

Detaljplan för del av kv. FRODE, Kungsörs kommun, Västmanlands län

EDP 184

## PLANBESKRIVNING

---

### PLANHANDLINGAR

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Särskilt utlåtande
- Fastighetsförteckning

### BAKGRUND OCH SYFTE

Gällande plan för kvarteret Frode redovisar tät bostadsbebyggelse i grupphusform. Planens intentioner har följts avseende radhusbebyggelsen längs Storgatan. Någon efterfrågan på lägenheter i radhus har inte noterats i området sedan bebyggelsen längs Storgatan färdigställts i början av 1990 talet. Efterfrågan på tomter för friliggande enbostadshus föreligger dock.

Avsikten med aktuellt planförslag är bl.a. att möjliggöra fyra friliggande enbostadshus på den obebyggda delen i kvarterets nordöstra del.

### FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Planen bedöms förenlig med 3 och 4 kap Miljöbalken (MB). Gällande miljö kvalitetsnormer enl. 5 kap MB bedöms ej överskridas.

### PLANDATA

Planområdet är beläget nära centrum intill Hagaskolan och Stallmästarhagen. Planområdets areal uppgår till ca 0.75 ha.

I planen, som omfattar kv. Frodes östra del, ingår fastigheterna Frode 10,11 och 12 som ägs av kommunen, Frode 8 som ägs av ByggTeam i Kungsör AB samt några mindre delar av Frode 9 som ägs av Medo Service AB. I planområdet ingår även samfällighetslotten Frode S:1. Delägare i samfälligheten är samtliga fastigheter i kvarteret. Trädgårdsgatan, belägen norr om kvarteret, intas även i planen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1982-06-15. Gällande plan anger bl.a. som ovan nämnts radhusbebyggelse grupperad kring ett samfällt område avsett för gemensam lekplats i kvarterets mitt. Vidare redovisas parkeringsområden. Genom området leder u-områden för fjärrvärmeledningar. Planen saknar genomförandetid.

Angränsande detaljplaner är fastställda 1949-09-16, 1974-07-29 samt 1965-06-15.

### Kommunala beslut i övrigt

Plankommittén har 2007-09-10 beslutat att fullfölja pågående planarbete med utgångspunkt från tidigare redovisad skiss.

Planen bedöms kunna handläggas med s.k. enkelt planförfarande. Särskilt planprogram erfordras ej.

## PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

### Nuvarande markanvändning

Planområdet sluttar svagt åt nordost. Den centrala delen har tidigare varit bebyggd med ett bostadshus samt senare under en begränsad tid med en barnstuga. I området finns ett rikligt bestånd av lövträd.

På den gamla bostadstomten en finns en övertäckt jordkällare.

Frode 8 är bebyggd med ett hyreshus i två våningar från 1940 talet. Byggnaden är bevarad intakt med putsade fasader, valmat tegeltak samt tvåluftsfönster. Den har i bevarandeplanen "Bevara mig väl" betecknats som skyddsvärd. För tillfart och parkering nyttjas områden öster och norr om fastigheten.

I den västra delen av planområdet finns en lekplats och strax norr därom ett par byggnader med lägenhetsförråd tillhörande Frode 9.

Längs Trädgårdsgatan finns fyra p-platser på kommunal mark som nyttjas av hyresgästerna i Frode 9.

### Befintlig bebyggelse mm i grannskapet

Området norr om Trädgårdsgatan är bebyggt med friliggande enbostadshus. I kvarteret Frodes västra del finns som tidigare nämnts radhusbebyggelse i två våningar. Öster om kvarteret längs Stallmästarhagen går en gång-och cykelväg mot Hagaskolan med låg-och mellanstadium. I anslutning till skolan finns en barnstuga.

## Övrigt

Kända fornlämningar saknas i området.

Översiktlig geoteknisk undersökning inkl. markradonmätning avses framtagas.

## PLANFÖRSLAG

Planen innebär i huvudsak

att fyra tomter för friliggande enbostadshus medges

att tillfarten och parkeringen till Frode 8 löses

att varsamhetsbestämmelser intages för hyreshuset på Frode 8

att det samfällda området för gemensam lekyta minskas något samt

att gränserna för Frode 9 justeras i sin södra resp. norra del.

## Trafik och parkering

En ny gata förelås med anslutning till Trädgårdsgatan. Vändplatsen är dimensionerad för vändning av personbil utan backning. Längs vissa delar av Trädgårdsgatan samt längs gång- och cykelvägen intill Stallmästarhagen föreslås utfartsförbud. Befintlig parkering längs Trädgårdsgatan redovisas på tomtmark avsedd att tillföras Frode 9. Område för parkering redovisas på Frode 8.

## Bostadsbebyggelse

Förslaget innebär att fyra tomter för friliggande enbostadshus tillskapas. Tomternas storlek varierar mellan ca 740 och 925 kvm.

Planen medger bebyggelse i en våning med möjlighet att inreda vind. Taklutningar mellan 22 och 37 grader tillåts.

Mot Trädgårdsgatan redovisas en byggnadsfri zon om sex meter. Längs den nya gatan föreslås en 4,5 meter bred zon inom vilken carport får uppföras under förutsättning att stolpar placeras minst 1,5 meter och projektionen av tak på marken minst 0,5 meter från gata.

I övrigt gäller att huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter samt garage/carport minst tre meter från gräns mellan tomter.

Största tillåten bruttoarea per tomt är 250 kvm. Härutöver får utan bygglov uppföras skärmtak om max 30 kvm.

För befintligt bostadshus på Frode 8 föreslås en varsamhetsbestämmelse som innebär att ovan angivna karaktärsdrag hos byggnaden avseende fasadputs, valmat tegeltak samt fönstertyper särskilt skall beaktas vid bygglovprövningen.

Önskvärt är även att befintliga ytterdörrar behålls eller ersätts med dörrar i samma utförande.

Längs den östra tomtgränsen redovisas område för buskplantering.

Befintlig vegetation bör så långt möjligt bevaras då träd och buskar är värdefulla för miljön i området.

#### Lekytor

Den gemensamma lekytan i områdets sydvästra del är avsedd för samtliga fastigheter i kvarteret. Byggrätt för lekstuga o.dyl. tillskapas i planen.

#### Sophantering

För gemensam sophantering avseende de fyra nya tomterna redovisas ett mindre område för sophus intill parkeringen vid Trädgårdsgatan.

#### Teknisk försörjning

Området kan fjärrvärmeförsörjas via befintlig ledning i kvarteret. U-områden redovisas i planområdets södra del för befintlig fjärrvärmeledning som försörjer Frode 8 samt för försörjning av föreslagna nya tomter. Ledningsrätt erfordras i u-områden samt i den nya gatan.

VA försörjningen kan ske från befintliga ledningar i Trädgårdsgatan och från ledningar längs gång- och cykelvägen öster om planområdet.

Noteras förekomst av elkablar i marken vid den planerade infarten och i andra delar av området. Innan arbetet påbörjas skall kabelvisning beställas.

#### MILJÖBEDÖMNING

Planen bedöms ej få någon negativ påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning, som krävs vid betydande miljöpåverkan, erfordras ej.

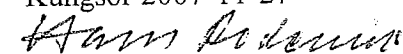
#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Beträffande organisatoriska och fastighetsrättsliga frågor hänvisas till genomförande-beskrivningen.

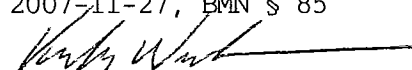
#### MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planen har framtagits i samråd med tekniska kontoret samt berörda markägare.

Kungsör 2007-11-27

  
Hans Rodenius  
Stadsarkitekt

Antagen av Bygg- och miljönämnden  
2007-11-27, BMN § 85

  
Kenthe Wretman  
Bygg- och miljönämndens sekr.

Beslutet har vunnit laga kraft 2007-12-27

## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av kv. FRODE, Kungsörs kommun, Västmanlands län EDP 184

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Tidsplan och genomförandetid

Planen som avses handläggas med s.k. enkelt planförfarande bedöms kunna antas av Bygg- och miljönämnden före årsskiftet 2007-2008.

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Underlag för fastighetsbildning avseende de nya tomterna redovisas på illustrationen på plankartan. Av illustrationen framgår även bl.a. att Frode 9 utökas i sin nordöstra del samt minskas med två mindre områden i sin södra resp. sydöstra del. Erforderliga markbyten förutsätts ske med stöd av överenskommelser mellan parterna.

I samband med fastighetsbildningen avses befintlig samfällighet ombildas med justering av andelsfördelning. Samtliga fastigheter i kvarteret blir delägare i samfälligheten som är avsedd för lekplats. Princip för delaktighet i lekplatsen och kostnader för ev. utbyggnad av lekplatsen föreslås vara en andel per lägenhet. Förutsättningar för bildande av en gemensamhetsanläggning tillskapas i planen.

För sophantering vid Trädgårdsgatan förutsätts bildande av gemensamhetsanläggning. Ersättning för uppförande av sophus i kommunal regi tas ut i samband med tomtförsäljningen.

I samband med fastighetsbildningen tryggas och justeras ledningsrätt för fjärrvärmeledningar till förmån för MälarEnergi Värme i Kungsör AB. Ledningsrätten säkerställs i redovisade u-områden samt i den nya lokalgatan fram till resp. fastighet.


Kommunen ansöker och svarar för kostnaderna för erforderliga förrättningsåtgärder.

Iordningställande av parkering och buskplanteringar på Frode 8 ombesörjes av fastighetsägaren.

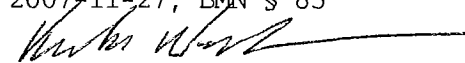
#### MEDVERKANDE I PLANARBETET

Genomförandebeskrivningen har framtagits i samråd med tekniska kontoret och Lantmäteriet.

Kungsör 2007-11-27

  
Hans Rodenius  
Stadsarkitekt

Antagen av Bygg- och miljönämnden  
2007-11-27, BMN § 85

  
Kenthe Wretman  
Bygg- och miljönämndens sekr.

Beslutet har vunnit laga kraft 2007-12-27

## SÄRSKILT UTLÅTANDE

Planförslaget har handlagts med s.k. enkelt planförfarande. Tillfälle till samråd har beretts enligt 5 kap 20 och 28 §§ Plan- och bygglagen. Planen har för yttrande tillställts remissinstanser och fastighetsägare enl. utsändningslista och förteckning. Även hyresgäster har beretts tillfälle att ta del av förslaget.

Planförslaget har redovisats på **Kommunstyrelsens plankommitté** 2007-09-10.

Med anledning av samrådet har fem skrivelser inkommit. Skrivelserna sammanfattas och kommenteras nedan.

**Länsstyrelsen** (2007-11-08), **Telia Sonera** (2007-11-05) samt **Kommunstyrelsen** (2007-11-12) har lämnat förslaget utan erinran.

**VafabMiljö** (2007-11-15) ställer sig positiv till föreslagen lösning med gemensamt soprum.

**MälarEnergi** (2007-11-13) påtalar att befintliga kablar mm vid den planerade infarten och i andra delar av området måste beaktas. Innan arbetet påbörjas ska kabelvisning beställas.

Kommentarer Planbeskrivningen har kompletterats


**Lantmäteriet** (2007-10-30) önskar vissa förtydliganden och tillägg i genomförandebeskrivningen avseende markbyten, principer för delaktighet i den gemensamma lekplatsen, ledningsrätt för fjärrvärmeledningar i den nya lokalgatan samt ansvarstagandet för ansökan och kostnader för erforderliga förrättningsåtgärder.

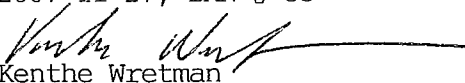
Kommentarer Genomförandebeskrivningen har kompletterats i samråd med lantmäteriet.

**Kultur- och fritidsnämnden** (2007-10-23) framhåller det önskvärda i att behålla den fullt uppvuxna vegetationen så långt det går då träd- och busknivåerna utgör ett miljöskapande element i helheten på platsen. Vidare bör varsamhetsbestämmelserna gällande Frode 8 utformas så att dörrar, fönstertyper samt putskulör behålls. Vid behov av utbyte, utföras lika förlagan.

Kommentarer I samråd med kultur- och fritidschefen har vissa kompletteringar intagits i planbeskrivningen.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås att Bygg- och miljönämnden godkänner planförslaget efter justeringar samt antager planen.

Kungsör 2007-11-27  
  
Hans Rodenius  
Stadsarkitekt

Antagen av Bygg- och miljönämnden  
2007-11-27, BMN § 85  
  
Kenthe Wretman  
Bygg- och miljönämndens sekr.