Kungsörs kommun

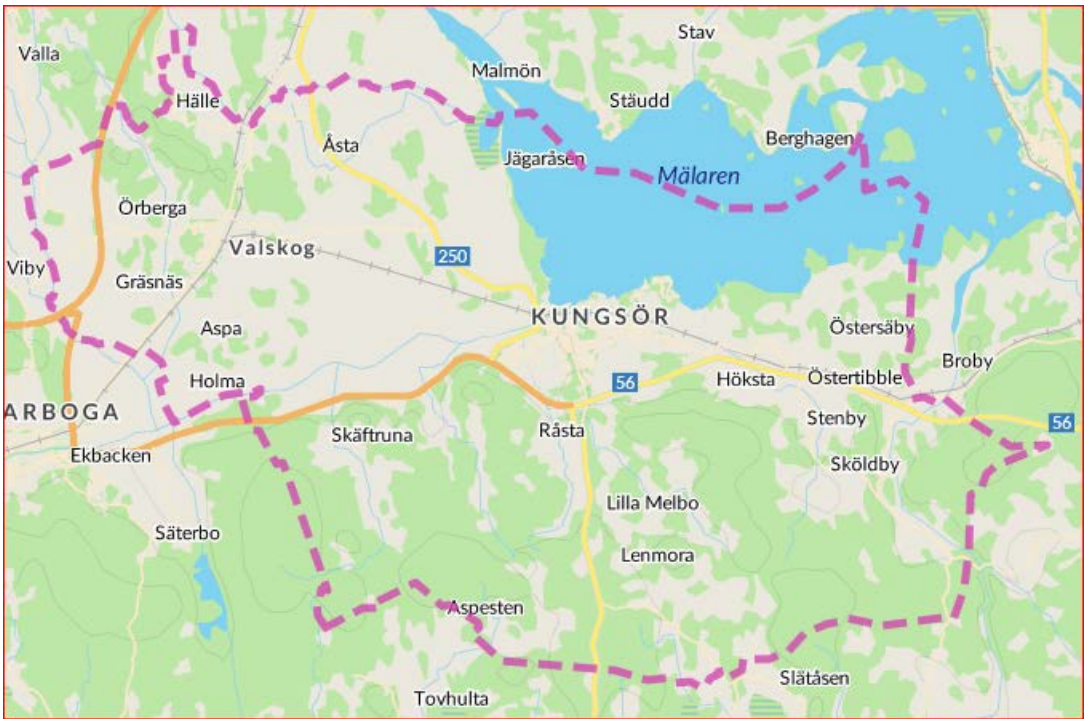
AHLQVIST & ALMQVIST ARKITEKTER

Granskningshandling

Ändring av detaljplan PL 92 för Jägaråsen, Kungsörs kommun, Västmanlands län

Ändringar till plan- och genomförandebeskrivning

(Läses ihop med byggnadsplanebeskrivningen PL 92 med byggnadsplanebestämmelser)



Reviderad: 2019-12- 06
Upprättad: 2018-04-23

Kungsörs kommun
Drottninggatan 34
S-736 85 Kungsör
Tel: +46 227 60 00 00
info@kungsor.se
www.kungsor.se

Ahlqvist & Almqvist arkitekter

Peter Myndes Backe 12
S-118 46 Stockholm
Tel: +46 8 556 96 880
mail@ahlqvist-almqvist.se
www.ahlqvist-almqvist.se

Innehåll

1. VAD ÄR ENDETALJPLAN?
2. INLEDNING
3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
4. PLANFÖRSLAGET
5. KONSEKVENSER
6. GENOMFÖRANDE
7. REFERENSDOKUMENT

Kungsörs kommun
Drottninggatan 34
S-736 85 Kungsör
Tel: +46 227 60 00 00
info@kungsor.se
www.kungsor.se

Ahlqvist & Almqvist arkitekter

Peter Myndes Backe 12
S-118 46 Stockholm
Tel: +46 8 556 96 880
mail@ahlqvist-almqvist.se
www.ahlqvist-almqvist.se

1. VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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 bygglovsprövningar. 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.

Standardförande: 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 samrådstiden 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, 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 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 vad gäller 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 kan efter att fallet fått prövningstillstånd 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 översikstkarta med nuvarande fastigheter (tre blad)
- Planbeskrivning med planbestämmelser tillförande PL 92 (byggnadsplan)
- Detta tillägg till plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanens syfte och huvuddrag
Ändringen av planen innebär att den 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 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. 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 byggrätterna som den gällande detaljplanen PL 92 (byggnadsplan) samt ändrings-planerna EDP 168 och EDP 179 medger 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. Största delen av fastigheterna ägs av enskilda tomtägare, vilka är sammanslutna i Jägaråsens egnahemsförening. I den södra delen av området finns det en allmän badplats, som Kungsörs kommun äger. Naturområde finns på 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 är beläget vid Mälarens västra del vid Galten i norra delen av Kungsör. Planområdet omfattar enskilt ägda fastigheter vars ägare är sammanslutna i Jägaråsens egnahemsförening. Planområdet omfattar även vattenområde och allmän

badplats samt naturområde. Området är sammanlagt ca 31 hektar varav landområde ca 15 hektar och vattenområde ca 16 hektar.
Ändringar görs inom den ursprungliga detaljplanens (byggnadsplan PL 92) byggnadsplanegräns (planområdesgräns enligt PBL) och planändringen berör endast områden för boende (B).

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 förmodligen det bästa sättet att locka nya invånare till kommunen. Att planera för detta är därför en av de viktigaste målsättningarna i översikstplanen.

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 översikstplanen. 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.

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 områden 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 miljökvalitet 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 miljökvalitetsnormer i kap. 5 MB. Se vidare under ”Miljökonsekvenser”.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markägoförhållanden
Marken inom Jägaråsen är i enskild och samfälld samt kommunal ägo.

Befintlig bebyggelse
Fastigheterna inom Jägaråsen är helt anspråkstagna för bostadsändamål med bebyggelse av friliggande hus, permanent- och fritidshus, med begränsade byggrätter. Ingen ändring görs av markanvändningen.

Väg och trafik
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. Vägområdet utgör allmän platsmark enligt den gällande detaljplanen PL 92. Jägaråsvägen är tämligen smal, varför olika trafikanter får samsas om vägutrymmet.
Vid länsvägen stannar buss som körs mellan Kungsör och Köping.

Fornlämningar
Enligt Riksantikvarieämbetets fornsök (www.raa.se) finns inga kända fornlämningar inom Jägaråsen. 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.

Geotekniska förhållanden
Marken inom planområdet är belägen på marknivåer + 1 och + 11 meter där de största höjdvariationerna finns i planområdets mittdel. Merparten av kvartersmarken 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 huvud-byggnad som ligger lägre än 1,5 meter över Mälarens nuvarande vattenstånd. Om ansökan om lov avser komplementbyggnad är nivån 1,0 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

Värme
Uppvärmning av byggnader på fastigheterna sker enskilt.

El
Mälarenergi Elnät AB ombesörjer 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

Upphävande av planbestämmelser till detaljplan PL 92 (byggnadsplan)

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

Följande planbestämmelser i detaljplan PL 92 föreslås bli upphävda:

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS / PL 92
Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 4 TOMTPLATSSTORLEK / PL 92
Mom 2: Tomt med våningsyta större än 150 m^2 får ej givas mindre areal än 2500 m^2.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFATTNING / PL 92
Mom 1: På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och två uthus uppföras.

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

Mom 3: På tomtplats vars yta överstiger 2500 m^2 får utöver vad sägs i planen uppföras ytterligare en huvudbyggnad med högst 50 m^2 våningsyta.

§ 6 VÅNINGSANTAL / 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 föreslås bli 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 m^2 varav högst 100 m^2 i huvudbyggnad och högst 30 m^2 i uthusbyggnad. I uthus får bostadsrum om 10 m^2 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 m^2 bruttoarea får uppföras utöver tillåten byggrätt för uthusbyggnad.

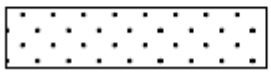
Förändingar till detaljplan PL 92

Ändring av detaljplan 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:

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande


Byggnad får inte uppföras

Utnyttjandegrad

e_2 Största byggnadsarea i m²

På tomtplats som omfattar med BF betecknat område får en huvudbyggnad och två komplementbyggnader (uthus) uppföras. Huvudbyggnadens byggnadsareal får vara högst 230 m^2 och komplementbyggnaders sammanlagda byggnadsareal högst 70 m^2.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad skall placeras minst fyra (4) meter från tomtgräns.
Komplementbyggnad skall placeras minst två (2) meter från tomtgräns och minst sex (6) meter från tomtgräns 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.

BYGGNADSTEKNIK

Huvudbyggnad och komplementbyggnader ska utformas och utföras så att de klarar ett högsta vattenstånd om 1,5 meter respektive 1,0 meter över Mälarens medel-vattenstånd utan att de tar väsentlig skada.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från den dag när förändringar 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

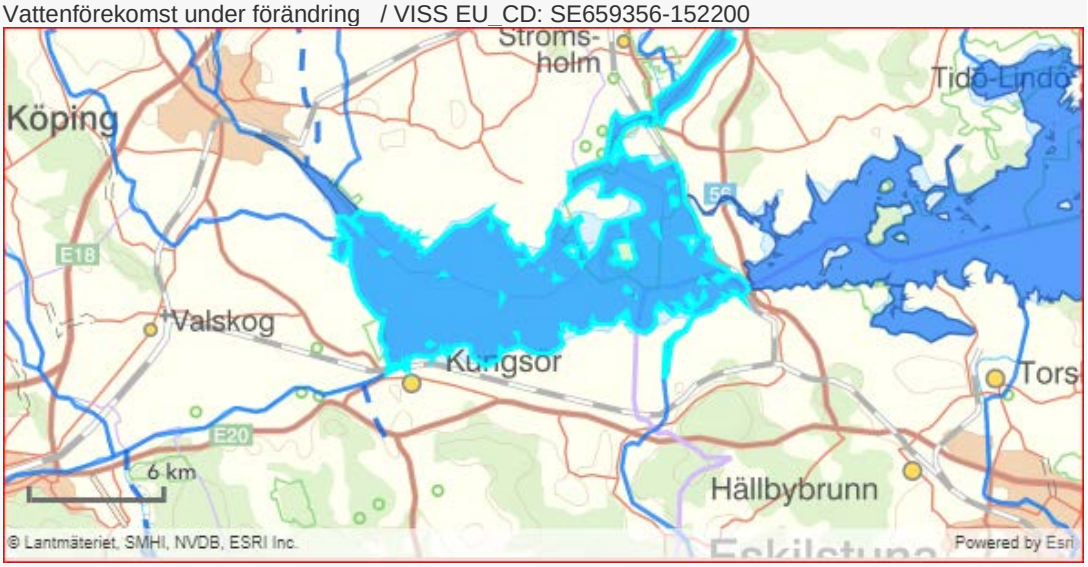
Miljökvalitetsnormer för vatten
Miljökvalitetsnormer för vatten fastställs med stöd av 5 kap. MB samt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter HVMFS 2013:19 och HVMFS 2015:4. Miljökvalitétsnormerna är en del av EU:s vattenförvaltning och ett verktyg för att ställa krav på vattnets kvalité. Information om vattenförekomsternas klassning återfinns i webbportalen Vatteninformationssystem Sverige, VISS.

Normerna för vatten beskriver vilken vattenkvalitet 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 försämras. Den ska istället förbättras eller bevaras. Miljökvalitetsnormer 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 vattenkvaliteten för någon vattenförekomst försämras. Genomsläppliga och bevuxna markytor är därför viktiga för att förebygga dagvattenavrinning och föroreningsspridning till yt- och grundvatten.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för luft regleras enligt Luftkvalitétsförordningen 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 miljökvalitétsnormerna 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
Planens genomförande förväntas inte påverka landskapet nämnvärt. Den planerade bebyggelsen ska anpassas till omgivningen genom färgsättning, materialval och utformning samt grönska.

Bebyggelse
Bebyggelsen är varierande för 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. Befintlig bebyggelse och tomtstorlek 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.

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 tomtgräns. Denna bestämmelse ersätts i denna ändrade plan med en tydligare bestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från tomtgräns och komplement-byggnad minst två meter från tomtgräns och minst sex meter från tomtgräns 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 tomter kan från början uppföras betydligt större hus än de befintliga äldre byggnaderna på området. Befintlig och ny grönska är viktig för att bevara karaktären av lummighet med hus i natur på Jägaråsen.

Kungsörs kommun
Drottninggatan 34
S-736 85 Kungsör
Tel: +46 227 60 00 00
info@kungsor.se
www.kungsor.se

Ahlqvist & Almqvist arkitekter

Peter Myndes Backe 12
S-118 46 Stockholm
Tel: +46 8 556 96 880
mail@ahlqvist-almqvist.se
www.ahlqvist-almqvist.se

6. GENOMFÖRANDE

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

Tidsplan

Beslut om planarbete:	juni 2011
Samråd:	våren 2018
Antagande:	våren 2020

Genomförandetid
Genomförandetiden har utgått för den 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.

Planekonomi
Kungsörs kommun bekostar planarbete för ändringarna av planen PL 92.

Fastighetsrättsliga frågor
För att göra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning till Lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen prövar Lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överenstämmelse med detaljplanen m.m.

Bygglov
Förutsättningar för bebyggelse skiljer sig åt för olika fastigheter på Jägaråsen. Befintlig bebyggelse och tomtens storlek 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 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 och Jan Kietzmann

Konsulter som medverkat i planarbetet
AHLQVIST & ALMQVIST ARKITEKTER
Britt Almqvist och Sven Söderlind

Aila Vuorio-Strid, 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 läns (Vattenmyndighet i Norra Östersjöns vattendistrikts) föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i Norra Östersjöns vattendistrikt
- VISS Vatteninformationssystem Sverige

Övrigt:

- Fastighetsförteckning
- Översiktkarta med nuvarande fastighetsgränser