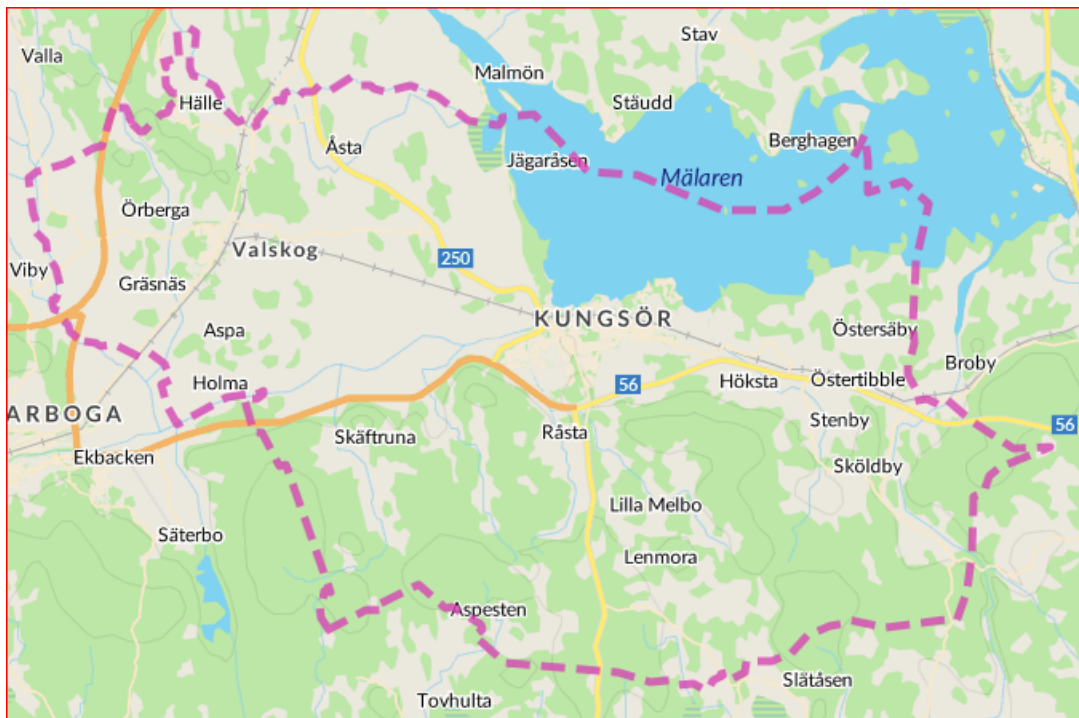




Ändring av detaljplan PL 92 för Jägaråsen, Kungsörs kommun, Västmanlands län (DP 210)

Ändringar till plan- och genomförandebeskrivning
(Läses ihop med byggnadsplanebeskrivningen PL 92 med byggnadsplanebestämmelser)



Antagen: 2020-05-25

Laga kraft: 2021-01-12

Innehåll

- 1. VAD ÄR EN DETALJPLAN?**
- 2. INLEDNING**
- 3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**
- 4. PLANFÖRSLAGET**
- 5. KONSEKVENSER**
- 6. GENOMFÖRANDE**
- 7. REFERENSDOKUMENT**

1. VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument, som reglerar hur mark- och vattenområden får användas samt var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den ska utformas. I detaljplanen regleras hur mycket som får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I en detaljplan ges ramarna för framtida bygglovprövningar. Genom planläggningen med detaljplan prövar kommunen att mark- och vattenområden används mest lämpligt.

Framtagandet av en detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen (PBL). Syftet med processen är att få fram bra beslutsunderlag och säkra insyn samt förankra förslag hos berörda.

Planförfarandet enligt PBL

Vid framtagandet av detaljplan tillämpas reglerna för standard-, utökat eller samordnat planförfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningar i det enskilda ärendet.

Standardförfarande: Standardförfarande tillämpas när förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänhet eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförfarandet enligt PBL (2010:900)

Ändringar till tre detaljplaner för Jägaråsen handläggs med standardförfarande vars olika steg redovisas nedan. Kommunstyrelsen tar beslut inför uppdrag/samråd/granskning och vid antagande.

SAMRÅD – UNDERRÄTTELSE – GRANSKNING – GRANSKNINGSUTLÅTANDE – ANTAGANDE – LAGA KRAFT

Samråd: Under samrådet ska kommunen redovisa förslaget och relevant planeringsunderlag. Kommunen ska samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten samt kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Efter samrådet kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in.

Samrådsredogörelse: De synpunkter som skriftligt inkommit under samrådet ska redovisas och sammanställas i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens kommentarer och förslag till ändringar av planförslaget.

Granskning: Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning i minst två veckor. Tiden för granskning kan förkortas om alla berörda är överens om det. Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra berörda som yttrat sig under samråd möjlighet att yttra sig igen. Efter granskningen kan förslaget till detaljplan revideras ytterligare.

Granskningsutlåtande: Kommunen sammanställer de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningstiden samt kommunens kommentarer till dessa. Ytterligare justeringar av planförslaget kan göras.

Antagande: Kommunfullmäktige antar detaljplan. När detaljplanen antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla, vinner detaljplanen laga kraft. Därefter kan bygglov och andra lovpliktiga åtgärder medges.

2. INLEDNING

Att ändra och upphäva detaljplaner

En detaljplan gäller tills den upphävs, ändras eller ersätts. En ändring av en detaljplan omfattar förändring eller borttagande av befintliga planbestämmelser eller införande av nya planbestämmelser inom ett detaljplanelagt område eller upphävande av en geografisk del av detaljplanen.

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan.

En detaljplan – inga tillägg

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid ändring av en detaljplan.

Vid ändring av detaljplan ska kommunen tillämpa motsvarande process som vid framtagande av ny detaljplan. En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen.

Planändringen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av Mark- och miljödomstolen (MMD) och kan därefter överklagas vidare till Mark- och miljööverdomstolen (MMÖD), som efter att fallet fått prövningstillstånd kan pröva det. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts av MMÖD. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller.

Till detaljplanen PL 92 (byggnadsplan) tillhör följande handlingar:

- Plankarta PL 92 med gällande och nya samt upphävda planbestämmelser och översiktkarta med nuvarande fastigheter (tre blad)
- Planbeskrivning med planbestämmelser tillhörande PL 92 (byggnadsplan)
- Detta tillägg till plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Huvudändamålet är boende (B) enligt detaljplanen PL 92. Ändringen av planen innebär att den nu gällande detaljplanen PL 92 fortsätter att gälla men att syftet med planändringen är att upphäva/ändra vissa planbestämmelser av tre äldre detaljplaner (byggnadsplan PL 92 och ändringsplan EDP 168 samt ändringsplan EDP 179). Dessa ändringar skapar möjlighet till sjö- och naturnära permanent boende på Jägaråsen i linje med översiktsplanens vision.

Bakgrund

Kungsörs kommun har, genom kommunstyrelsens plankommitté, beslutat den 22 juni 2011 att uppdra åt tekniska förvaltningen att påbörja arbetet med en ny detaljplan för Jägaråsen i enlighet med stadsarkitektens förslag. Innan planarbetet inleddes anslöts området till det kommunala VA-nätet. Kungsörs kommun beslutade den 20 januari 2017 att ge Ahlqvist & Almqvist Arkitekter i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för området.

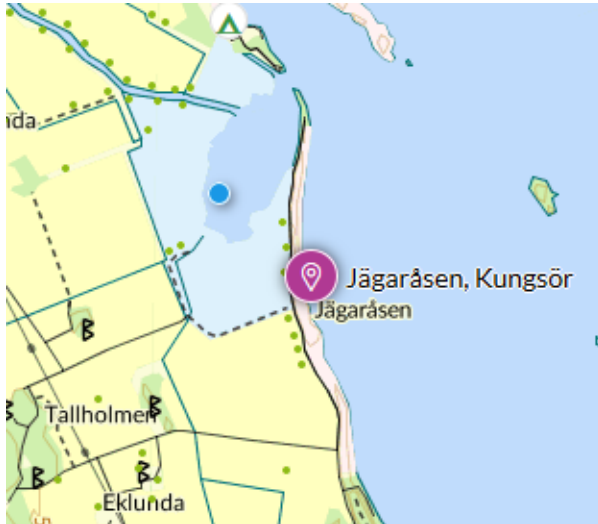
Fritidsbebyggelsen på Jägaråsen påbörjades i slutet av 1920-talet. De begränsade bygggrätterna som den gällande detaljplanen PL 92 (byggnadsplan) samt ändringsplanerna EDP 168 och EDP 179 medger för bostadsändamål (B) innebär begränsningar för att kunna bo permanent på området.

Kungsörs kommun vill utveckla sjö- och naturnära boende i området i linje med översiktsplanens syfte och erbjuda möjlighet till permanentboende vid Mälaren. Det finns 57 fastigheter på Jägaråsen. Storlek för fastigheterna är olika, vissa är större än 1500 kvm och några är betydligt mindre. Fastigheterna ägs av enskilda ägare och en del av dessa är sammanslutna i Jägaråsens egnahemsförening. I den södra delen av området finns det en allmän badplats, som Kungsörs kommun äger. Området vägmärk med park eller plantering gränsar i öster till fastigheterna och norra udden.

Genomförandetid för samtliga planerna har gått ut. Strandskyddet är upphävt på området för Jägaråsen. Området är redan anslutet till kommunalt VA.

Plandata

Planområdet Jägaråsen är beläget vid Mälarens västra del vid Galten i norra delen av Kungsör. Planområdet enligt detaljplanen PL 92 (byggnadsplan) används för bostadsändamål (B) och friluftsbad (Rb) samt vattenområde (Vb). Allmän plats inom planområdet PL 92 avser vägmark/park eller plantering där norra udden ingår. Området är sammanlagt ca 31 hektar varav landområde ca 15 hektar och vattenområde ca 16 hektar.



Översiktsplan, ÖP

Detaljplanen överensstämmer med den gällande översiktsplanen för Kungsörs kommun, som kommunfullmäktige antog den 8 december 2014.

I den gällande översiktsplanen för Kungsörs kommun framgår det att bostadsbyggandet under lång tid har varit begränsat och ett fåtal nya bostäder har kommit till. Översiktsplanen tar upp frågan om fler bostäder i tätortsnära lägen.

En av översiktsplanens strategier och fyra fokusområden är attraktivt boende. Att utnyttja väl valda delar av strandområdena för attraktiva sjö- och naturnära bostäder är ett sätt att locka nya invånare till kommunen.

Det utmärkta läget vid Mälaren används idag alldeles för lite att skapa efterfrågade boendemiljöer. Att planera för detta är därför en av de viktigaste målsättningarna i översiktsplanen. ÖP pekar ut Jägaråsen som intressant för sjö- och naturnära boende.

Gällande planer

För Jägaråsen gäller en detaljplan PL 92 (byggnadsplan) som Länsstyrelsen i Västmanlands län fastställde den 20 maj 1980. Detaljplanen har ändrats sedan dess två gånger.

- EDP 168 som vann laga kraft den 17 maj 2002.
- EDP 179 som vann laga kraft den 25 oktober 2005.

Samtliga planernas syfte avser boende. Genomförandetiden för dessa planer har gått ut.

Riksintressen

Geografiska områden som är av nationell betydelse för en rad samhällsintressen kan pekats ut som riksintresse. Bestämmelserna om riksintresse finns i 3 kap. Miljöbalken (MB). I kapitel 4 finns dessutom en rad riksintressanta områden listade som omfattas av särskilda bestämmelser. Dessa områden anges direkt i lagen och har beslutats av riksdagen. För samtliga riksintressen gäller att åtgärder inte får vidtas som försämrar områdenas förutsättningar för riksintressena.

Mälaren med öar och strandområden är i sin helhet enligt miljöbalken (MB) ett riksintresse. Mark- och vattenområden ska enligt Särskilda Hushållningsbestämmelser i 4 kapitlet MB planeras och långsiktigt utvecklas så att turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivets intresse värnas och stärks.

Grunden för riksintresset är de samlade värdena natur- och kulturvärden som vid bedömning av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön inte får påtagligt skadas.

Hela Mälaren är av riksintresse för fisket när det gäller fångst. Hela Galten d.v.s. Mälaren väster om Kvicksund är dessutom av riksintresse när det gäller lek- och uppväxtområde för gös.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken (MB)

I MB:s 3 och 4 kap. anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. I MB:s 5 kap. anges föreskrifter om miljö kvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenhet för människors hälsa och miljö.

Den sammanfallande bedömningen av planens konsekvenser är att planändringen är förenlig med hushållningsbestämmelser i 3 och 4 kap. samt bestämmelser om miljö kvalitetsnormer i kap. 5 MB. Se vidare under ”Miljökonsekvenser”.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark- och vattenägförhållanden

Mark- och vattenområden inom Jägaråsen är i enskild och samfälld samt i kommunal ägo. Enskilda ägare äger bostadsfastigheterna. Några ägare ingår i Jägaråsens Vägsamfällighet som är ägare och enskild huvudman för vägmark med park eller plantering samt norra udden.

I den framtagna fastighetsförteckningen från Lantmäteriet redovisas berörda ägarerna inom området.

Befintlig bebyggelse

Fastigheterna inom Jägaråsen är helt ianspråktagna för bostadsändamål med bebyggelse av friliggande hus, permanent- och fritidshus, med begränsade och varierande byggrätter. Ingen ändring görs för omfattningen av kvartersmarken till bostadsändamål (B).

Fastigheterna är olika stora, vissa är större än 1500 kvadratmeter och några betydligt mindre. Jägaråsens Vägsamfällighet äger anläggningssamfälligheten inom området vars ändamål är väg. Kungsörs kommun äger området för friluftsbad. Samfällda vattenområden finns inom planområdet.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök (www.raa.se) finns en känd fornlämning inom Jägaråsen. Det är en bytomt/gårdstomt (Kungs-Barkarö 7:1, L2003:1076). Fornlämningen ligger på fastigheterna Jägaråsen 1:27 och 1:28 och dess fornlämningsområde berör fastigheten Jägaråsen 1:29. I samband med markarbeten inom angivna fastigheter ska fastighetsägare i god tid innan planerat arbete kontakta Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion för att ansöka om tillstånd för ingrepp i fornlämning.

Om fornlämningar skulle påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen. Byggherren ska inhämta tillstånd för fornlämningar från länsstyrelsen.

Om tidigare ej kända fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan ska göras till Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion.

Väg och trafik samt parkering

Området Jägaråsen, som ligger ca fem kilometer från Kungsörs tätort, trafikeras via Jägaråsvägen som ansluter i söder vid Ekholmen och Norra Kungsladugården till länsväg 250 i norr om Kungsörs tätort. Området för vägmark med park eller plantering utgör allmän plats enligt den gällande detaljplanen PL 92. Jägaråsvägen, som löper på den allmänna platsen, är tämligen smal, så olika trafikanter får samsas om vägutrymmet.

Jägaråsens Vägsamfällighet är enskild huvudman för den allmänna platsen och väghållare, som ansvarar för förbättringsåtgärder och underhåll av Jägaråsvägen, så

att vägen håller god bärighet för räddningsfordon till området. Samtliga fastigheter angörs från Jägaråsvägen. Fastighetsägarna ansvarar för framkomligheten så att utryckningsfordon kan komma till fastigheterna.

Parkering ska anordnas på bostadsfastigheter. Befintlig besöksparkering finns inom planområdet.

Kungsörs kommun samordnar redan idag skolskjuts från och till Jägaråsen till olika skolor. Kollektivtrafik mellan Kungsör och Köping finns tillgänglig vid länsvägen 250. Boenden torde kunna samordna körningar med bil från och till området.

Hydrologiska förhållanden

Den nederbörd som inte avdunstar eller tas upp av växter sipprar ner och fyller ut markens tomrum och berggrundens sprickor. Det vattnet kallas grundvatten. SGU redovisar översiktligt att grundvattennivåer (maj 2018) ligger nära eller under de normala för planområdet. Kungsörsåsen utgör dricksvattentäckt för Kungsörs tätort.

Vattenflöden såsom yt- och dagvatten antas öka till följd av klimatförändringar. Planförslaget innebär att oexploaterade ytor tas i anspråk för nya byggnader. Detta kan leda till ökade dagvattenflöden inom området. Enligt framtagna dagvattenpolicy för Kungsörs kommun ska dagvattnet i första hand omhändertas genom infiltration eller rening inom fastigheten innan det kan släppas ut till recipienten. Avrinning från en fastighet/ett markområde bör efter exploatering inte öka jämfört med före exploatering. Lokalt omhändertagande av dagvatten är viktigt så att rening av dagvatten ska kunna ske innan det når andra vattendrag eller Mälaren. Byggherren ska i fortsatt projektering undersöka dagvattenhantering inom fastigheten före och under samt efter byggandet.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet är belägen på marknivåer mellan + 1 och + 11 meter där de största höjdvariationerna finns i planområdets mittdel. Merparten av kvartermarken för bostäder är belägen på marknivåer över + 2 meter. Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte utförts i anslutning till nu aktuellt planarbete och bedöms inte heller vara nödvändigt att utföra.

Strandskyddet

Strandskyddet är upphävt för området Jägaråsen. Strandskydd återinträder vid upprättande av en ny detaljplan enligt Miljöbalken 7 kap. 18g §. I detta fall görs ändringar till den gällande detaljplanen PL 92 (byggnadsplan) och en planändring påverkar inte tidigare beslut om upphävande av strandskydd. Detta innebär att strandskyddets tidigare upphävande kvarstår.

Hälsa och säkerhet

Radon

Sveriges Geologiska AB upprättade 1985 en radonriskkarta, där befintliga markområden är indelade i hög-, normal- eller lågriskområden. Jägaråsen är troligtvis högriskområde eftersom den nord-sydgående Köpingsåsen löper genom

området och omfattar sandigt - grusigt isälvsmaterial, där radonhaltig jordluft kan tränga upp. Byggherren/fastighetsägaren ska inför planerat bygge ta fram en mätning om radonhalten för att kunna säkerställa att byggnaden utförs radonsäker.

Översvämning

Klimatförändringarna i Västmanlands län bedöms leda till att måttliga översvämningar blir vanligare runt Mälaren, som är en reglerad sjö. Vattenståndet får inte bli för lågt med hänsyn till sjöfarten och inte för högt eftersom det finns risk för översvämningar.

Vattenståndet är det begrepp som används inom hydrologin för att ange sjöars, floders och de öppna havens aktuella nivå i förhållande till referensnivå som ofta är medelvattenståndet. SMHI redovisar i november 2019 Mälarens vattenstånd 0,84 m i RH 2000, som används numera för relativt medelvattenstånd.

Kungsörs kommun har gjort inventering av översvämningsområden och har redovisat dessa i samband med översiktsplanen med en karta.

På grund av risk för översvämning runt Mälaren kommer planen att innehålla en bestämmelse om att bygglov för ny- och tillbyggnad inte ska medges för huvudbyggnad som ligger lägre än 2,7 meter över Mälarens nuvarande vattenstånd. Om ansökan om lov avser komplementbyggnad är nivån 1,5 meter över Mälarens vattenstånd.

Ras, skred, erosion

Kungsörs kommun är riskutsatt för stranderosion på del av Mälarens strand, framför

allt längs Jägaråsen. Förutsättningar för ras och skred finns i starkt sluttande partier längs åsen men också längs vattendrag. Det finns inte några geotekniska undersökningar eller utredningar om områdets stabilitet, varför exploatören ska göra markundersökningar inför planerat bygge på området.

Teknisk försörjning

Allmännyttiga ledningar

Inom planområdet finns det flera allmännyttiga ledningar bl.a. för VA, el och bredband. Ledningarna finns inom området men är inte säkrade i u-områden varför det bör preciseras var underjordiska ledningar ligger.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunala verkningsområdet för VA. Ledningarna ligger under vägområdet för Jägaråsvägen och utanför planområdet. Ett avgränsat utrymme bör säkras för VA-ledningar i u-område inom planområdet.

Anslutning av en ny fastighet till Kungsörs kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning ska göras med en serviceanmälan till Kungsörs Vatten AB. Information om detta finns på hemsidan www.kungsor.se.

Jägaråsen saknar brandvattenförsörjning i form av brandpost. På norra sidan av Arboga ån finns dock en brandpost, som Räddningstjänsten kan använda. Kungsörs kommun har mätt att brandvattenkapaciteten är tillräcklig i denna brandpost så att brandvattenförsörjning kan klaras.

Värme

Uppvärmning av byggnader på fastigheterna sker enskilt.

El

Mälarenergi Elnät AB ansvarar för elnätet inom planområdet.

Data

I samband med VA-utbyggnad i Jägaråsen förbereddes kanalisation för bredband och tele inom planområdet.

Avfallshantering

I Kungsörs kommuns renhållningsordning finns regler hur avfallet ska sorteras och omhändertas. VafabMiljö Kommunalförbund (Vafab) ansvarar för avfallshantering i Kungsörs kommun

4. PLANFÖRSLAGET

Ändringar görs inom den ursprungliga detaljplanens PL 92 (byggnadsplan) byggnadsplanegräns (planområdesgräns enligt PBL). Planändringen berör området för bostadsändamål (B) och för friluftbad (Rb), där en liten plats för teknisk anläggning (E) anordnas för att säkerställa elnät. Inom området för vägmark med park eller plantering anordnas markreservat för allmänna underjordiska ledningar.

Upphävande av planbestämmelser till detaljplan PL 92 (byggnadsplan)

Underliggande detaljplanen PL 92 (byggnadsplan) gäller med nedan beskrivna planändringar.

Följande planbestämmelser i detaljplan PL 92 blir upphävda:

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS / PL 92

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 4 TOMTPLATSSTORLEK / PL 92

Mom 1: Inom F betecknat område får ny tomtplats ej givas mindre areal än 1500 m². Då särskilda omständigheter därtill föranleda må mindre areal kunna medgivas.

Mom 2: Tomt med våningsyta större än 150 m² får ej givas mindre areal än 2500 m².

§ 5 BEBYGGELSENS OMFATTNING / PL 92

Mom 2: På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus icke uppta större sammanlagd våningsyta än 100 m² varav högst 70 m² och högst 30 m² i uthusbyggnad. I uthus får bostadsrum om 10 m² inredas.

Mom 3: På tomtplats vars yta överstiger 2500 m² får utöver vad sägs i planen uppföras ytterligare en huvudbyggnad med högst 50 m² våningsyta.

§ 6 VÅNINGSAANTAL / PL 92

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

§ 7 BYGGNADSHÖJD / PL 92

På med I resp II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 resp 7,5 m.

§ 9 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE / PL 92

På tomtplats får nybyggnad ej företas så länge på tomten befintlig bebyggelse ej överensstämmer med byggnadsplanen. Nybyggnad får dock företas därest den befintliga bebyggelsen prövas ej förhindra ett ändamålsenligt bebyggande av kvarteret eller vålla olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Följande ändringsplaner EDP 168 och EDP 179 blir helt upphävda:

Ändringplan EDP 168 tillhörande detaljplanen PL 92 (byggnadsplan), som vann laga kraft den 17 maj 2002 upphävs i sin helhet. Därmed upphävs följande planbestämmelse:

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus icke uppta större sammanlagd våningsyta än 130 m² varav högst 100 m² i huvudbyggnad och högst 30 m² i uthusbyggnad. I uthus får bostadsrum om 10 m² inredas.

Ändringsplan EDP 179 tillhörande detaljplanen PL 92, som vann laga kraft den 17 maj 2005 upphävs i sin helhet. Därmed upphävs följande planbestämmelser:

Inom med II betecknat område får ny byggnad uppföras utan hinder av gällande planbestämmelse om bruttoarea/våningsyta. Vind får inte inredas.

Carport om 35 m² bruttoarea får uppföras utöver tillåten byggrätt för uthusbyggnad.

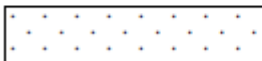
Förändringar till detaljplan PL 92

Ändring av detaljplanen PL 92 innebär att den gällande detaljplanen (underliggande plan) fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser. Tilläggen ska därför läsas parallellt med den gällande detaljplanen, PL 92.

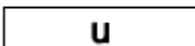
Förslag till nya planbestämmelser**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

E Teknisk anläggning för transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK***Begränsning av markens utnyttjande***

 Byggnad får inte uppföras

Bestämmelser med markreservat

 Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

d₁ Minsta storlek på fastighet är 1500 m².

Utnyttjandegrad / byggnadsarea

 Största byggnadsarea i m²

På fastighet som omfattar med BF betecknat område får en huvudbyggnad och två komplementbyggnader (uthus) uppföras.

e₁ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 m² och största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 70 m².

e₂ Om storlek på fastighet är mindre än 1500 m² är största byggnadsarea för huvudbyggnad 100 m² och största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader 30 m².

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad skall placeras minst fyra (4) meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnad skall placeras minst två (2) meter från fastighetsgräns och minst sex (6) meter från fastighetsgräns mot lokalgata/väg.

Huvudbyggnad får uppföras i två våningar (II) och komplementbyggnad (uthus) i en våning (I).

Huvudbyggnads byggnadshöjd får vara högst sju och en halv (7,5) meter. Om byggnad uppförs i två våningar får vind inte inredas.

Komplementbyggnads byggnadshöjd får vara högst fyra (4,0) meter.

VARSAMHET

Nya byggnader och ändring av befintliga byggnader ska ha en diskret färgsättning och lämpligt fasadmaterial som harmoniserar med omgivande natur och kultur.

Högre byggnader ska utformas så att de inte blir framträdande i landskapet.

BYGGNADSTEKNIK

Huvudbyggnad och komplementbyggnader ska utformas och utföras så att de klarar ett högsta vattenstånd om 2,7 meter respektive 1,5 meter över Mälarens medelvattenstånd utan att de tar väsentlig skada.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bestämmelser med markreservat

u Marken ska var tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från den dag när förändringarna till detaljplanen PL 92 vinner laga kraft.

5. KONSEKVENSER

Behovsbedömning för MKB

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska en miljöbedömning av planen göras om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § MB. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § MB och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § MB och 4 kap. 34 § PBL kopplad till planen är inte nödvändig.

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten fastställs med stöd av 5 kap. MB samt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter HVMFS 2013:19 och HVMFS 2015:4.

Miljö kvalitetsnormerna är en del av EU:s vattenförvaltning och ett verktyg för att ställa krav på vattnets kvalitet. Information om vattenförekomsternas klassning återfinns i webbportalen Vatteninformationssystem Sverige, VISS.

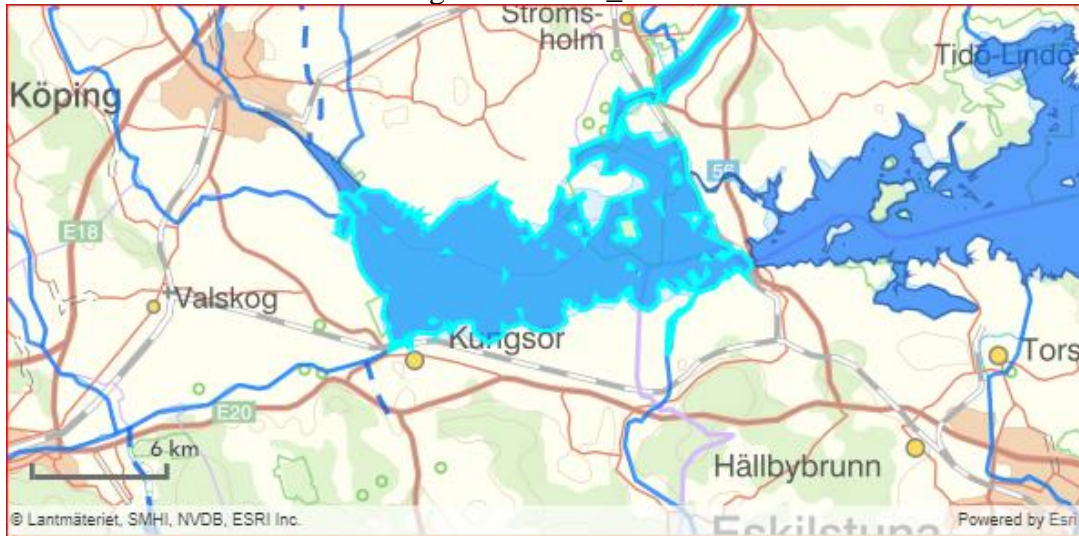
Normerna för vatten beskriver vilken vattenkvalité en viss vattenförekomst ska ha vid viss tidpunkt. Huvudregel är att alla vattenförekomsterna ska uppnå god status eller potential före 2021 samt att ingen vattenförekomsts status får försämrats. Den ska istället förbättras eller bevaras. Miljö kvalitetsnormer klassas inom två områden för vattenförekomster, ekologisk status och kemisk status.

Kungsörsåsen utgör dricksvattentäkt för Kungsörs tätort. Tillgången till vatten är av god kvalitativ status och av god kemisk grundvattenstatus.

Planområdet ingår i avrinningsområden för ytvattenförekomster mellan Mälaren och Galten. Den vattenförekomst som berörs av detaljplanen är WA54241959 Arbogaån: mellan Galten/Mälaren och mynningen till Lillån som mynnar i WA5441959 Mälaren – Galten. Vattenförekomsterna har problem med övergödning och miljögifter. Den grundvattenförekomst som berörs av detaljplanen är WA24973397 Köpingsåsen: Kungsör – Hed.

Mälaren-Galten

Vattenförekomst under förändring / VISS EU_CD: SE659356-152200



Statusklassning	
- Ekologisk status	Måttlig
- Kemisk status	Uppnår ej god
- Tillkomst/härkomst	Naturlig

Ett avrinningsområde är det område från vilket vatten från regn och snö rinner till specifik havsbassäng, sjö eller vattendrag. Det som sker i avrinningsområdet i form av utsläpp eller liknande avgör vilka förhållanden det är i vattenmiljön.

ÖP:n lyfter fram att kommunens alla vattendrag ska ha god kemisk och ekologisk status. Kommunens sjöar ska skyddas mot förorenat dagvatten.

Exploateringen får inte leda till att vattenkvalitén för någon vattenförekomst försämras. Genomsläppliga och bevuxna markytor är därför viktiga för att förebygga dagvattenavrinning och förorenings spridning till yt- och grundvatten.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för luft regleras enligt Luftkvalitetsförordningen som syftar till att skydda människors hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormerna för luft reglerar idag tillåtna halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveloxid, bly småpartiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bensapyren. De flesta miljökvalitetsnormerna för luft uppnås i de flesta fall, bland annat på grund av renare förbränningsmotorer och användning av renare bränslen. Det största problemet vid trafikerade vägar är fortfarande högre halter av kvävedioxid och småpartiklar.

Kungsörs kommun ansvarar för att kontrollera att miljökvalitetsnormerna uppfylls och har för mätningar av luftkvalité valt att samarbeta inom Västmanlands luftvårdsförbund. Tillverkningsindustri och tät trafik är ringa i kommunen varför

risken för att planens genomförande påverkar miljökvalitetsnormerna för luft bedöms som liten.

Landskap

Jägaråsen är ianspråkstagen för bostadsbebyggelse. Området gränsar i norr mot allmän platsmark som är park eller plantering och i söder mot naturreservat. Planens genomförande förväntas inte påverka landskapet nämnvärt. Den planerade bebyggelsen ska anpassas till omgivningen genom färgsättning, materialval och utformning samt grönska.

Mälaren med öar och strandområden är med hänsyn till natur- och kulturvärden av ett riksintresse. De samlade värdena natur och kulturvärden som vid bedömning av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön får därför inte påtagligt skadas.

Bebyggelse

Bebyggelsen är varierande på olika fastigheter inom Jägaråsen. Den nu gällande detaljplanen PL 92 (byggnadsplan) och ändringsplanerna EDP 168 och EDP 179 har möjliggjort uppförande av olika stora byggnader i en till två våningar. Den ändrade detaljplanen PL 92 ger möjlighet till utökad byggrätt för tillkommande byggnader på befintliga fastigheter och på nya fastigheter som kan uppstå genom fastighetsdelning. Förutsättningarna för utökad byggrätt skiljer sig åt för olika fastigheter på Jägaråsen. Några fastigheter är betydligt mindre än den nu gällande detaljplanens PL 92 planbestämmelse om fastighetsstorlek på 1500 kvadratmeter medger. För att exploateringen på mindre fastigheter inte ska bli alltför tätt med stora byggnader görs en begränsning av byggrätt.

Befintlig bebyggelse och fastighetens storlek m.m. avgör hur man kan bygga nytt och/eller till på fastigheten. Planens genomförande förväntas ge gynnsammare möjligheter att bo permanent i sjö- och naturnära läge vid Mälaren och tämligen nära till Kungsörs tätort.

Mälarens strandområden är av riksintresse med hänsyn till samlade natur- och kulturvärden. Därför är det viktigt att ny bebyggelse och förändringar av befintlig bebyggelse planeras och utformas samt utförs med största varsamhet så att de samlade natur- och kulturvärdena inte skadas eller förstörs.

På grund av antagen höjning av Mälarens nivå och översvämningsrisk innehåller den ändrade planen en bestämmelse om lägsta nivå för grundläggning av byggnader.

Planen PL 92 innehöll en gammal bestämmelse från byggnadsstadgan § 98 vilken avser byggnadernas placering i förhållande till grannes fastighetsgräns. Denna bestämmelse ersätts i denna ändrade plan med en tydligare bestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst två meter från fastighetsgräns samt minst sex meter från fastighetsgräns mot lokalgata/väg.

Den ändrade planen innebär sannolikt att området succesivt omvandlas genom att hus byggs till eller rivs och ersätts med nya större byggnader. På nya fastigheter

kan från början uppföras betydligt större hus än de befintliga äldre byggnaderna på området. Befintlig och ny grönska med träd och buskar är viktig för att bevara karaktären av lummighet med hus i natur på Jägaråsen.

Väg och trafik

Jägaråsens Vägsamfällighet är ägare och enskild huvudman för området för vägmark med park eller plantering som utgör allmän plats enligt den nu gällande detaljplanen PL 92 (blad 1). Jägaråsens Vägsamfällighet är väghållare för Jägaråsvägen. Den ska vara framkomlig och standard för mer boendetrafik och körningar samt för räddningsingripanden på området. Väghållaren ansvarar för att Jägaråsvägen håller god bärighet för räddningsfordon till området.

Hälsa och säkerhet

Under uppförande av nya byggnader och ändring av befintlig bebyggelse kan byggnation medföra störningar som buller och utsläpp till luft från arbetsmaskiner. Framkomligheten på Jägaråsvägen kan under byggtiden bli något sämre.

6. GENOMFÖRANDE

Genomförande

De åtgärder som föranleds av förändringarna av den gällande detaljplanen PL 92 (byggnadsplan) genomförs av berörda fastighetsägare på området Jägaråsen.

Tidsplan

Beslut om planarbete:	juni 2011
Samråd:	våren 2018
Granskning:	vinter 2019-2020
Antagande:	våren 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden har utgått för den nu gällande detaljplanen PL 92 samt ändringsplanerna EDP 168 och EDP 179. Genomförandetiden är tio (10) år från den dag när förändringar till detaljplanen PL 92 vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kungsörs kommun ansvarar för upprättande av förändringar till detaljplanen PL 92. Huvudmännen för respektive ledningar ansvarar för eventuella ledningsdragningar och flytt av dessa.

Planekonomi

Kungsörs kommun bekostar planarbete för ändringarna av planen PL 92.

Huvudmannaskap

Jägaråsens Vägsamfällighet är enskild huvudman för allmän plats, som omfattar samfällt markområde med vägmark/park eller plantering med norra udden. Områdets ändamål är Väg. Huvudmannen svarar för vägens framkomlighet för mer boendetrafik och olika körningar samt att eventuella förbättringsåtgärder görs för enligt godtagbar standard. Huvudmannen bekostar standardhöjande åtgärder.

Fastighetsfrågor

Fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas inom området för att lösa frågor om rättning, markåtkomst, ledningsrätt m.m. kommer lantmäterimyndigheten att hantera på uppdrag om att någon ansöker om lantmäteriförrättning efter detaljplanens antagande. Huvudmannen för ledningar för allmännyttiga ändamål svarar för att teckna ledningsrätt.

Bygglov

Förutsättningar för bebyggelse skiljer sig åt för olika fastigheter på Jägaråsen. Befintlig bebyggelse och storlek på fastighet m.m. avgör hur man kan bygga nytt och/eller till på fastigheten. För att kunna ge svar hur mycket man kan bygga på varje enskild fastighet, måste det finnas ett förslag varav det framgår vad man vill bygga och vilken bebyggelse som redan finns där. Myndigheten för bygglov har då möjlighet att göra bedömning av förslaget utifrån den enskilda fastighetens förutsättningar.

Medverkande

Tjänstemän från Kungsörs kommun som medverkat i planarbetet Stig Tördahl, Rune Larsen och Jan Kietzmann

Konsulter som medverkat i planarbetet är Britt Almqvist och Sven Söderlind från Ahlqvist & Almqvist Arkitekter samt Aila Vuorio-Strid från Arkitekt Aila.

7. REFERENSDOKUMENT

- Översiktsplanen för Kungsörs kommun 2014
- Detaljplan PL 92 (byggnadsplan)
- Ändringsplan EDP 168
- Ändringsplan EDP 179
- Mål för energi och klimatfrågor i Kungsörs kommun 2014
- Dagvattenpolicy för Kungsörs kommun antagen av KF 2013
- Boverket: Miljökvalitetsnormer i fysisk planering
- Länsstyrelsen i Västmanlands län (Vattenmyndighet i Norra Östersjöns vattendistrikt) föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i Norra Östersjöns vattendistrikt
- VISS Vatteninformationssystem Sverige

Övrigt:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta med nuvarande fastighetsgränser