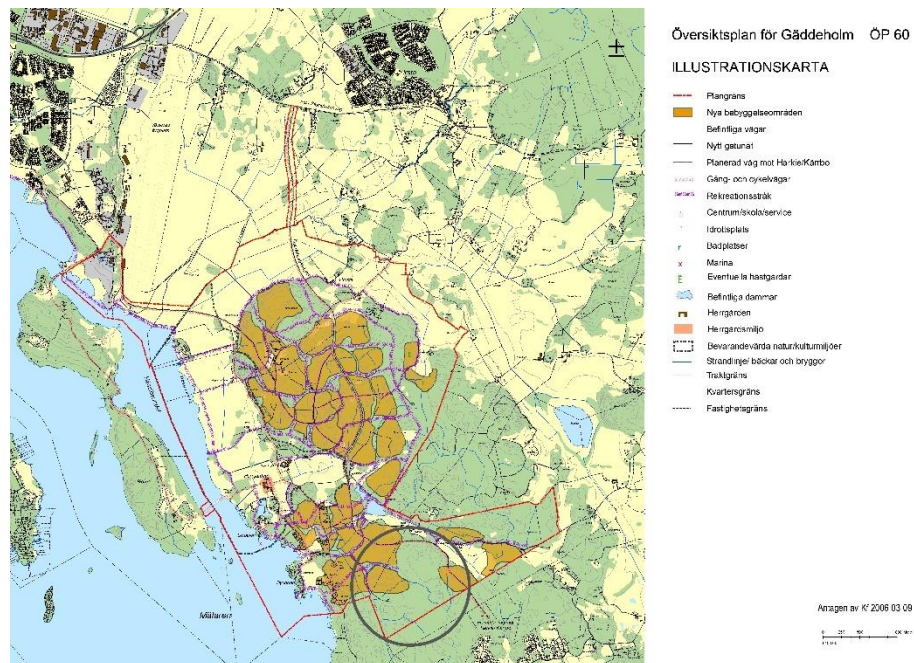
Utbyggnaden av Gäddeholm kommer att pågå under lång tid och tillsammans ska alla utbyggnadsetapper inom området bidra till att uppnå riktlinjerna. Planförslaget för Malmbacken bidrar till bostadsutbudet genom främst småhus och flerfamiljshus samt en gruppbostad. Planförslaget bidrar också till

naturnära boende och mötesplatser i form av en lekplats och stigar. I området planeras även för gång- och cykeltrafik och hållplatslägen för buss.

Fördjupning av översiktsplan för Gäddeholm

I fördjupningen av översiktsplanen för Gäddeholm, ÖP60 (2006) anges att Gäddeholm ska utvecklas med småhus och flerbostadshus i måttlig skala. Totalt uppskattades exploateringen kunna inrymma 5 000 bostäder med 14–15 000 boende. Idén är att kulturlandskapet ska bevaras och ny exploatering främst ska ske i skogsmark. Kontakt med Mälaren och rekreativa stråk ska prioriteras. Skolor, närservice och idrottsanläggning nämns som servicefunktioner för orten.

Aktuellt planförslag överensstämmer med den fördjupade översiktsplanens intentioner. Planförslaget avviker något från den fördjupade översiktsplanens illustrationskarta avseende placering av bebyggelsen. I samband med framtagandet av detaljplanen har fler djupgående utredningar gjorts och bedömningen att utforma området enligt planförslaget har ansetts lämpligt. Bebyggelsen har spridits ut till flera mindre kvarter vilket gör att befintliga naturvärden sparas. Samtidigt skapas naturstråk mellan varje kvarter som gör att samtliga bostäder har närhet till naturen och rekreativa stråk. Sammantaget bedöms planen överensstämma med den fördjupade översiktsplanen trots en avvikelse från illustrationskartan.



Figur 14. Översiktsplan för Gäddeholm, aktuellt planområde markerad inom grå cirkel.

Ortsanalys

I februari 2019 bjöd Västerås stad in till en ortsdialog i Gäddeholm. Syftet med dialogen var att få en bättre bild av orten för att ge underlag åt vidare planering av området. Resultatet av dialogen i Gäddeholm har använts som underlag i arbetet med planförslaget. I dagsläget uppskattar invånarna naturen och lugnet där skogarna används för cykling, löpning och lek. Invånarna saknar främst kollektivtrafik och service med aktivitetsytor både inne och ute. Vid frågan om hur boendet kan utvecklas så lyfte deltagarna att lägenheter och boende för alla åldrar saknas.

Grönstrukturplan

Planområdet ingår i Grönstrukturplanen för Västerås, som lyfter vikten av serviceorternas, och Gäddeholms, tillgång till mötesplatser och rekreativ möjligheter i naturen. Riktlinjerna anger att Gäddeholm kopplas

sammans av gröna kilar med rekreationsstråk och nya gång- och cykelvägar. I dessa stråk ska naturupplevelsen prioriteras.

Detaljplaner, fastighetsplaner och områdesbestämmelser

Det finns ingen gällande detaljplan, områdesbestämmelse eller fastighetsplan för området.

Bedömning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har i beslut §170, 2020-06-10 tagit ställning till att detaljplanen kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken (MB). En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL).

Kommunen har genomfört ett avgränsningssamråd med länsstyrelsen. Miljökonsekvensbeskrivningen har avgränsats till följande:

- Naturmiljö
- Kulturmiljö, fornlämningar och landskapsbild
- Hushållning med naturresurser
- Vattenmiljö
- Rekreation och friluftsliv
- Klimatpåverkan
- Trafikbuller
- Artskydd
- Kumulativa effekter

En sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen (Afry, 2023) finns under avsnittet Konsekvenser > Miljökonsekvenser.

Platsanalys

Planområdet utgörs av skogsmark i kuperad terräng. Området är av naturtypen skog och träd och består främst av barrskog. Mindre diken finns inom

planområdet. En grusväg sträcker sig från Malmen i områdets sydvästra del och ansluter till bland annat en telemast.

I väster angränsar området till bostadsområdet Malmen som består av småhus, flerbostadshus samt en skola och en förskola. Tomtstorlekarna är generösa och inrymmer villor i 1–2 våningar. Flerbostadshusen är så kallade ”stadsvillor” som inrymmer ett mindre antal lägenheter per hus.

Parallellt med områdets norra plangräns går en grusväg med några äldre hus/torp och gårdar.

Planområdet används idag för rekreation, motion och lek. En mountainbikeled samt stigar finns inom området.



Figur 15. Bilden visar en av stigarna inom planområdet. Foto Stadsbyggnadsförvaltningen.

Bebyggelse

Bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet idag.

Särskilt boende

Baserat på invånarantal och geografiskt läge så behöver särskilt boende tillgodoses inom planområdet. Det naturnära läget skapar även positiva boendekvaliteter. En gruppbostad planeras därav i planområdets östra del.

Offentlig service

Inom planområdet saknas offentlig service. I samband med utbyggnad av de två bostadsetapperna i södra Gäddeholm, etapp 1 (Dp 1623) och etapp 2 (Dp 1747), har en förskola och en skola uppförts. I detaljplan för den tredje etappen av Gäddeholm, detaljplan för Fredriksdal (Dp 1895) som vann laga kraft 2022-04-20, föreslås ett torg med mindre verksamheter och livsmedelsbutik, samt skola och förskola.

Kulturmiljö och fornlämningar

Kända fornlämningar finns i området och arkeologiska undersökningar har genomförts. Hänsyn till dessa har tagits i planarbetet. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och markningrepp får inte ske utan tillstånd från länsstyrelsen.

Historisk bebyggelse

Norr om planområdet, ligger gården Tällbo som är belagd från 1457. Gården infogades i godsbildningen runt Gäddeholms säteri. Gården är fortfarande bebyggd. Övriga delen av planområdet låg på byn Täbys utmark. Mellan Täby och Gäddeholm låg torpet Hagen, även detta utanför planområdet, som redovisas på en karta över Gäddeholm från 1683. Platsen är fortfarande bebyggd. Inom planområdet finns Torpet Furberg som redovisas på en karta från 1730 men övergavs under senare delen av 1800-talet. Furberg/Furuberget är registrerat som en torplämning i kulturmiljöregistret. Denna är delvis förstörd av en skogsväg och vändplan, men består av minst en källarruin och flera mindre tydliga lämningar. I närheten ligger även en jordkällare. Gårdstomten Tällbo, torplämningen från 1730 samt källarruinen är möjliga fornlämningar. Torpet Hagen är en möjlig fornlämning. I och med att platsen

fortfarande är bebodd har den, i enlighet med praxis, inte registrerats i kulturmiljöregistret.

Övriga lämningar och naturföremål

Det finns en stensatt mindre terrass som skulle kunna vara sentida med möjligt samband till gården Tällbo. Det finns en 200 år gammal tall, ”Stora tallen”, i västra delen av planområdet som är registrerat som ett naturföremål.

Stensträngar

Det finns två tidigare registrerade stensträngar som sitter ihop och utgör en enda stensträng i planområdets nordöstra del. Dessa har slagits samman till en ny lämning i kulturmiljöregistret. I närheten finns ytterligare två stensträngar som kan ha utgjort en enda stensträng men som har åtskilts av en vändplan och torplämning.

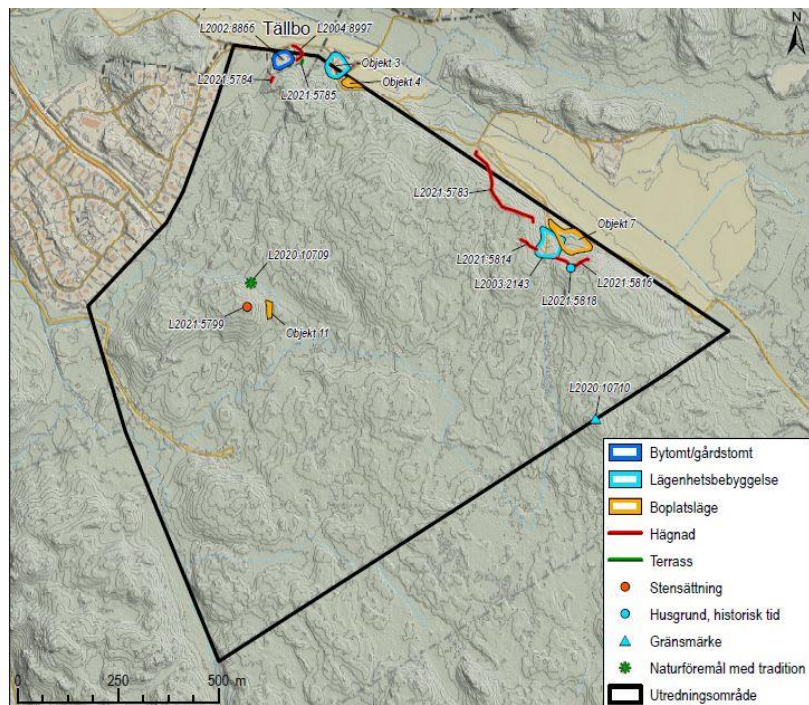
Det finns stensträngar i planområdets nordvästra del, som upphör vid Tällbos fastighetsgräns. Den kan ha suttit ihop med en kort stensträng på andra sidan fastigheten.

Möjlig stensättning

Det finns en möjlig stensättning på en höjd i centrala delen av planområdet.

Boplatslägen

Det har även påträffats två ytor i nordost som kan innehålla boplatslägen av järnålderskaraktär men även lämningar som har koppling till de intelligande torpen. Det finns även en yta inom centrala delen av planområdet som är den enda sandiga och relativt stenfria ytan som kan vara ett tänkbart läge för en stenåldersboplats, den ligger dock lågt, 29–30 meter över havet.



Figur 16. Kartan visar påträffade lämningar och möjliga fornlämningar. Karta hämtad ur arkeologisk utredning, etapp 1.



Figur 17. Bild på Stora tallen.

Skyddsrum

Det finns inte något skyddsrum inom aktuellt planområde.

Mark och vatten

Naturmiljö

Stora delar av planområdet utgörs av produktionsskog som saknar högre naturvärden än obetydligt naturvärde. Inom området påträffades flera sumpskogar och myrmylljöer, vilka också påverkats av dikning. Deras naturvärde är främst kopplat till att de hyser lämpliga grod- och kräldjursmiljöer.

Förstudien till naturvärdesinventeringen, som sträcker sig över ett större område än detaljplanen, visar att det i den omkringliggande buffertzonen finns ett stort antal partier med naturvärden, såsom biotopskyddsområden, nyckelbiotoper, våtmarker, ängs- och betesmarker, sumpskogar och naturvårdsmarker. Detta tillsammans med fynd av flera naturvårdsarter ger omkringliggande områden utanför detaljplanen relativt höga naturvärden. Dock skulle spillkråka, som observerats på flera platser i buffertzonen och i inventeringsområdet, kunna nyttja detaljplaneområdet som habitat.

Park och lek

Planområdet består av naturmark med goda möjligheter till naturlek.

Det finns inga lekplatser inom planområdet. Närmsta lekplats är Betesmarkens lekplats inom Malmen cirka 500 meter åt nordväst.

Idrott och rekreation

Inom planområdet finns en mountainbikeled samt naturstig. Gäddeholms badplats ligger cirka 2 km väster om planområdet.

Tillgänglighet

Området är kuperat med höjder mellan cirka +20 och +40. Planområdet används av närboende och besökare för rekreation och cykling. Det finns dock inga gator eller tillgänglighetsanpassade stigar inom området.

Trygghet

Skogen inom planområdet används av boende i Gäddeholm och besökare för rekreation i form av bland annat cykling på mountainbikelederna. Det finns ingen belysning eller gator och det kan vara svårt att orientera sig i området.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta dominerar området av fasta jordarter såsom morän samt berg. Några enstaka områden med glacial lera förekommer inom planområdet.

Vattenområden, dagvatten och översvämning

Dagvatten och översvämningensrisk undersöks genom en dagvattenutredning på planförslaget. Läs sammanfattning av utredning under rubriken Planförslag > Mark och vatten > Vattenområden, dagvatten och översvämning.

Strandskydd

Befintliga diken omfattas av strandskydd om 25 meter på vardera sida.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

Planområdet gränsar och ansluter till området Malmen med gång- och cykelbana längs huvudgatan. Inom planområdet finns inga gator för gång-, cykel-, eller biltrafik förutom en mindre serviceväg för masten i södra delen av planområdet.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik i området idag. Närma busshållplats finns i Malmen cirka 90 meter från planområdets gräns, och trafikeras med linje 25.

Risker och störningar

Verksamhetsbuller

Planområdet berörs inte av verksamhetsbuller.

Flygbuller

Närheten till Västerås flygplats gör att planområdet påverkas av flygbuller. I en dom från 2019-12-18 lämnar Mark- och miljödomstolen Nya Västerås Flygplats AB, enligt 9 kap. miljöbalken, tillstånd att bedriva flygplatsverksamhet. Med de bullerberäkningar som är framtagna kopplat till miljötillståndet och miljödomen kan planläggningen genomföras utan att gällande riktlinjer överskrids. Läs vidare under rubriken Planförslag > Risker och störningar > Flygbuller.

Trafikbuller

I dagsläget är inte planområdet utsatt för buller. Trafik längs den planerade förlängningen av Gäddeholmsvägen medför att en trafikbullerutredning har tagits fram för planförslaget. Läs mer under Planförslag > Risker och störningar > Trafikbuller.

Farligt gods och skydds zoner

Planområdet berörs inte av farligt gods.

Luftföroreningar

Planområdet bedöms inte påverkas av luftföroreningar från omgivande vägar eller verksamheter.

Skred och ras

Det finns risk för ras och skred vid områdena kring befintliga diken, centralt i området.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns på platsen.

Radon

Markradonhalter inom området ligger inom markklassificeringarna lågradonmark och normalradonmark.

Strålning

Inom västra delen av planområdet finns en telemast.

Lukt och allergener

På Gäddeholms gård bedrivs lantbruk för mjölkproduktion. Med cirka 300 årskor plus rekrytering är gården en av kommunens största mjölkgårdar. Gården är en förutsättning för driften av kulturresevatet, där landskapet hålls öppet av boskapen. Gården önskar expandera verksamheten till totalt cirka 500 årskor. Avståndet mellan gården och planområdet gör att detta inte bedöms påverka planområdet.

Norr om planområdet finns en hästverksamhet. Verksamheten är begränsad i storlek. Tillsammans med de övriga förhållanden som råder på platsen så som vegetation och höjdnivåer är bedömningen att skyddsavståndet för allergener och andra olägenheter är tillräckliga.