



Detaljplan för del av Herrgårdsängen, Gäddeholm, Västerås

KVALITETSPROGRAM



Kvaliteter i Gäddeholm som stadsdel – stadsbyggnadsidé

Gäddeholm – Västerås nya stadsdel – ska byggas i en unik lantlig miljö.

Området ligger inbäddat i det vackra mäljarlandskapet, där husen har en måttlig skala med närhet till naturen och Mälaren. Området har en traditionsrik historia och kulturlandskapet har anor från 1500-talet. Ett levande jordbruk med betesdjur sörjer för att landskapet hålls öppet mot Mälaren och Hässlösundet. Landskapet blir också levande med betande djur i närheten av bebyggelsen.

Stadsdelen ska byggas ut med ca 5000 lägenheter under 25 år. Husen ska få en måttlig skala, 1-3 våningar, med olika upplåtelseformer.

Herrgårdsmiljön utvecklas successivt till en mötesplats för både boende i stadsdelen och alla västeråsare.

Målet är att den kommunala servicen i form av förskolor, skolor och kollektivtrafik byggs ut i takt med stadsdelen. Möjligheter att ha icke störande verksamheter i form av arbetsplatser liksom förskolor eller gruppbostad finns inom bostadskvarteren.

Närheten till Mälaren tas tillvara i ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät, strövstigar längs mäljarstranden samt en i stadsdelen centralt placerad bad- och båtplats.

Det är framför allt via gatorna man möter stadsdelen. Särskilt höga krav ställs därför på att gaturummen, och då i första hand de som vänder sig ut mot omgivande landskap, ges en god utformning. Gatorna följer terrängen, skapar spännande utblickar och slingrar sig igenom området för att få vackra gaturum och samtidigt dämpa has-

tigheten. Utemiljön är trivsamt, tillgänglig och trygg och kännetecknas av lugna mötesplatser för barn och vuxna.

Syfte

För att utveckla och även bevara områdets karaktär och kvalitet finns i översiktsplanen ett kvalitetsprogram. Programmet lägger fast planeringsriktlinjer för hela stadsdelens utbyggnad. Riktlinjer som ska ligga till grund för det fortsatta detaljplanarbetet.

Det övergripande kvalitetsprogrammet utvecklas och kompletteras i varje ny detaljplan. Varje delområdes unika kvaliteter lyfts fram liksom specifika naturförutsättningar.

Kvalitetsprogrammet ingår i både planhandlingen och exploateringsavtalet.

Kvaliteter i planområdet

Utgångspunkten vid byggande av såväl gator som byggnader är en anpassning till terrängen och grönskan så att stora skärningar, utfyllnader och slänter undviks. Spår av områdets tidigare användning ska bevaras. Det gäller den gamla järnvägsbanken som blir gång- och cykelväg liksom gamla stengärdesgårdar och särskilt värdefulla träd.

Bebyggelsen ordnas i mindre enheter, grannskap, som samlas runt gatunätet och små lekplatser. Avsikten är att området ska upplevas som varierat och utan upprepning samtidigt som karaktären hålls samman inom enskilda bebyggelsegrupper.

Gaturum

Gaturummen formas av bostadshusens fasader i gatulinje med förgård på båda sidor gatan. Detta regleras med gatusektion som planbestämmelse.

Husen placeras gruppvis antingen med gavel eller med långsida mot gata, gärna olika på ömse sidor. Gruppens storlek bestäms av kvartersstorleken så att en harmonisk helhet uppnås. Undantag kan finnas med tomter som har kort anslutning mot gata eller vid kuperad terräng. Anpassning ska också göras för att bevara enstaka större träd framför allt ek och tall och till större stenblock eller rösen eller för att t ex markera riktningsändringar på gatan. Garage, carportar och förrådshus är indragna från gaturummet utom vid flerbostadshusen där carportar placeras närmast gata. De kan sammanbyggas i tomtgräns.

Entréer eftersträvas mot gata. Plank kan förekomma mellan huskroppar men inte fristående mot gata.

Tomten avgränsas gärna med häck (ej barr), staket eller mur i gräns mot gata. Strävan bör vara att ge en viss enhetlighet så en samordning mellan grannar eftersträvas. Gatorna är smala, 5,5 m, med ett sidoområde på 0,5 m för snöupplag mm, och saknar särskild gångbana.

Parkering sker på tomt indraget från gatan så bostadshusen och en grön och naturnära boendemiljö dominerar. Tillfällig uppställning av bilar på gata och sidoområde är möjlig. För flerbostadshusen regleras antal bilplatser med planbestämmelse.

Små torg i korsningspunkter vid områdets entréer ges en omsorgsfull materialbehandling så att de blir ett karaktäristiskt inslag i miljön.

Gatubelysning och materialval ska vara samordnat i hela området. Belysning ska vara anpassad till gatornas, gång- och cykelvägens och bebyggelsens karaktär i höjd

och täthet samt bländfri och utan färgförvrängning.

Gångvägar finns dels på allmän mark som en asfalterad gång- och cykelväg med belysning genom området och dels som grusade och inte belysta gångvägar inom området som gör att man lätt kan röra sig mellan olika delar och ut i omgivande naturområden. Det ska vara möjligt att välja en väg genom naturen eller att som gång- eller cykeltrafikanter följa gatan, där man blir sedd, genom bebyggelsen. Cyklister inom området använder gatorna, utöver den överordnade gång- och cykelvägen. Staden sköter park- och naturmark liksom gång- och cykelbanor utanför kvartersmark inom planområdet.

Hus och tomt

För att kunna tillgodose önskemål från olika målgrupper ska området innehålla bostäder av olika karaktär och storlek. Kvalitetsprogrammet gäller för tre olika typer av bebyggelse med olika förutsättningar och idéinnehåll.

1. Område för individuellt utformade, styckebyggda, småhus.
2. Område för grupphusbebyggelse där exploitörer formar bebyggelsen utifrån en bärande idé som gör bebyggelsen attraktiv.
3. Små flerbostadshus, sk stadsvillor, med fyra lägenheter i varje hus uppdelat på minst tre platser inom området.

Även gruppboende eller förskola kan finnas inom området.

Tomtstorlek och byggnadsarea framgår av planbestämmelserna.

Inom de byggda områdena ska husen placeras varsamt i naturen så att skärningar, utfyllnader och slänter undviks och den mest värdefulla naturmarken bevaras. Särskilt viktigt är att skydda små diken och små våtmarker på och i anslutning till tomter från att fyllas igen. Det gäller både vid byggande och att tomtavfall inte får placeras där.

Hustypen ska väljas efter topografien på den aktuella tomten, t ex genom att utformas med souterrängvåning. Även övriga byggnader ska terränganpassas. För att uppnå den önskade terränganpassningen har införts en planbestämmelse om att byggnader skall anpassas efter terrängen och utförande av detta ska redovisas vid bygglov.

Växtlighet främst i form av stora lövträd och tallar, stenblock, rösen och berghällar etc integreras i bebyggelsen. Stenmurar och större träd är skyddade genom bestämmelser i detaljplanen för att återskapa den gamla hagmarkskaraktären i området. Motiv för trädfällning ska redovisas och en bedömning göras av trädens karaktärsskapande betydelse för området i sin helhet.

Byggnaderna kan utformas olika men de ska stå i samklang beträffande formspråk, färgskala och utformning av detaljer. Den nya bebyggelsens arkitektur uttrycker sin egen tids tolkning och tillämpning av begreppet naturnära boende. Vid val av hustyp tas naturliga förutsättningar som topografi, solförhållanden och utblickar mot Mälaren och kulturlandskapet tillvara.

I anslutning till det bevarandevärda kulturlandskapet mot herrgården och åt nordost underordnas bebyggelsen landskapet genom att låta grönskan dominera över husen. Tillkommande bebyggelse synlig från Onsholmen ska ta inspiration i traditionell lantlig utformning av husen.

Planen reglerar högsta nockhöjd för en- respektive tvåplanshus, liksom att tak inte

får vara valmat. Relativt enkla volymer med resning, variation i material och viss asymmetri kan ge ett trivsamt och varierat intryck. Omsorgsfullt bearbetade och nätt detaljer är viktigt för att höja kvalitetskänslan i området liksom hänsynstagande till vackra bergsformationer, rösen, uppväxta träd mm.

Planen ger en ram för färgsättning. Färger på fasader och tak på bostadshus och komplementbyggnader ska harmoniera med omgivande natur, t ex falurött, ockra, svart, grått, brunt eller naturliga kulörer hos materialet. Klara eller starka färger som framhäver bebyggelsen i förhållande till natur och intilliggande bebyggelse, t ex rent vitt, får inte användas. Taktegel får inte vara glaserat. En planbestämmelse om utökad lovplikt för byte av kulör på tak och fasad införs för att garantera framtida boende att områdets utformning består och för att undvika konflikt.

Bebyggelse och miljöinriktning

Byggnader ska vara sunda och hälsosamma att bo och verka i.

En genomtänkt gestaltning skapar bra kontakter mellan inne och ute, tar tillvara utsikter och sol- och ljusförhållanden, ger bra klimatskydd och skapar en grön närmiljö samt tillämpar ett ekologiskt hållbart byggnadssätt.

Bostadshusen ska vara välisolerade och energisnåla, liksom vitvaror och installationer. Bostäder ska vara utformade så att byggnadens specifika energianvändning exklusive hushållsel högst uppgår till 110 kWh per m² golvarea.

Området planeras preliminärt att uppvärmas med småskaliga lokala värmelösningar, baserad på biobränsle o dyl., som i ett senare skede kan anslutas till stadens ledningsnät.

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt genom t ex infiltration på tomtmark. Takavvattning löses med stuprörsutkastare. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds i möjligaste mån till befintliga diken. Ledningsnätet för dagvatten dimensioneras efter husdräneringar samt vid behov även för gatuvatten och hårdgjorda ytor.

Avfall ska hanteras enligt Västerås stads lokala renhållningsordning. Bioavfall och restavfall liksom förpackningsmaterial ska sorteras inom gemensamhetsanläggning i miljöbod. Tre miljöbodar vid infarter till området planeras. På sikt planeras ett återbruk på Gäddeholm.

Överskottsmassor tas i möjligaste mån tillvara inom planområdet för att fylla upp svackor och låglänta områden.

Stadsbyggnadskontoret

Gunilla Åkerman

Lennart Gustafsson