



## Innehåll

Sammanfattning .....	3
Om detaljplanen .....	3
Planprocessen.....	3
Planhandlingar .....	4
Planeringsunderlag .....	4
Gällande handlingar.....	4
Detaljplanens syfte .....	4
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Planområde.....	4
Planförslaget.....	5
Motiv till regleringar .....	5
Planeringsförutsättningar .....	6
Översiktsplan .....	6
Planprogram .....	6
Detaljplan.....	6
Områdets karaktär.....	7
Teknisk försörjning .....	7
Störningar, hälsa och säkerhet .....	7
Planändringens konsekvenser .....	8
Omgivningspåverkan .....	8
Detaljplanens genomförande .....	8
Organisatoriska frågor .....	8
Ekonomiska frågor .....	8
Fastighetsrättsliga frågor .....	8
Tidplan .....	9
Medverkande tjänstepersoner .....	9

## Sammanfattning

Syftet med planändringen är att formulera om en planbestämmelse för att möjliggöra att fler bostadslägenheter i form av radhus, kedjehus och parhus byggs inom en och samma fastighet.

Så som bestämmelse e<sub>3</sub> var formulerad i planen som fick laga kraft 2021-11-04 innebar att kvartersmark var tvungen att styckas av i ett flertal mindre fastigheter för att möjliggöra bebyggelse av radhus, parhus eller kedjehus, något som inte var syftet med bestämmelsen.

Genom att ändra formulering av bestämmelse tillåts att fler hus byggs inom en och samma fastighet i form av exempelvis bostadsrätter eller hyresrätter. Ändringen förhindrar inte möjligheten att bilda fastigheter.

## Om detaljplanen

### Planprocessen

Planprocessen är en prövning där ett områdes lämplighet för ett ändamål utreds och där de som berörs av förslaget ges möjlighet till insyn och påverkan. En ändring av en detaljplan kan göras för att anpassa en detaljplan till ändrade behov och förhållanden. En planändring ska vara förenlig med detaljplanens syfte och görs exempelvis för att ändra eller ta bort en bestämmelse.

Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och följer den process som beskrivs enligt bilden nedan



Som huvudregel får detaljplaner inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. En detaljplan får dock ändras under genomförandetiden trots att fastighetsägarna motsätter sig det när ändringen gäller införande av fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap 18 § andra stycket plan- och bygglagen.

Bestämmelser om fastighetsindelning är så centrala för en plans genomförande att de kan införas mot fastighetsägarnas vilja om det behövs för att planen ska kunna genomföras. Den aktuella bestämmelse som är föremål för denna ändring verkar genom sin formulering indirekt som en fastighetsindelningsbestämmelse och försvårar ett genomförande av planen.

Utöver detta är det även möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. Kungsörs kommun är initiativtagare till planändringen samt fastighetsägare till planområdet i sin helhet.

Beslut om planbesked för att omformulera bestämmelse e<sub>3</sub> genom detaljplaneändring fattades av Kommunstyrelsens plankommitté 2023-09-19 § 21.

### Genomförandetid

Planändringen sker inom ramen för gällande genomförandetid vilken löper till 2031-11-04.

### Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

### Läsanvisning

Planbeskrivningen till gällande detaljplan för Runnabäcken 2 (DP209) läses tillsammans med denna ändring av detaljplan.

### Planeringsunderlag

#### Gällande handlingar

##### Översiktsplan

- Översiktsplan för Kungsörs kommun, antagen 8 december 2014 (§ 54)

##### Planprogram

- Planprogram för Kungsörs tätort, antagen 2021-09-13

##### Detaljplan

- Plankarta med bestämmelser 2021-11-04
- Planbeskrivning 2021-11-04
- Grundkarta 2021-02-19
- Fastighetsförteckning 2020-03-11 (uppdaterad 2024-01-05)

### Detaljplanens syfte

Syftet med denna ändring är att ändra en egenskapsbestämmelse om utnyttjandegrad vilken indirekt fungerar som en fastighetsindelingsbestämmelse. Ändringen syftar till att förenkla ett genomförande av planen samt att göra planen mer flexibel.

### Beskrivning av detaljplanen

#### Planområde

Planområdet ligger cirka 800 meter söder om centrala Kungsör. Hela planområdet ligger inom Kungsör 3:1 som ägs av kommunen. Inom planområdet är infrastruktur utbyggd.

Områden inom planen som berörs av ändringar är de områden med egenskapsbestämmelse  $e_3$ .

### Planförslaget

Ändringen innebär att formuleringen av bestämmelse  $e_3$  "Största byggnadsarea per fastighet är 120 kvadratmeter för huvudbyggnad och 60 kvadratmeter för komplementbyggnad" stryks och ersätts med

*"Största byggnadsarea per bostadslägenhet är 120 kvadratmeter för huvudbyggnad. Därutöver får 60 kvadratmeter komplementbyggnad uppföras per bostadslägenhet. Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad."*

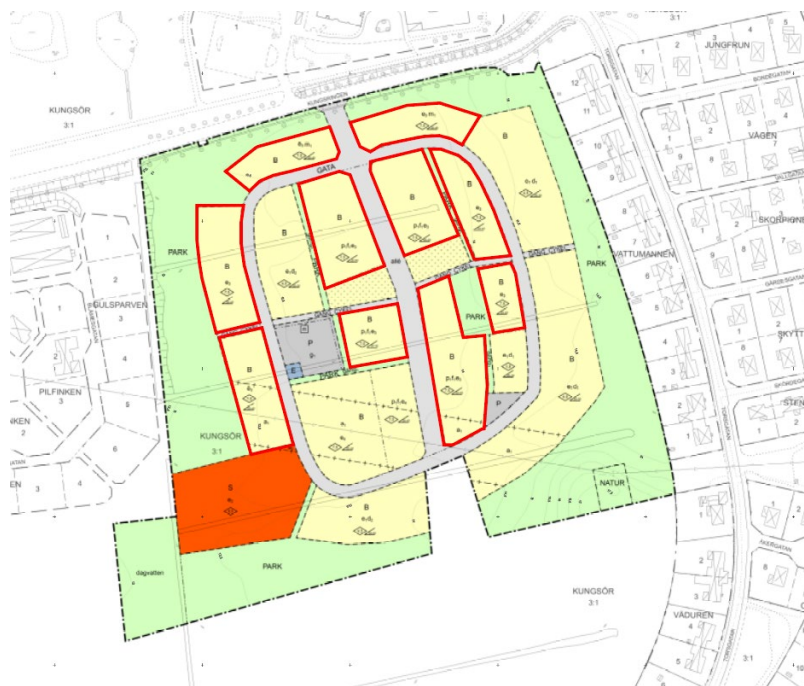
### Motiv till regleringar

Motiv till reglering av ändrad planbestämmelse

Bestämmelse  $e_3$  har formulerats om för att möjliggöra samlad bebyggelse inom en större fastighet.

Den bestämmelse som omformuleras lyder " $e_3$  - Största byggnadsarea per fastighet är 120 kvadratmeter för huvudbyggnad och 60 kvadratmeter för komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1". Bestämmelsens formulering har inneburit ett försvårande av planen då kvarter måste styckas av i mindre fastigheter så att en radhuslänga byggs över flertalet mindre fastigheter.

Ändringen leder till att flera bostadslägenheter utformade som rad-, par- och kedjehus kan byggas inom samma fastighet.



Figur 1 De områden som berörs av ändringen inom röda linjer

## Planeringsförutsättningar

### Översiktsplan

Planändringen, liksom aktuell detaljplan, bedöms förenlig med översiktsplanens allmänna intentioner.

### Planprogram

Som komplement till Kungsörs översiktsplan har ett planprogram för Kungsörs tätort antagits (2021-09-13). I planprogrammet pekas aktuellt område ut för bostadsbebyggelse.



Figur 3 Planprogram för Kungsörs tätort



Figur 2 Kungsörs översiktsplan

### Detaljplan

Gällande detaljplan (DP 209) för Runnabäcken 2 fick laga kraft 2021-11-04. Genomförandetiden löper tio år, till 2031-11-04.

Planens syfte är att:

*"[...] möjliggöra uppförande av cirka 100 nya bostäder och en ny förskola med fyra avdelningar. Planen medger byggnation av bostadsbebyggelse i form av radhus, kedjehus och enbostadshus.*

*Inom planen möjliggörs för park samt utbyggnad av infrastruktur som vägar, belysning och VA-anläggning. Planförslaget innebär också att ett grönstråk skapas i planens södra del som kopplar ihop Karl XIs promenad med Runnabäcken."*

Ändringen ryms inom planens syfte och är förenlig med planens intentioner.





## Planändringens konsekvenser

### Omgivningspåverkan

#### Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Planen bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig, denna bedömning delas med Länsstyrelsen Västmanlands län enligt yttrande daterat 2023-11-01.

#### Buller och luftkvalitet

Den nya bestämmelsen innebär inte någon förändring som kan påverka bullernivåer och bedöms därmed inte påverka omgivningen negativt gällande buller eller luftkvalitet.

#### Estetisk och visuell påverkan

Ändringen möjliggör för att fler bostadslägenheter i form av radhus, kedjehus och parhus byggs inom en och samma fastighet och kommer inte ha någon inverkan på planens estetiska och visuella påverkan.

## Detaljplanens genomförande

### Organisatoriska frågor

Kommunen ansvarar för framtagande av detaljplan och erforderliga avtal för detaljplanens genomförande. Kommunen ansvarar även för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten beslutar i kommande fastighetsbildningsärenden kopplade till detaljplanens genomförande. Byggherre ansvarar för byggnation av respektive byggnad inom kvartersmarken.

### Ekonomiska frågor

Avgifter för anslutning till vatten- och avloppsnätet kommer att tas ut enligt vid tidpunkt gällande taxa. All byggnation inom kvartersmark finansieras av byggherren. Kostnader för fastighetsbildning kommer antingen bekostas av kommunen eller av kommande köpare beroende på hur köpeskillingen regleras i kommande avtal och om mark säljs i avstyckat skick eller som råmark då kommande köpare får stå för lantmäterikostnaden men där försäljningspriset är lägre.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Befintliga förhållanden

Planområdet ligger inom fastigheten Kungsör 3:1 vilken ägs av Kungsörs kommun. En lantmåteriförrättning är initierad hos Lantmäteriet bekostad av Kungsörs kommun.



### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planändringen innebär att det blir möjligt att bygga radhus, kedjehus och/eller parhus inom en fastighet. Det kommer även vara möjligt att i framtiden stycka av till mindre fastigheter. Ytterligare fastighetsregleringar bekostas av sökande.

### Tidplan

Samråd: kvartal 1 2024

Granskning: kvartal 1 2024

Antagande: kvartal 2 2024

Laga kraft: kvartal 2 2024

### Medverkande tjänstepersoner

Kristofer Agdahl, planarkitekt

# Detaljplan (DP 209) för Runnabäcken 2 Kungsörs kommun

## Planbeskrivning



Antagen: 2021-10-11  
Laga kraft: 2021-11-04

## Inledning

### Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive genomförandefrågor (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning

### Bakgrund och syfte

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av cirka 100 nya bostäder och en ny förskola med fyra avdelningar. Planen medger byggnation av bostadsbebyggelse i form av radhus, kedjehus och enbostadshus.

Inom planen möjliggörs för park samt utbyggnad av infrastruktur som vägar, belysning och VA-anläggning. Planförslaget innebär också att ett grönstråk skapas i planens södra del som kopplar ihop Karl XIs promenad med Runnabäcken.

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Planen bedöms inte innebära att några miljökvalitetsnormer överskrids eller vara i konflikt med några riksintressen. Planen bedöms därför vara förenlig med innehållet i ovan nämnda lagrum.

### Förfarande

Detaljplanarbetet påbörjades efter beslut av kommunstyrelsen 2017-11-27 och hanteras enligt PBL 2010:900 i dess lydelse vid detta datum.

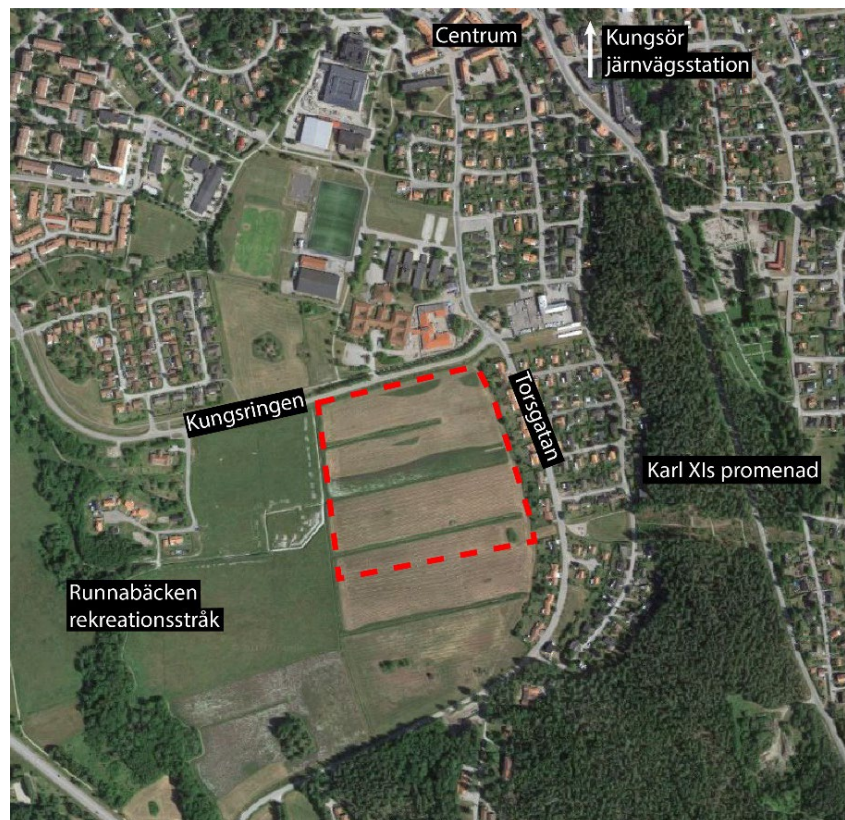
I framtagandet av förslag till ny detaljplan kommer utökat förfarande att tillämpas på grund av att översiktsplanen inte utpekar detaljplaneområdet som utvecklingsområde.



### Plandata

Planområdet ligger cirka 800 meter söder om centrala Kungsör, cirka 1100 meter till busshållplats som trafikerar Köping, Eskilstuna och Arboga. Till järnvägsstationen i Kungsör är det cirka 1,5 km. Planområdet är cirka 10 ha och består av tidigare oexploaterad åkermark med lerjord. Hela planområdet ligger inom Kungsör 3:1 som ägs av kommunen.

Området avgränsas i norr av Kungsringen och i öster av befintlig parhusbebyggelse längs Torsgatan. På åkermarken i väster uppförs villor och radhus inom detaljplan Runnabäcken 1 som antogs 1990. Söder om planområdet ligger området Ulvesund med bland annat förskola och vuxenutbildning.



Ortofoto med planområdet markerat med röd streckad linje.

### Tidigare ställningstaganden

#### Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresse.

### **Strandskydd**

Område berörs inte av något strandskydd.

### **Översiktsplan för Kungsörs kommun**

Översiktsplan för Kungsörs kommun antogs 8 december 2014 (§ 54). För det nu aktuella planområdet anges inget specifikt i översiktsplanen. Området ligger inom Kungsörs tätort.

Översiktsplanens allmänna målsättning är att behålla och utveckla variationen i bostadsutbudet. Översiktsplanens strategi för bostadsutvecklingen är att ge en nödvändig direkt koppling till de demografiska villkoren. En stor potential är komplettering, förtätning och omvandling i Kungsörs tätort.

Översiktsplanens inriktning är bland annat:

- Vid planläggning ska landskapskvalitéer värderas, samt hänsyn tas till hur ny bebyggelse ser ut från vägar, järnvägen och vattnet, med syftet att successivt utveckla Kungsörs ansikte mot omvärlden.
- Åtgärder med syfte att förbättra ansiktet mot omvärlden ska samordnas med annat långsiktigt förändringsarbete, till exempel med avseende på infarter, bostadsbyggande samt utveckling av verksamheter, besöksnäring och friluftsliv.

Målsättningar för boende

- Att skapa förutsättningar för fler attraktiva bostäder är en av översiktsplanens viktigaste målsättningar. Fler unga vuxna måste lockas att bosätta sig på orten så att befolkning och skattekraft kan öka. Framför allt bedöms sjö- och naturnära boende kunna locka nya kommuninvånare.
- Kungsör ska ha en fungerande bostadsmarknad med ett attraktivt utbud och fungerande flyttkedjor.
- En målsättning är att behålla ett av dagens mest positiva inslag: variationen i bostadsutbudet. Variationen ska vidareutvecklas genom nytillskott på bostadsmarknaden. Målet är att alla grupper ska kunna hitta sin bostad i kommunen.
- Kungsörs kvalitéer med avseende på natur- och kulturmiljöer ska utnyttjas på ett positivt sätt för att skapa attraktiva boendemiljöer. Samtidigt kan förhoppningsvis både centralorten och de mindre orterna och landsbygden utvecklas lokalt.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens allmänna intentioner.

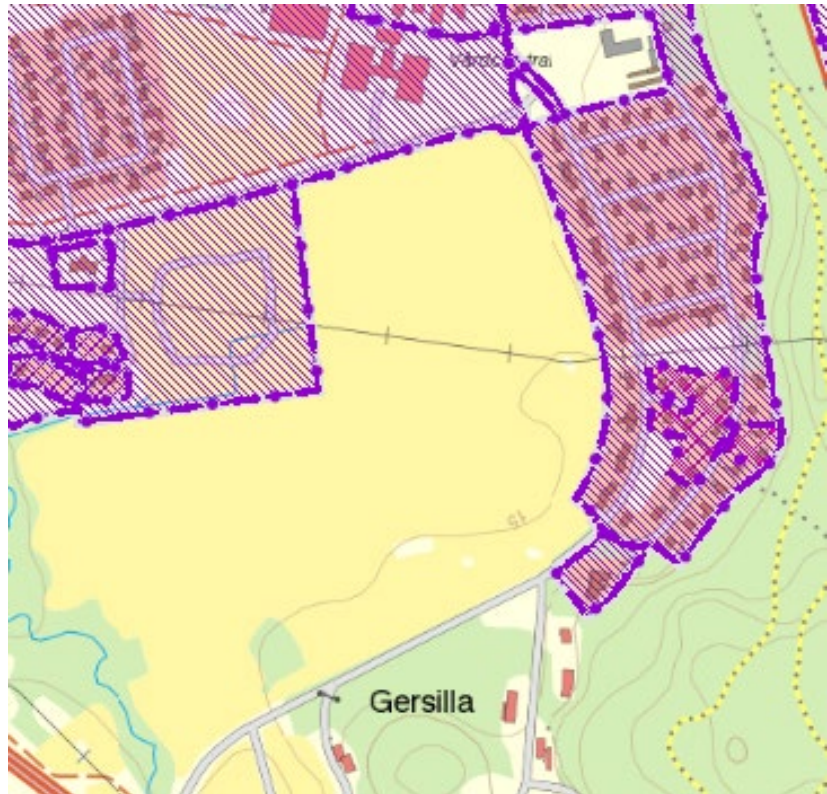


### **Program**

Program för detaljplanen har bedömts inte behövas.

### **Detaljplan**

Planområdet omfattas inte av någon tidigare detaljplan.



*Områden som omfattas av detaljplan. Utdrag ur Länsstyrelsens web-gis.*

### **Beslut om planläggning**

Kommunstyrelsen beslutade 2017-11-27 (§199) att ge ett positivt planbesked i enlighet med ansökan. Plankommitténs projektansvarige fick i uppdrag att ta fram ett förslag till ny detaljplan för område på Söders gårde i Kungsörs kommun. Ny detaljplan bekostas av sökande.

## Förutsättningar

### Terrängförhållanden och markanvändning

Planområdet utgörs av utarrenderad åkermark som inte är i bruk och är i stort sett plant med undantag för några mindre åkerholmar som framträder i landskapet. Öster om bebyggelsen längs Torsgatan höjer sig Köpingsåsen markant.

### Bebyggelse i omgivningarna

Planområdet gränsar i öster mot bostäder längs Torsgatan. Bebyggelsen längs Torsgatan består av parhus från 60-talet i ett plan med sadeltak, fasaderna är klädda i rött tegel. Området runt Torsgatan karaktäriseras av låga enbostadshus i en till två våningar med sadeltak. Här finns även en lekplats.



*Bebyggelse längs Torsgatan. (Ramböll, 2018)*

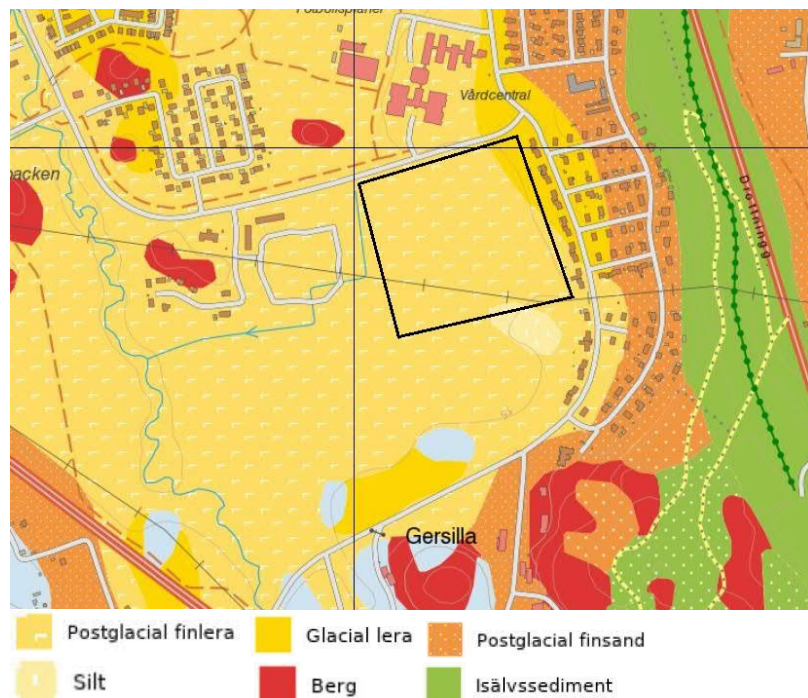
På åkermarken direkt väster om planområdet uppförs Runnabäcken 1 (Runnabäcken DP 139), ett bostadsområde med radhus, kedjehus och fristående hus i upp till två våningar. Inom planen utvecklas också ett parkstråk längs Runnabäcken.



Norr om planområdet ligger äldreboendet Södergården samt Västerskolan och Kung Karls skola. I anslutning till skolorna finns det även en idrottsplats, sporthall och ishall. Här avses även en förskola uppföras.

### Geotekniska frågor

Enligt SGU:s jordartskarta består de ytliga jordlagren i planområdet främst av postglacial finlera.



*Det ungefärliga planområdet markerat med svart linje på SGU:s jordartskarta*

Enligt den geotekniska undersökningen, som har utförts av Tyréns (2018) i samband med detaljplanen, finns lös lera i området vilket kan ge stora sättningar. Därmed behöver byggnation inom området pålas. Geotekniska undersökningar behöver även utföras inför projektering av grundläggning när huslägen, laster och nivåer på lägsta golv är kända. Även djup för påträffad kvicklera ska utredas vidare i ett senare skede. Generellt ökar lermäktighet samt sonderingsdjup från öster till väster.

Området är flackt och varierar enligt undersökningen mellan cirka +13 och +15 (RH 2000). Det föreligger därmed ingen stabilitetsrisk med dagens nivåer. Med avseende på lerans låga skjuvhållfasthet bör nivåerna hållas låga och vid uppfyllnader erfordras ytterligare stabilitetsberäkningar inom området.

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **Naturvärden**

Landskapsbilden karaktäriseras av den stora öppna gräsvidden med skogsbrynets trädråd i bakkant.



*Planområdet sett från Kungsringen. (Ramböll, 2018)*

Öppna och regelbundet störda gräsmarker har stor potential att inhysa en mångfald av arter. Även öppna dagvattenlösningar, som krondiket i västra plangränsen, skapar förutsättningar för ekosystemtjänster. I anslutning till planområdet finns det träd med mistlar. Vid en exploatering är det viktigt att bevara brynzoner, krondiket och gräsremсор för att främja biodiversitet.

I planområdets sydöstra del finns en åkerholme, denna sparas genom att planläggas som naturmark. På åkerholmen växer parkslide, vilken bekämpas innan exploatering börjar.

I öst-västlig riktning över planområdet löper tre mindre diken. Då de är diken i jordbruksmark omfattas de av ett generellt biotopskydd. Planen bedöms vara av stort allmänt intresse då det förser Kungsör med fler bostäder i ett centralt läge. En ansökan om dispens från biotopskyddet har skickats in till Länsstyrelsen.

Det större diket mellan planområdet och Runnabäcken 1 som är under uppbyggnad sparas och kan rustas upp och kompensera för de förlorade värdena i och med igenläggning av de tre mindre diken.

### **Kulturmiljö**

Inom planområdet finns det inte någon utpekad kulturmiljö.

### **Gator och trafik**

Planområdet angörs via Kungsringen som är en huvudgata med låga trafikflöden. Längs Kungsringen finns utbyggda gång-och cykelbanor vidare mot centrala Kungsör.



*Delar av planområdet med Kungsringen i förgrunden. (Ramböll, 2018)*

### **Radon**

Nybyggnation ska utformas på ett sådant sätt att gällande riktvärde inte överskrids.

### **Markföroreningar**

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet enligt WebbGIS, Länsstyrelsen i Västmanlands län.

### **Hydrologiska förhållanden**

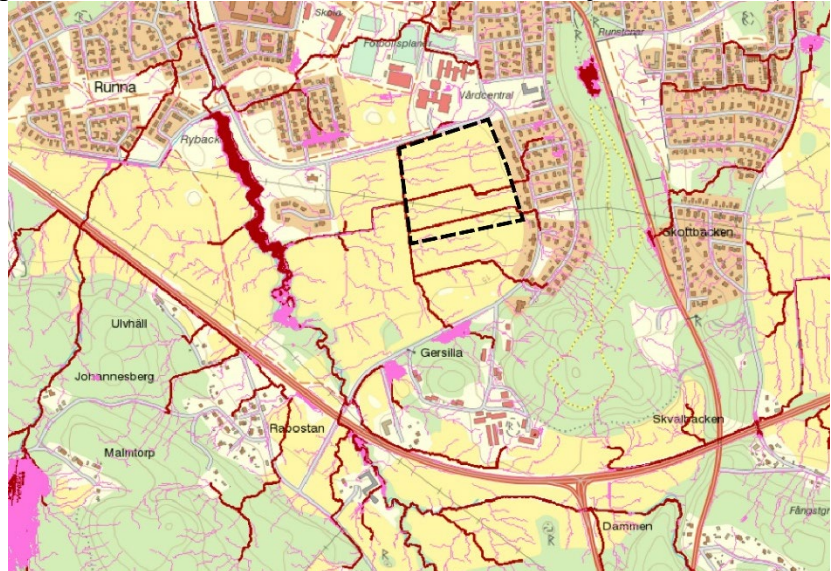
Recipient för dagvatten från området är Mälaren. Vattnet från området rinner via diken och vattendrag och mynnar först ut i Arbogaån. Arbogaån mynnar sedan ut i Mälaren efter cirka en kilometer. Recipienten för dagvattnet har höga naturvärden med förekomst av bland annat öring.

Hela planområdet sluttar svagt åt väster idag. I planområdets västra del finns ett befintligt dike dit vatten från området rinner.



Dagvatten från bostadsområdet öster om planområdet släpps idag ut i planområdet via dagvattenledningar.

SMHIs skyfallskartering anger potentiella flödeslinjer inom planområdet (rosa i kartan är mindre flödeslinjer, röda större).



*Skyfallskartering. Planområdet markerat med svart linje.*

Vid avläsning den 22 oktober 2018 visades att grundvattnets trycknivå ligger på ca +13 och +13,5 vilket motsvarar cirka 1 meter under markytan.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planområdet avrinner västerut mot Runnabäcken, som mynnar i Arbogaån. Planområdet ligger inom vattenförekomsten Mälaren-Galten.

Enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) har Arbogaån och Mälaren-Galten måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

### **Dagvattenstrategi**

Kungsörs kommuns dagvattenpolicy ska styra hur arbetet med dagvatten i kommunen ska ske inom sammanhållnen bebyggelse samt planlagt område. I policyn anges bland annat att:

- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas vid nyplanering, avrinning från en tomt eller markområde bör inte öka efter exploatering.

- Allt dagvatten som har låga eller måttliga föroreningshalter bör infiltreras eller fördröjas.

### **Vatten/avlopp**

Området kopplas till det kommunala vatten- och avloppssystemet vid anslutningspunkter vid Kungsringen.

### **Avfall**

Exakt utformning av avfallshantering bestäms i bygglovs-/projekteringsfas. Kontakt kommer då att tas med kommunalförbundet VafabMiljö för att säkerställa korrekt utformning.

### **Elförsörjning**

Nätsystem för elförsörjning kommer att byggas ut alltefter behov. Centralt i planområdet reserveras mark för transformatorstation.

El- och teleledningarna kan förläggas i den nya gatan.

Strålsäkerhetsmyndighetens allmänna råd (SSMFS 2008:18) om begränsning av allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält ska uppfyllas vid bostäder.

### **Övrig teknisk försörjning**

En 45 kV kraftledning går i dagsläget som luftledning i östvästlig riktning över området. Ledningsägaren Vattenfall Eldistribution AB tar fram projektering för markförläggning, vilket är en förutsättning för bostäderna i närheten av ledningen. Ledningarna förläggs i allmän platsmark park, u-område bedöms därför inte behöva införas. För att byggnation av området ska kunna börja innan markförläggning eller flytt av ledningarna har en administrativ bestämmelse införts för delar av området. Den administrativa bestämmelsen innebär att bygglov för bostadshus inte får ges innan kraftledningarna är markförlagda eller flyttade för delar av plankartan. Bestämmelsen gäller för ett område 20 meter norr och syd om befintlig ledning och grundas på riktlinjer från Vattenfall Eldistribution AB som säger att En ny byggnad intill en luftledning med spänningsnivå över 24 kV, där människor kan antas vistas stadigvarande, bör byggnaden placeras på ett avstånd av minst 20 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.

Området kan kopplas på befintligt fjärrvärmenät, samförläggning med VA eftersträvas.

Området förbereds med tomrör för framtida anslutning till bredbandsnät.

## Planförslag

### Bebyggelse

Planområdet kommer när det är färdigbyggt att innehålla cirka 100 bostäder samt en förskola med upp till fyra avdelningar. Bostäderna föreslås omfatta radhus, kedjehus, parhus och friliggande enbostadshus.

Planförslaget karaktäriseras av småskalig blandad låg bebyggelse inbäddad i grönska. Samtliga bostäder föreslås få trädgårdar eller gemensamma gårdar.

Området får en central huvudgata som angörs via Kungsringen och som löper parallellt med Torsgatan. Huvudgatan förses med en trädallé för att förstärka stråket och för att skapa en lummigare karaktär som samtidigt bryter ner gaturummets skala. De träd som planteras i allén får med fördel vara träd som redan finns i närområdet och är mistelvänliga. Utmed huvudgatan tillåts radhus, parhus samt kedjehus. Huvudbyggnader utmed huvudgatan placeras två meter från gatan och skapar en tydlig rumslighet. Utmed gatan finns utrymme för kantstensparkering.

Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, med grannens medgivande byggas i tomtgräns eller placeras i gräns mot allmän plats Park, Cykel och Gång.







*Referensbilder. Grusgångar som fungerar som gångstråk mellan bebyggelse och allmänna platser där komplementbyggnader är placerade i gräns.  
(Ramboll 2020)*

Eftersom planområdet idag utgörs av åkermark är det av stor vikt att grönska såsom träd och buskar och annan växtlighet planteras. Buskar får med fördel planteras intill fastighetsgräns. För att möta den småskaliga bebyggelsen längs Torsgatan föreslås villabebyggelse i en våning i planens östra och södra del. Samtlig bostadsbebyggelse förses med sadeltak, pyramidtak eller mansardtak. Möjligheten till de olika taktyperna medger en flexibilitet samtidigt som taklandskapet knyter an till omgivande bebyggelse.

Förskolan lokaliserar i planrådets södra del med närhet till både Runnabäckens rekreativstråk och kopplingar mot de större grönområdena i söder och väster. Förskolegårdens storlek bör följa Boverkets rekommendationer om 40 kvm friyta/barn.

Planförslaget möjliggör för att vidareutveckla strukturen med bebyggelse söderut. Tanken är att huvudgatan på sikt ska kunna förlängas och koppla ihop Kungsleden med Torsgatan parallellt med Torsgatan.

### **Grönytor**

Mellan bostadshusen anläggs grusade gångstråk som dels leder fram till en allmän lekpark/park som ligger centralt i området. De grusade gångstråken är tänkta att fungera som genvägar, men

även som en tydlig avgränsning mellan tomterna. Längs gångstråken får komplementbyggnader placeras i gräns till kvartersmarken.

Ett sammanhängande grönastråk föreslås söder om området som knyter samman Karl XI:s promenad och Runnabäcken. Både längs planområdets västra och östra sida kommer grönastråk att bibehållas och utvecklas.

Planförslaget tar hänsyn till krondiket och gräsytor mellan bebyggelse genom att planlägga dessa som parkmark och på så sätt skapa förutsättningar för ekosystemtjänster.

Åkerholmen i planområdets sydvästra hörn sparas och planläggs som "Natur".



*Grönastråk och gångkopplingar i området.*

### **Gator och trafik**

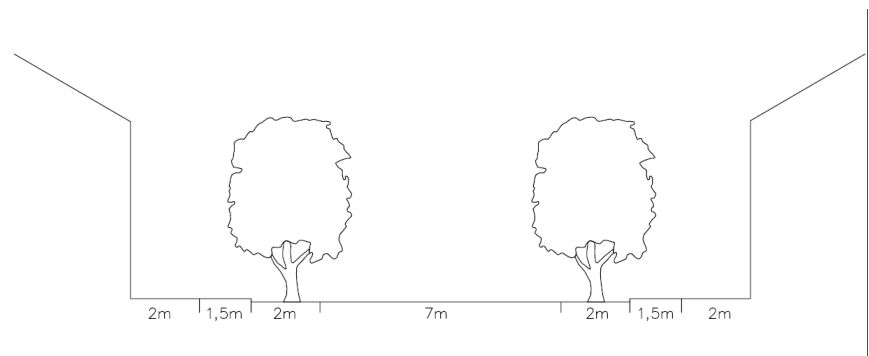
Det nya området angörs från Kungsringen. Inom området anläggs nya lokalgator. Gatan i nordsydlig riktning får karaktär av en huvudgata inom området. Samtliga gator förses med gångbanor på respektive sida. Cykling sker i blandtrafik då hastigheterna föreslås bli låga och trafikflödet är lågt. Området kopplas ihop med intilliggande bostadsområden genom att utveckla gångstråken.

Enligt den bullerutredning som tagits fram (Ramboll 2020) bedöms en exploatering av området generera cirka 500 fordonsrörelser per dygn. Den totala mängden trafik, inklusive

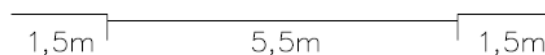
den tillkommande, bedöms inte få nämnvärd effekt på befintligt gatusystem.

Gator är dimensionerade för framkomlighet av räddningsfordon.

Trafiksäkerheten på sträckan av Kungsringen som ansluter till planområdet och den nya förskolan norr om planområdet kommer att ses över i samband med exploatering. En framtida säker passage över Kungsringen bör säkerställas vid exploatering med exempelvis ett upphöjt övergångsställe för att skapa en säker gångpassage.

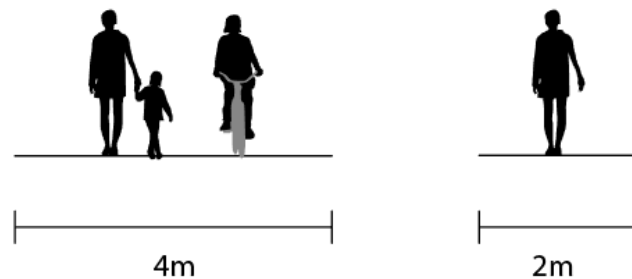


*Möjlig utformning av huvudgatan.*



*Möjlig utformning av lokalgata.*

Genom området löper en gång- och cykelväg i öst-västlig riktning. Denna binder främst samman områdets östliga delar med de västliga och som en bilfri väg, med undantag för en korsning av huvudstråket.



*Möjlig utformning av gång- och cykelväg till vänster samt gångstig till höger.*

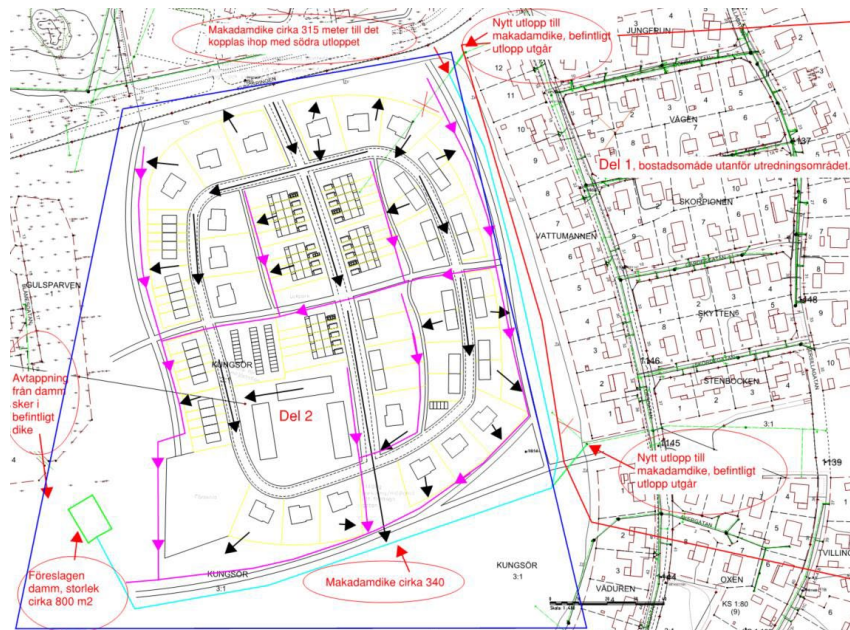
I planområdets centrala del möjliggörs för en gemensam parkeringsyta som föreslås nyttjas som parkering till förskolan och parkering för bostadskvarteret söder om parkering. Utmed huvudgatan tillåts kantstensparkering.

Samtliga bostadsentréer går att angöra inom 25 meter och uppfyller tillgänglighetskraven vad gäller lutningar.

### **Vatten, spillvatten**

I samband med framtagande av detaljplanen har en dagvattenutredning utförts av ÅF (2019). I utredningen har flödesberäkningar gjorts utifrån 20- och 100årsregn med varaktighet på 10 minuter. Hänsyn tas till ökade flöden till följd av klimatförändringarna. ÅF:s dagvattenutredning presenterar dagvattenlösningar utifrån ett platsspecifikt perspektiv och med hänsyn till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Idag sluttar området mot Kungsringen och dagvatten rinner ytledes över åkermarken. Dagvattnet föreslås fortsätta ledas ytledes i form av svackdiken samt i makadamdiken vid ett genomförande av planförslaget. För ytterligare rening och fördröjning föreslås en dagvattendamm anläggas. Dagvattenhanteringen föreslås integreras som ett estetiskt inslag i området, då det ska omhändertas lokalt och avledas ytligt.

I figuren nedan illustreras en systemöversikt över förslagna dagvattenlösningar samt förmodade framtida vattenvägar efter exploatering. Under figuren beskrivs även varje delområde.



Systemöversikt över föreslagna dagvattenlösningar samt förmodade framtida vattenvägar efter exploatering, makadamdike redovisas i turkos färg och svackdiken i rosa.

**Delområde 1:** Det befintliga bostadsområdet, beläget öster om planområdet. Här föreslås ett makadamdike som ska fördröja dagvatten innan det når dagvattenhanteringen i delområde 2.

**Delområde 2:** Planområdet som föreslås höjdsättas så att dagvatten rinner söder- och västerut mot den planerade dagvattenhanteringen. Avvattning ytledes via svackdiken till dagvattenhanteringen. Dagvattenhanteringen tar emot vatten från dikena, fördröjer och renar för att sedan släppa ut vattnet i det befintliga diket (väster om planområdet).

Den exakta dimensioneringen och dragningen kan göras i ett senare skede när den slutgiltiga utformningen av verksamheten är fastställd.

Vid kraftigare regn finns en risk att vattnet inte kan avledas tillräckligt snabbt via dagvattensystemet på fastigheten. Då måste området vara höjdsatt så att vattnet avrinner från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan skador på byggnader.

Ur ett säkerhets- och barnperspektiv är det viktigt att tänka på hur dagvattenanläggningarna utformas. Till exempel bör släntlutningen på dikena ej vara för brant och deras djup bör ej heller vara för stor.

## **Planbestämmelser**

*Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap*

### **GATA** – Gata

Användningen gata inrymmer körbana, gångbana och längs den centrala huvudgatan även trädplantering i form av en allé.

### **GÅNG** – Gångväg

Stråket som skär genom området i öst-västlig riktning är avsedd för gångtrafik.

### **CYKEL** – Cykelväg

Användningen cykel är kombinerad med gång för att möjliggöra för gång-och cykeltrafik på stråket i öst-västlig riktning.

### **PARK** – Park

*Kvartersmark*

### **B** – Bostäder

### **P** – Parkering

### **S** – Skola

Plats avsedd för förskola.

### **E** – Tekniska anläggningar

Plats avsedd för transformatorstation.

*Utformning av allmän plats*

### **gång<sub>1</sub>** – Gångbana

På kartan finns det fyra områden med bestämmelsen gång<sub>1</sub>. Dessa områden är avsedda för mindre grusade gångstigar och är tänkta som genvägar. Gångstigarna ligger mellan de olika kvarteren och avgränsar dessa på ett tydligt sätt.

### **dagvatten** – Yta för dagvattenhantering

I områdets sydvästra hörn avsätts en yta för dagvattenhantering. Dagvattenhanteringen kan exempelvis ske genom anläggning av en dagvattendamm.

### **allé** – Planterade trädrader ska finnas

Längs med huvudgatan ska det planteras två trädrader, detta för att knyta an till Kungsringen med dess trädplantering samt för att skapa förutsättningar för ett lummigt bostadsområde och ett

tydligt definierat stråk.

#### *Bebyggandets omfattning*

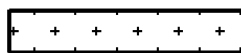
**e<sub>1</sub>** – Största byggnadsarea per fastighet är 200 kvadratmeter för huvudbyggnad och 60 kvadratmeter för komplementbyggnad.

**e<sub>2</sub>** – Största exploatering är 550 kvadratmeter byggnadsarea. Denna exploateringsgrad gäller för förskola och inkluderar skolbyggnad och komplementbyggnader.

**e<sub>3</sub>** – Största byggnadsarea per fastighet är 120 kvadratmeter för huvudbyggnad och 60 kvadratmeter för komplementbyggnad.

**e<sub>4</sub>** – Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30%.

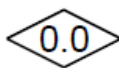
Byggnadsarea inkluderar huvud- samt komplementbyggnad.



**Marken får endast förses med**

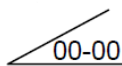
#### **komplementbyggnad**

Korsmarken har använts i planen för att möjliggöra samlade parkeringar med tak, så som carports eller garage för tre kvarter utmed huvudgatan. Inom denna yta får endast komplementbyggnader placeras.



#### **Högsta byggnadshöjd i meter**

Bestämmelsen om högsta byggnadshöjd fungerar som en begränsning för hur höga hus som får byggas. I och med kombinationen med tillåten takvinkel tillåts totalhöjden ochnockhöjden variera. Byggnadshöjden har satts på ett sådant sätt att det är möjligt att bygga en- och tvåvåningshus. Förskolan har getts något högre högsta byggnadshöjd för att möjliggöra byggnation i två våningar anpassade till verksamheten.



**Takvinkeln får variera mellan de angivna**

#### **gradtalen**

Takvinkeln mellan de friliggande bostadshusen och resterande hus skiljer sig åt. Detta för att tillåta en variation i taklandskapet inom området samt för att de friliggande husen ligger intill ett befintligt bostadsområde och med en lägre takvinkel skapar de ett tydligare samband mellan det befintliga och det tillkommande.

För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd 4,5 meter.



### *Fastighetsstorlek*

**d<sub>1</sub>** – Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter

Fastighetsstorleken har införts i plankartan för att styra antalet fastigheter som kan bildas inom dessa kvarter.

**d<sub>2</sub>** – Minsta fastighetsstorlek är 700 kvadratmeter

Inom vissa kvarter tillåts en minsta fastighetsstorlek på 700 kvadratmeter. I och med variationen regleras tätheten mellan husen och ger möjlighet för variation på tomtstorlekar.

### *Placering*

**p<sub>1</sub>** – Huvudbyggnad ska placeras två meter från gata med allé.

Utmed huvudgatan placeras huvudbyggnader i en gemensam linje för att skapa ett tydligt gaturum.

Komplementbyggnad placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får med grannens medgivande byggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader får placeras i fastighetsgräns mot allmän plats Park, Gång och Cykel.

Där inte annat anges ska huvudbyggnad placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata. Där inte annat anges ska huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från annan fastighetsgräns än mot gata eller sammanbyggas med annan huvudbyggnad i fastighetsgräns.

### *Utformning*

**f<sub>1</sub>** – Endast radhus, parhus eller kedjehus

Denna bestämmelse finns utmed huvudgatan där inga enbostadshus får placeras.

Endast radhus, parhus, kedjehus eller friliggande en- och tvåbostadshus där inte annat anges.

Huvudbyggnader får endast förses med sadeltak, pyramidtak eller mansardtak.

### *Markens anordnande och vegetation*

**n** – Marken är avsedd för plantering

Området med bestämmelsen n är avsedd för plantering som ska fungera som avgränsning mot parkeringsytan.

### *Skydd mot störningar*

***m*<sub>1</sub>** – Där uteplats anordnas i anslutning till bostaden får trafikbuller vid denna uppgå till högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

För kvarteren utmed Kungsringen riskerar riktvärden för ljudnivå buller överstigas för eventuell uteplats om denna placeras mellan planerad bebyggelse och Kungsringen.

### *Administrativa bestämmelser*

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

**a**<sub>1</sub> - Bygglov får inte ges förrän markförläggning eller flytt av luftledning har kommit till stånd.

**g**<sub>1</sub> – Markreservat för gemensamhetsanläggning.

## **Konsekvenser**

### **Behovsbedömning**

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan vilket innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte kommer att göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

### **Biotopskydd**

Inom planområdet finns det diken och en åkerholme som omfattas av generellt biotopskydd. Åkerholmen planläggs som natur och sparas på så vis. Dispens från biotopskyddet gällande de diken som inte kan behållas har sökts hos Länsstyrelsen Västmanland.

### **Areella näringar**

Planförslaget innebär att den tidigare obebyggda åkermarken kommer att ianspråkta. Eftersom åkermarken inte brukas innebär det inga direkta konsekvenser för den areella näringen.

I översiktsplanen har ett avvägande gjorts angående ianspråktagande av jordbruksmark där det framgår att de centrala jordbruksmarkerna prioriteras för bostadsbyggande för att möjliggöra Kungsörs centrala utveckling. I och med avvägandet i översiktsplanen bedöms ingen lokaliseringsutredning för det aktuella planområdet behövas.

*”Vid konflikter mellan nya bostäder och de areella näringarna ska de senare prioriteras i de små tätorterna, vid byarna och på den övriga landsbygden. Vid liknande konflikter vid centralorten ska däremot ny bebyggelse prioriteras, eftersom det annars är svårt för Kungsör att växa.”*

### **Dagvatten**

Förändrad markanvändning innebär att en stor del av åkermarken, som tar upp dagvatten, ersätts med hårdgjord tomtyta samt takytor. Kraftigare regn kan medföra en översvämningsrisk om inte planområdet höjdsätts på rätt sätt. För att förhindra att yt- eller dagvatten rinner in i byggnaden måste marken ges en tillräcklig lutning från byggnaden.

### **Påverkan på vatten**

Översiktliga beräkningar har utförts i databasen StormTac för föroreningskoncentrationer- och mängder inom området före och efter exploatering. De ämnen som analyserats är de 13 standardämnen enligt StormTac vilket har jämförts med riktvärden för dagvattenutsläpp, verksamhetsutövare (3VU).

Genomförandet av planförslaget får inte medföra en ökning av föroreningshalterna i recipienten Mälaren. Reningen ska utgå från miljökvalitetsnormerna samt recipientens behov. Med hjälp av förslagen dagvattenlösningen kommer föroreningskoncentrationerna efter exploatering bli lägre än i dagsläget med undantag för nickel, oljeindex och kvicksilver som ökar i förhållande till det befintliga värdet. Nivåerna ligger emellertid fortfarande under riktvärdet.

Föreslagen åtgärd för rening av dagvatten bedöms inte innebära negativa konsekvenser för recipienten Mälaren.

Öster om planområdet finns ett vattenskyddsområde som har betydelse för vattentäkt. Det är viktigt att vidta skyddsåtgärder vid ett genomförande av detaljplanen för att förebygga eller förhindra skador enligt Miljöbalkens allmänna hänsynsregler i 2 kap.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Landskapsbilden karaktäriseras av den stora öppna gräsvidden med skogsbrynets trädråd i bakkant. Delar av den öppna gräsvidden försvinner vid en exploatering av åkermarken. Det är däremot en kvalité som återfinns på flera andra delar i nära anslutning till området.

### Buller från trafik

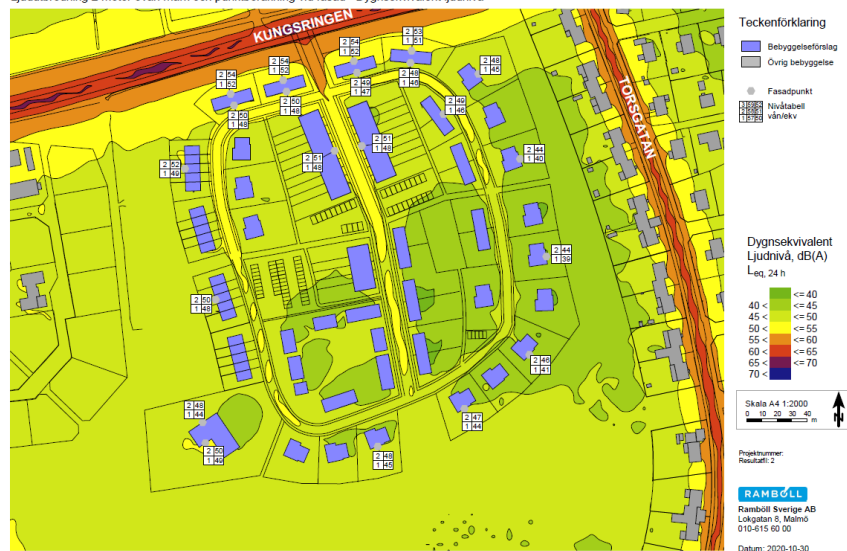
En bullerutredning har tagits fram (Ramboll 2020-10-30). Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad beräknas innehållas för samtliga bostadsbyggnader för prognosår 2040. Likaså beräknas riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad innehållas för samtliga bostäder för prognosår 2040.

De högst beräknade ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad uppgår till 52–54 dBA för bostäder med fasad mot Kungsringen. Hela bebyggelseförslaget innehåller därmed riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats innehålls vid samtliga bostadshus förutom husen i norr närmast Kungsringen. För dessa bostadshus uppgår beräknad ekvivalent ljudnivå till 52 dBA, ett överskridande av riktvärde. För samma hus, med fasad vänd bort från Kungsringen, uppgår beräknad ekvivalent ljudnivå till mellan 47–48 dBA. Om uteplats anordnas vid fasad mot Kungsringen bör trafikbuller från Kungsringen begränsas så att riktvärdet vid uteplats klaras.

Vägtrafik år 2040

Ljudutbredning 2 meter över mark och punktberäkning vid fasad - Dygnskvivalent ljudnivå



*Dygnskvivalent ljudnivå med illustrerad bebyggelse. Ramboll 2020*

### Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av cirka 100 bostäder av olika karaktär och storlek som bland annat passar familjer med barn. Det är därför sannolikt att barn i olika åldrar kommer att vistas och bo inom området.

I jämförelse med dagsläget bedöms förslaget till ny detaljplan innebära förbättringar ur ett barnperspektiv. Området innebär nya

bostäder i nära läge till befintliga förskolor, skolor, lekparkar och idrottsanläggningar, dessutom möjliggör planen för en ny förskola samt en ny allmän lekpark. Närheten till natur- och rekreationsområden möjliggör för spännande utomhusvistelse för barn.

Hela planområdet har en platt karaktär vilket gör det lättare för rörelsehindrade barn att uppleva utvecklande och spännande lekplatser.

Planförslaget bedöms inte utgöra negativa konsekvenser för barn och ungdomar.

## **Ytterligare prövning**

### **Påverkan på markavvattningsföretag**

Förbud mot markavvattning gäller i hela Kungsör. Att rensa och gräva diken för avledning av dagvatten har bedömts inte handla om markavvattning i detta fall.

## **Genomförande**

### **Ansvarsfördelning**

För utbyggnad av gator, VA-ledningar samt diken för dagvatten svarar kommunen.

Gaturummet med gata, gång- och cykelväg och belysning kommer i området utföras av Kungsörs kommun innan området är helt tillgängligt för exploatör.

VA-anläggningar kommer att förläggas i gata och utföras av Kungsörs Vatten AB.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats, dvs gata och park.

### **Ekonomiska frågor**

Kostnader för mark, översiktlig geoteknisk utredning, exploatering och fastighetsbildning tas ut av kommunen i samband med tomtförsäljning.

Kommunens kostnader för planens framtagande kommer att tas ut som planavgift i samband med tomtförsäljning.

Kostnader för anslutning till el- och telenät uttages separat av respektive ledningshavare.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Planförslaget innebär att flertalet nya fastigheter kan bildas. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten.

Detaljplaneområdet kommer att indelas i etapper där respektive område försäljs till exploatör och byggherre för uppförande av bostäder.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Centralt i planområdet reserveras mark för gemensamhetsanläggning för parkering där förskola och bostadskvarteret söder om parkeringen ingår.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

### **Tidplan**

Preliminär tidplan

Planuppdrag, maj 2018

Samråd, 2: a kvartalet 2020

Granskning, 4:e kvartalet 2020

Antagande, 3:a kvartalet 2021

### **Medverkande**

Planhandlingarna är upprättade av planarkitekterna Kristofer Agdahl, Pernilla Knutsson och Monika Stenberg, Ramboll Sverige AB på uppdrag av Kungsörs kommun.

Rune Larsen

Teknisk chef

Kristofer Agdahl / Monika Stenberg /  
Pernilla Knutsson  
Planarkitekt