



Barbro Sollén Wilcox
Tel 021-39 17 58

Detaljplan för Malmen 1, del av Gäddeholm 2:1 m fl, Västerås

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATIONSFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 1987:10. Beslut om att planförslaget skulle skickas ut på samrådsremiss togs av byggnadsnämnden i februari 2014. Samråd skedde under mars månad. Efter samrådsskedet sammanfattades inkomna skrivelser i en samrådsredogörelse. Planförslaget reviderades sedan utifrån inkomna synpunkter beslut om granskning togs av byggnadsnämnden i november 2014. Utställning skedde mellan 4 december 2014 och 12 januari 2015. Planförslaget reviderades utifrån inkomna synpunkter och antogs av byggnadsnämnden den 26 mars 2015. Detaljplanen vann laga kraft 21 april 2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Västerås stad, tillsammans med utsedda byggherrar, ansvarar för planens genomförande. Exploateringsavtal som reglerar genomförandet ska tecknas mellan parterna, se nedan under avtal. Västerås Stad avser förvärva marken inom planområdet från Geddeholms AB i form av en exploateringsfastighet. Allmän plats, samt kvartersmark för blivande skoltomt, överförs till en kommunal fastighet där staden ansvarar för anläggande samt framtida drift och underhåll. Detta gäller huvudgator, ett gång- och cykelstråk genom området, fornlämningsområden, skyddsområden, vattenområden (dammar och bäck) samt natur- och parkmark. Gemensamhetsanläggningar ansvarar för drift och skötsel av gator, grönområden, gångstråk och lekplatser, sopsortering etc inom kvartersmarken. Delägande fastigheter i gemensamhetsanläggningen, dvs nybildade fastigheter, ansvarar för drift och skötsel.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket omfattar huvudgator, en gång- och cykelväg samt, skyddsområden, vattenområden samt natur- och parkområden. Huvudman för tekniska anläggningar är respektive ledningsägare. Mälarenergi är huvudman för eventuell framtida närvärme-central.

Avtal

Inom planområdet avser Västerås stad att förvärva de delar av fastigheten Gäddeholm 2:1 som ryms inom planområdet, i form av en exploateringsfastighet, från Geddeholms AB. Köpeavtal som reglerar detta ska tecknas mellan parterna.

Områden avsedda för gruppbyggda hus och stadsvillor ska överlåtas genom köpeavtal till utsedda byggherrar. I detta avtal ska, förutom generella köpevillkor, också upplåtelseformer och principen för fördelning av bostäderna till kunder regleras. Ett exploateringsavtal som reglerar genomförandefrågor avseende bl a ekonomi, tidplan samt ansvar och anläggande av gemensamhetsanläggningar ska träffas mellan Västerås stad och respektive byggherre.

Avtal kommer att skrivas mellan Västerås stad och Rosendals vägsamfällighet gällande genomförandet av den nya anslutningen på Rosendalsvägen till Gäddeholmsvägen och omvandlingen av delar av befintlig sträckning till gång- och cykelväg.

Med anledning av q-märkningen av fastigheten Gäddeholm 2:44 ska avtal upprättas mellan Västerås Stad och fastighetsägaren till Gäddeholm 2:44 innan planen är antagen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att ca 200 fastigheter för bostadsändamål och tekniska anläggningar kan avstyckas från Gäddeholm 2:1. En exploateringsfastighet ska bildas, omfattande de delar av Gäddeholm 2:1 som finns inom planområdet, för överlåtande från Geddeholms AB till Västerås kommun. Från exploateringsfastigheten ska avstyckas fastigheter för bostäder samt en fastighet för förskola/skola. Staden ska ansöka om fastighetsbildning, vilken kan ske först sedan planen vunnit laga kraft.

Befintliga och nya allmänna underjordiska ledningar kommer att förläggas inom planområdet. Den befintliga elledning som korsar planområdet och delvis följer den befintliga Rosendalsvägen kommer att förläggas inom allmän platsmark.

Servitut och ledningsrätter

Servitutet för anslutande väg från Fröholmsvägen till fastigheten Gäddeholm 2:45 ska kvarstå och rymms inom bestämmelsen för allmän platsmark (NATUR₄).

Vatten- och avloppsanläggning, högspänningsledningar för el samt eventuella ledningar för fjärrvärme/närvärme kan inom berörda delar av planområdet säkerställas genom ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggning

För gemensamma anläggningar, som betjänar de fastigheter som ska bildas inom planområdet, kan gemensamhetsanläggning inrättas. Gemensamhetsanläggningen kan omfatta vägar, vägbelysning, gångvägar, grön- och lektyor, miljöbodar mm. Vid anläggningsförrättningen bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och utförande.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen för väg, Gäddeholm Ga:1 (Rosendalsvägen) ska omprövas då del av nuvarande sträckning blir gång- och cykelväg och med att aktuell detaljplan vinner laga kraft. Gemensamhetsanläggningen kommer då att strida mot detaljplanen varför omprövning behöver ske.

Samfällighet

För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som inrättas kan samfällighetsförening/ar bildas i direkt anslutning till anläggningsförrättningen.

Arrende

Inom planområdet finns idag ett gårdsarrende för Ekvitorp utställt till Adam och Markus

Skure. I anslutning till den södra dammen nyttjar i sin tur Gäddeholms Friryttare del av arrendeområdet för tillfälligt och permanent hästbete. I och med planens genomförande omvandlas de delar av arrendet som faller inom planområdet till allmän platsmark, NATUR, vilket kommer att medföra att endast tillfälligt bete kan tillåtas i området.

Arrendet med Adam och Markus Skure och Gäddeholms Friryttare, Maria Johansson, kommer i och med planens genomförande att omprövas och hagmark för bete kommer i samråd med arrendatorerna att erbjudas Gäddeholms Friryttare på annan plats inom Gäddeholms AB's ägor.



Befintliga områden som nyttjas för hästbete markerat i rött, brunt och ljusblått. Del av hagarna som påverkas av planförslaget är inringat i blått.

Namnfrågor

Beslut om gatu- och kvartersnamn tas i samband med beslut om antagande.

Beslut om att vägen till Gäddeholm ska heta Gäddeholmsvägen fattades av byggnadsnämnden 2005-12-20. Detta beslut omfattar den centrala huvudgatans sträckningen inom aktuellt planområde. Anslutningsvägen från Gäddeholmsvägen till Fröholmsvägen föreslås få namnet Sätervägen. Gator och kvarter inom planområdet föreslås främst få namn som anknyter till tidigare verksamheter på Gäddeholms gods samt befintlig torpbebyggelse.

Kvartersnamn som föreslås inom området: Salamandern, Sätervallen, Fäbodvallen, Skogsbetet och Betesmarken. Vägar inom kvarteren föreslås få namnen: Salamandervägen, Fåfånganvägen, Fäbodvägen, Boskapsvägen, Skogsbetesvägen, Dejans väg och Brytens väg. Genom kvarteret Betesmarken kommer den nya sträckningen av Rosendalsvägen att förbinda befintliga delar av Rosendalsvägen med Gäddeholmsvägen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Utbyggnaden av Gäddeholmsvägen, etapp 2, finansieras av staden genom fastighetskontoret. Exploateringsprojektet belastas av kostnader för mark, dagvattenåtgärder enligt dagvattenutredning, inklusive eventuella åtgärder för dammvallar (VAP 2014-11-11), detaljplan, fastighetsbildning, samt allmänna anläggningar som lokalgator, gc-vägar, grönytor, gator, gång- och cykelvägar, natur- och parkområden samt passager för större vattensalamander under Gäddeholmsvägen. Anslutningsavgifter för vatten- och avloppsanläggningar tas ut genom taxa och belastar inte projektet.

Stadens kostnader för exploateringsprojektet beräknas att täckas genom försäljningsintäkter. Projektering och utbyggnad av vägar och grönområden inom kvartersmark kan ske

gemensamt mellan staden och byggherrarna. För va-, el- och fiberledningar inom kvartersmark kan utbyggnad ske gemensamt för staden, byggherrarna och Mälarenergi AB samt övriga ledningsägare (Vattenfall). Anläggningen ska överlåtas till och förvaltas av Mälarenergi samt övriga ledningsägare (Vattenfall).

Kostnader för kompletterande geotekniska- och eventuella andra utredningar som krävs för byggnation bekostas av byggherrarna.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Fördjupade geotekniska undersökning av planområdet, som också innefattar radonundersökning, ska göras i sådan omfattning att geotekniker kan bedöma grundläggningsmetod och radonrisk för blivande bebyggelse. Framför allt gäller detta i område 3 och 4, enligt planhandlingarna, där även styrande markhöjder har angetts på plankartan.

Arkeologisk slutundersökning ska göras av en fast fornlämning, fångstgropen Irsta 70:1. Vid den arkeologiska utredningen påträffades spår av en boplats från järnåldern i åkern norr om Rosendalsvägen i planområdets östra del. Boplatsen kan fortsätta in i granplanteringen söder om vägen. För att avgöra det krävs en förundersökning, och om boplatslämningar påträffas, en arkeologisk undersökning. Övriga fornlämningsområden skyddas i detaljplanen genom planbestämmelsen FORN. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och markingrepp inom dessa områden kommer att kräva nya tillstånd från länsstyrelsen.

2 – 3 passager för större vattensalamander ska anläggas under Gäddeholmsvägen, norr om Rosendalsvägen, i samråd med länsstyrelsen Västmanland.

Projektering och utbyggnad av va-anläggningar ska ske i samråd mellan byggherrarna, Västerås stad och Mälarenergi AB. Dessa anläggningar ska ägas och förvaltas av Mälarenergi. För VA-anläggning ska självfall på ledningar eftersträvas. Planområdet ansluts i två punkter till befintligt kommunalt VA-nät; vid Lugnets pumpstation öster om området och inom Herrgårdsängen, väster om området.

Dagvatten ska avvattnas så att risk för skador på anläggningar och egendom inte uppstår, även vid de tillfällen som den ordinarie dagvattenavledningen i området är blockerad genom exempelvis häftiga regn eller svår tjäle. Höjdsättningen av alla markytor måste ta hänsyn till att dagvatten ska kunna söka sig över mark till Onsholmsbäcken, som är planområdets centrala stråk för avvattning.

För beräkning av lägsta tillåtna marknivå på kvartersgata vid tomtutfart har antagits att marken ska kunna dräneras på ett djup på ca 1,0 m, mätt från den nya markytan, och att medelgradienten mot ovan nämnda trumma inte ska underskrida 4 promille. Det ger följande styrande villkor.

- Kvarter 3 Lägsta nivå på kvartersgata vid tomtutfart ska vara +15,0
- Kvarter 4 Lägsta nivå på kvartersgata vid tomtutfart ska vara +14,0

Färdigt golv i nya byggnader ska vara minst +30 cm över till fastigheten anslutande gatunivå men man bör sträva efter +40 cm med anledning av risk för översvämning. Den lägre nivån bör godkännas under förutsättning att risk för skada på byggnaden inte föreligger.

Genom att de lägst liggande delarna av områdena vid en exploatering kommer att påföras upp till 1,0 meter jordmaterial i de allmänna delarna, och ytterligare kanske 0,5 m inom kvartersmark, bör lerans sättningsegenskaper kontrolleras innan exploatering påbörjas så att eventuella åtgärder, såsom t ex överlast för att konsolidera underliggande mark, kan utföras i god tid.

För övriga geotekniska åtgärder hänvisas till den geotekniska utredningen (WSP, 2014) samt dagvattenutredningen (VAP, 2014). För markplanering hänvisas till underlag färdigställt av Sweco, 2015.

Dammvallar

Dammvallarna som håller vattnet i den västra och den östra dammen ska kontrolleras avseende på stabilitet med tanke på de konsekvenser som ett dammbrott skulle ge för de lägre liggande exploaterade områdena. Eventuella åtgärder som krävs för att garantera dammvallarnas stabilitet ska vara genomförda innan exploatering av planområdet kan genomföras.

Ledningar

Inom planområdet finns markförlagda allmänna ledningar. Byggherren ska i samband med genomförandet av planen visa sådan hänsyn att ledningar i området inte skadas.

Belysning Gäddeholmsvägen

Enligt detaljplanen för Gäddeholmsvägen, etapp 1 (dp 1626) ska även belysningen för den första etappen uppföras när byggnation för etapp 2 genomförs. Längs med sträckan för etapp 1 förbereddes för detta redan när vägen byggdes genom att kabelrör lades ner i samband med byggnationen.

TILLSTÅND OCH ANMÄLNINGAR

Uppvärmning

Ytjordvärme och bergvärme kräver tillstånd från miljö- och konsumentnämnden, medan en eventuell närvärmeanläggning/biobrännslappanna är en miljöfarlig verksamhet för vilken det kan krävas anmälan till miljö- och konsumentnämnden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

I och med planens genomförande föreslås att strandskyddsområdet på 25 m för Onsholmsbäcken upphävs för de områden inom detaljplanen som är föreslagna som HUVUDGATA med hänvisning till 7 kap. miljöbalken. Strandskyddet upphävs inte mer än vad som bedöms som nödvändigt för genomförandet av planen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns ett särskilt skäl att upphäva strandskyddet.

Detta är:

Angeläget allmänt intresse

Det särskilda skäl som anges för upphävande av strandskyddet inom de aktuella områdena längs med Onsholmsbäcken (se administrativa gränser på plankarta) som anges som HUVUDGATA är angeläget allmänt intresse. Anledningen är att dessa behöver tas i anspråk för anläggandet av en ny kommunal huvudgata genom den planerade framtida serviceorten Gäddeholm. Med anledning av huvudgatans funktion och utformning är det omöjligt att säkerställa fri passage mellan gatan och strandlinjen. Trafiksäkra passager kommer att säkerställas för oskyddade trafikanter.

I och med planens genomförande föreslås även att strandskyddsområdet på 100 m för den nordöstra viltdammen upphävs inom ett område inom detaljplanen som föreslås som BOSTÄDER (kvarter 2).

Upphävande av strandskyddet inom detta område har beslutats av Länsstyrelsen (beslut daterat 2015-02-03) med hänvisning till att ”det är uppenbart att området saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften” och att det i planen har tagits stor hänsyn till friluftslivet och naturmiljön i övrigt. Det område som berörs utgörs av en brukad granskog och saknar, enligt länsstyrelsens bedömning, biologiska värden.

Övrigt

Genomförandet av detaljplanen för Gäddeholmsvägen, etapp 2, dp 1749 kan inte ske innan aktuell detaljplan, dp 1747 har vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är stadsbyggnadsförvaltningen genom Barbro Sollén Wilcox. Medverkande från lantmäterimyndigheten har varit Tim Parksjö och från fastighetskontoret Ulf Edvardsson. Övriga medverkande tjänstemän har varit Göran Johansson, fastighetskontoret, Helena Kihlén och Helena Andersson, tekniska kontoret, Jan Melander, kultur- idrotts och fritidsförvaltningen, Kris Jasinski, stadsbyggnadsförvaltningen och tekniska kontoret, Inger Karlsson, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen samt Lena Höglund och Kenneth Hammarström, Mälarenergi.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Barbro Sollén Wilcox
Planarkitekt